

Algemeen Bestuur

Veiligheidsregio Groningen

Datum: 2 november 2018

Onderwerp: Huisvesting: Afwikkeling contractpositie vastgoed met gemeente Groningen

Gevraagd besluit:

Kennismemen van de afwikkeling contractpositie met gemeente Groningen.

Inleiding

Op 19 februari 2016 heeft het Algemeen Bestuur besloten de directie Veiligheidsregio Groningen mandaat te geven voor de operationele en financiële afwikkeling rondom de overdracht van de kazernes tot een maximaal bedrag van 11,5 miljoen euro. Daarnaast is besloten de directie mandaat te geven voor de operationele en financiële afwikkeling van de nieuwbouw c.q. directe overname van de kazernes in Bierum, Uithuizen en Haren tot een maximum bedrag van 7 miljoen euro. Op 10 april 2016 heeft het Algemeen Bestuur vervolgens de uitgangspunten en verdere uitwerking van de huisvesting vastgesteld.

De directeur VRG heeft de contractverhoudingen tussen de verschillende gemeenten en VRG van het in gebruik zijnde vastgoed voor het merendeel reeds geregeld. Inmiddels is ook voor de twee panden in de gemeente Groningen overeenstemming over een eenduidige contractverhouding. Daarmee komt een einde aan de huidige diffuse periode. Het regelen hiervan staat los van het onderzoek naar de herhuisvestingsmogelijkheden van de Veiligheidsregio in de gemeente Groningen.

Beide partijen zijn van mening dat verkoop van de Diamantlaan en verhuur van de Sontweg, beide aan VRG, het meest recht doet aan de huidige situatie. Bij de verhuur Sontweg is rekening gehouden met de wens tot herhuisvesting door VRG, de onderhoudssituatie in relatie tot de beperkte instandhoudingsduur en de wens tot herontwikkeling van de locatie vanuit de gemeente tussen 5 á 10 jaar.

Beoogd effect

Definitief regelen contractverhouding in gebruik zijnde panden met gemeente Groningen

Argumenten

Algemeen

Bij de vorming van de Veiligheidsregio is voor het vastgoed als basisprincipe gehanteerd dat alle in gebruik zijnde panden tegen boekwaarde in eigendom van VRG zouden komen. Indien dit niet mogelijk is, kan sprake zijn van een huursituatie.

Belangrijkste uitgangspunten die door het Algemeen Bestuur in haar besluit van 10-04-2016 over de huisvesting zijn vastgelegd zijn:

- Daar waar mogelijk wordt gekozen voor eigendomsoverdracht van het vastgoed.
- Indien eigendomsoverdracht niet mogelijk is (bijvoorbeeld door gedeeld gebruik) wordt gekozen voor huur.
- Koop en huur zijn op dezelfde financiële vertrekpunten gebaseerd.
- VRG betaalt in de huurvariant een huur ter hoogte van de kapitaallasten.
- Overige lasten als onderhoud en energie worden door VRG rechtstreeks betaald.
- Boekwaarde op moment van overeenkomst geldt als waardering van de kazernes. Deze wordt gecorrigeerd voor de lasten van nog niet uitgevoerd achterstallig onderhoud.

In de afgelopen periode is er intensief overleg geweest tussen VRG en de gemeente Groningen over de overdracht van de twee brandweerkazernes in de stad. Daarbij is het uitgangspunt geweest om te

komen tot een zakelijke en transparante verhouding, die recht doet aan de strategische korte en lange termijn huisvestings- en operationele belangen van de betrokken partijen.

Tussen VRG en de gemeente heeft de uitwerking plaatsgevonden binnen de door het Algemeen Bestuur meegegeven kaders.

Sontweg 10

Overdracht van de Sontweg 10 aan VRG is vanuit strategische ontwikkeling van het vastgoed niet verstandig (oud gebouw, overnemen risico's onderhoud, logistiek, veranderende verkeersstructuur en planologie in relatie tot dekkingsgraad). Vanuit de gemeente Groningen is het ook niet passend binnen de strategische ontwikkeling, gelet op de toekomstige ontwikkelingen Eemskanaalzone.

Huurcontract

De huurvariant doet het meest recht aan de feitelijke situatie. Uitgangspunt voor de huur van de Sontweg 10 is een reële huur geweest, zonder rendementsoogmerk, gelet op de doelmatige aanwending van publieke middelen. Voor VRG betekent dit dat zij een kostprijs dekkende huurvergoeding betaalt. Basis wordt een regulier ROZ 230a huurcontract tussen partijen voor het gehele complex. Het huurbedrag van in totaal € 628.300 strookt met de in de begroting geprognostiseerde kapitaallast en onderhoudslast. Er wordt een index toegepast.

Als ingangsdatum is gekozen voor 01-01-2018, omdat daarmee reeds door de gemeente Groningen in rekening gebrachte kosten en verrekeningen in het lopende boekjaar gecorrigeerd worden.

Onderhoud

Het achterstallig onderhoud, waarvan het herstel geschat wordt op € 265.000 euro, wordt verholpen door de gemeente. Voor al het onderhoud geldt dat het gaat om noodzakelijk uit te voeren onderhoud, sober en doelmatig, met een instandhoudingshorizon van 01-01-2024 als uitgangspunt. Jaarlijks zullen de onderhoudsactiviteiten in gezamenlijkheid worden bepaald, om de belangen vanuit het primaire proces te kunnen borgen. Het regulier onderhoud is op basis van een MJOP in kaart gebracht en via een vast bedrag in de huur verdisconteerd.

Indien zal blijken dat er langer dan tot 01-01-2024 gebruik zal moeten worden gemaakt van het pand, zal de huursom opnieuw worden bepaald. Deze zal alsdan opnieuw op basis van kostendekkendheid worden opgenomen in de dan nieuw te vormen huursom. Reden daarvoor is dat de huidige huurprijs gebaseerd is op de verwachte onderhoudslasten (MJOP) voor de komende 5 jaar.

Looptijd

Het pand na herontwikkeling voor alle gehuisveste functies in een tijdsbestek van 5 jaar leeg te kunnen opleveren zal de nodige inspanning vergen. Om echter recht te doen aan de situatie dat er sprake is van een overgangssituatie voor VRG naar een definitieve andere locatie, is afgesproken om een looptijd voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van een jaar overeen te komen. Communicatie over het vertrek wordt daarmee eenduidig.

Afrekening 2016 en 2017

VRG heeft voor de jaren 2016 en 2017 onderhoud en rentelasten gedragen, maar niet de afschrijving. Afgesproken is dat de gemeente de kale huurlasten (afschrijving) over deze jaren alsnog ontvangt. Het nog door de gemeente te ontvangen bedrag is € 240.000 euro per jaar (berekende huurlast minus betaalde rente).

Diamantlaan 168 (Vinkhuizen)

Bij deze locatie is sprake van een gebouw dat met een splitsingsakte gesplitst is in een tweetal appartementsrechten. Eén in eigendom en gebruik bij de Politie en één in eigendom van de gemeente en in gebruik bij de Veiligheidsregio. Voorgesteld wordt om het appartementsrecht voor het brandweergedeelte per 01-12-2018 over te nemen van de gemeente tegen de boekwaarde van €1.026.814 per die datum. Dit doet het meest recht aan de bij de vorming van de Veiligheidsregio opgestelde uitgangspunten voor vastgoed. Ook al is momenteel nog niet te zeggen of en in hoeverre deze locatie voor de lange termijn in gebruik blijft bij de brandweer. Overeengekomen is dat de

gemeente een recht van 1e koop tegen de alsdan zijnde boekwaarde krijgt. Vanwege het feit dat het een appartementsrecht betreft en de courantie met deze bestemming gering is, verkleint dit het risico voor VRG enigszins.

Door een en ander nog in 2018 te effectueren, kunnen reeds door de gemeente Groningen in rekening gebrachte kosten en verrekeningen in het lopende boekjaar gecorrigeerd worden.

Financiën Sontweg 10

Balansvoorziening

De vergoeding voor 2016 en 2017 (2* € 240.000) wordt ten laste van de ten laste van het resultaat 2017 gecreëerde bestemmingsreserve gebracht.

Begroting

De overeengekomen huur sluit aan bij de in de begroting 2018 opgenomen posten.

Diamantlaan 168

De kapitaallast en overige eigenaarslasten die gepaard gaan met het overnemen van het eigendom van de Diamantlaan komen overeen met de begrote huisvestingskosten voor deze locatie.

Voor de verwerving van ca € 1 mln. dient dit jaar een lening aangetrokken te worden.

Voorgesteld wordt om de afschrijvingsmethodiek in tijd zoals die door de gemeente Groningen is gehanteerd voort te zetten. Dit betekent in 40 jaar afschrijven, waarvan reeds 14 jaar is verstreken.

De lening kan dan ook aangetrokken worden voor 26 jaar.

Het Algemeen Bestuur besluit:

Kennis te nemen van de afwikkeling contractpositie met gemeente Groningen.