

Bijlage 3 behorende bij Raadsvoorstel uitvoeringskrediet brandweerkazerne.

Toelichting onderhoudsvoorziening en financiële onderbouwing

A. Toelichting onderhoudsvoorziening brandweerkazerne Muiden oude en nieuwe kazerne

Het nieuwe beheerplan voor gebouwen (wordt dit jaar opgesteld) geeft inzicht in de kosten voor (groot) gepland onderhoud over een periode van 10 jaar en een doorkijk naar de komende 50 jaar. Het oude beheerplan gebouwen (2018-2022) gaf inzicht voor een periode van 4 jaar. Het beheerplan en de daarin opgenomen meerjarenonderhoudsplanning (MJOP is de basis voor de jaarlijks dotatie voor de onderhoudsvoorziening).

De MJOP (en dus de onderhoudsvoorziening) voor een gebouw wordt 'afgebouwd' zodra er een besluit tot voorgenomen sloop van het gebouw is genomen, in dit geval de huidige brandweerkazerne. Het gebouw wordt vanaf dat moment op basis van dagelijks beheer onderhouden (veilig, wind- en waterdicht). Dit kan voor een beperkte periode van circa 5 jaar. Er wordt dan dus geen gepland onderhoud meer uitgevoerd, maar uiteraard wordt er wel onderhoud aan en keuring van installaties uitgevoerd en worden voor de gebruiker hinderlijke gebreken, storingen en lekkages verholpen (kosten dagelijks/klein onderhoud t.l.v. de exploitatie).

Waarom nu pas onderhoudsvoorzieningen opnemen

De onderhoudsvoorziening moet conform de BBV gebaseerd zijn op actuele MJOP's van de bestaande en in exploitatie zijnde gebouwen. Het opbouwen van een fictieve onderhoudsvoorziening voor nog te realiseren gebouwen is hierbij niet toegestaan. Het gebruik van in de onderhoudsvoorziening gereserveerde bedragen voor (groot) gepland onderhoud van het te slopen pand voor toekomstig onderhoud aan de nieuwe kazerne is niet mogelijk. Het betreft immers een ander gebouw en andere exploitatie. Daarnaast wijken de onderhoudskosten van het nieuwe gebouw af van het oude pand a.g.v. andere installaties, andere materialen, andere vorm van het gebouw, andere omvang van het gebouw, etc.

Om het zuiver te houden dient bij de investeringsbeslissing van een nieuw te bouwen gebouw rekening te worden gehouden met alle toekomstige exploitatiekosten (kapitaalslasten investering, verzekering, belastingen, energiekosten en ook de onderhoudskosten over de afschrijvingsperiode) van het nieuwe gebouw en de gevolgen voor de financiële ratio's van de gemeentelijke begroting.

Bij vervangende nieuwbouw wordt de verlaging van de dotatie aan de onderhoudsvoorziening a.g.v. het te slopen pand en de verhoging van de dotatie a.g.v. het nieuwe pand aangegeven. Daarnaast moet er ook rekening worden gehouden met het nieuwe inkomstenpatroon (andere huurinkomsten of gebruiksvergoedingen voor het nieuwe gebouw).

Wanneer onderhoudskosten opnemen in de begroting

Het 'budget' in de begroting voor het geplande (groot) onderhoud (in de onderhoudsvoorziening), onderhoudscontracten en dagelijks onderhoud (t.l.v. de exploitatie) nemen we in het jaar van oplevering op in de beheerplannen o.b.v. een nieuwe MJOP en dan via de Perspectiefnota in de begroting. In feite wordt dan de dotatie aan de onderhoudsvoorziening verhoogd. Die dotatie is bij het nemen van het voorgenomen sloopbesluit van te slopen gebouw verlaagd.

Voor de nieuwe brandweerkazerne wordt er dan ook pas na oplevering in augustus 2022 de exploitatiekosten (voor dagelijks/klein onderhoud en keuringen/onderhoudscontracten) en het geplande (groot)onderhoud via de voorziening als onderdeel van het beheerplan via de perspectiefnota opgenomen in de begroting .

Wie zorgt voor de juiste bedragen in de begroting

Jaarlijks worden door BORG de onderhoudskosten van alle gebouwen op basis van het MJOP geactualiseerd middels de beheerplannen en Perspectiefnota. BORG draagt zorg voor uitvoering van het onderhoud.

B. Financiële onderbouwing

Kapitaallasten

De kapitaallasten voor de voorgenomen investering van de nieuwe brandweerkazerne zijn opgenomen in de begroting van 2021.

De kapitaallasten van de oude brandweerkazerne (€ 9000) vallen vrij vanaf 2022.

Voor de bouw van de brandweerkazerne incl. de voorbereidingskosten is een bedrag opgenomen in de begroting van € 1.900.000. De hierbij behorende en in de begroting opgenomen kapitaallasten bedragen € 66.975 per jaar. Deze bedragen zijn excl. BTW.

Aangezien het gebouw als maatschappelijk vastgoed is bestempeld kan de BTW niet verrekend worden.

Om de BTW op de bouwkosten en de voorbereidingskosten te kunnen verrekenen dient het gebouw incl. de grond voor een commerciële prijs te worden overgedragen aan de veiligheidsregio. Over de verkoop aan de veiligheidsregio dient BTW te worden berekend en te worden afgedragen.

De commerciële grondwaarde is getaxeerd op € 115.000 excl. BTW en staat niet op onze balans (was de voormalige Maxisweg).

Totaal ziet het verkoopplaatje er als volgt uit:

-	Waarde van de grond	€ 115.000
-	Bouwkosten	€ 1.600.000,=
-	Voorbereidingskosten	<u>€ 300.000,=</u>
-	Totaal	€ 2.015.000,=
-	BTW 21 %	<u>€ 423.150,=</u>
-	Verkoopbedrag naar VR	€ 2.438.150,=

Hierbij dienen de werkelijke voorbereidingskosten en de werkelijke bouwkosten te worden doorberekend, daarmee kan de verkoopprijs iets aangepast worden.

Op basis van bovengenoemde verkoopprijs bedragen de jaarlijkse kapitaallasten € 83.823.

Hiervoor zal in de begroting van 2022 een verhoging van de jaarlijkse kapitaallasten opgenomen dienen te worden van € 16.848 (€ 83.823 - € 66.975).

Onderhoudskosten

De gemiddelde jaarlijkse dotatie voor de onderhoudsvoorzieningen worden geraamd op € 15.000 voor de komende 10 jaar. Dit is gebaseerd op een voorlopig MJOP van de nieuwe kazerne.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten voor de brandweerkazerne (nutsvoorzieningen, verzekering, belastingen, heffingen etc) worden door de gebruikers (veiligheidsregio, politie en BORG) gedekt naar rato gebruik oppervlakte in het gebouw.

Het gebruiksdeel van 17 m² door de buitendienstmedewerkers (BORG) zal uit de algemene middelen gedekt moeten worden. Gezien het in gebruik genomen oppervlak van 17/530 deel zullen deze kosten minimaal zijn.

Toiletten

Voor het schoonhouden van de in het gebouw opgenomen openbare toiletten is een bedrag nodig van € 10.000 per jaar. Voor dit bedrag worden de toiletten in het hoogseizoen 2x/dag schoongemaakt, in het voor en na seizoen 1x/dag en in het laagseizoen 2 x/week. Met deze jaarlijkse exploitatiekosten is nog geen rekening gehouden omdat dit pas gaat spelen vanaf het 3^e kwartaal 2022.