

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	juni 2023
Zaaknummer	Overdracht brandweerkazerne Muiden
Portefeuillehouder	Han ter Heegde
Onderwerp	RM

1. Kennisnemen van

Verkoop van de nieuwe brandweerkazerne in Muiden aan de veiligheidsregio Gooi- en Vechtstreek.

Vergoeden van de jaarlijkse kapitaallasten, onderhoudskosten en eigenaarslasten aan de veiligheidsregio Gooi- en Vechtstreek.

2. Inleiding

Op basis van het bestemmingsplan Zuidwest Muiden is een nieuwe brandweerkazerne op de locatie bij P1 gebouwd en is de ontwikkeling van het makelaarskantoor op het terrein van de oude kazerne en ingezet. De gemeente heeft de volledige nieuwbouw van de brandweerkazerne uitgevoerd, omdat de gemeente beschikt over de juiste kennis en kunde inzake het realiseren van nieuwbouw waarbij duurzaamheid en circulariteit één van de belangrijkste argumenten is.

Na voltooiing wordt de nieuwe brandweerkazerne verkocht aan de veiligheidsregio Gooi- en Vechtstreek incl. het beheer en onderhoud.

3. Kernboodschap

De nieuwe brandweerkazerne wordt verkocht tegen de werkelijk gemaakte kosten. De grond wordt mee verkocht voor de taxatiewaarde.

Door de gemeente worden, na verkoop, de kapitaallasten, de onderhoudskosten en de eigenaarslasten jaarlijks aan de veiligheidsregio Gooi- en Vechtstreek vergoed.

De financiële omvat in grote lijnen:

- Bouwkosten incl. buitenruimte	€ 1.705.000
- Voorbereiding en begeleiding	€ <u>290.000</u>
- Subtotaal	€ 1.995.000
- Taxatie waarde van de grond	€ <u>115.000</u>
- Totaal bedrag	€ 2.110.000 excl. BTW
- BTW	€ 443.100
- Verkoopprijs	€ 2.553.100 incl BTW

De bouwkosten zijn 5 % hoger uitgevallen dan in 2021 geraamd.

De verkochte grond (€ 115.000 excl BTW) stond in de boeken voor € 0 en levert zodoende geld op.

Na verkoop worden de kapitaallasten én de jaarlijkse, planmatige, onderhoudskosten door de gemeente aan de Veiligheidsregio vergoed.

In de begroting is een totaal bedrag hiervoor opgenomen van € 93.000 (€ 78.000 kapitaallasten en € 15.000 planmatig onderhoud). Na realisatie blijkt dit

bedrag niet geheel toereikend te zijn en dient een bedrag van € 106.000 (€ 70.000 kapitaallasten en € 36.000 planmatig onderhoud) te worden opgenomen. Naast de kapitaallasten en de onderhoudskosten worden ook de eigenaarslasten door de gemeente vergoed. Deze kosten waren in 2022 ca. € 2250.

De verhoging van de onderhoudskosten zijn ontstaan door:

- De Veiligheidsregio zet een asset-manager in die het onderhoud van alle gebouwen coördineert en de kosten hiervan worden verdeeld over deze gebouwen. De kosten van de asset-manager (0,1 fte) worden doorbelast in het onderhoud. Deze kosten waren bij het schrijven van het raadsvoorstel voor het uitvoeringsbudget destijds niet bekend omdat op dat moment de VRGV nog minimaal betrokken was bij het project. Direct met het opstarten van de projectgroep is de VRGV aangesloten en zijn de ontwerp en overdracht afspraken gemaakt, waarbij de VRGV ook de asset-manager heeft gemeld.

In het geval dat wij zelf (BORG) het onderhoud verzorgt, zullen wij ook ambtelijke inzet voor het onderhoud moeten vrijmaken. Deze kosten worden ook niet apart in de onderhoudsbudgetten meegenomen, maar die kosten zijn er wel.

- In het door de raad goedgekeurde uitvoeringsbudget waren een beperkt aantal zonnepanelen voorzien. Later is besloten om extra zonnepanelen en een betere warmtepomp toe te passen zodat het gebouw nagenoeg energie neutraal is geworden. Bijkomend voordeel is dat hierdoor de bijdrage van de gemeente in de energiekosten ook lager is. De vervanging van zonnepanelen én de warmtepomp dragen bij aan hogere vervangingskosten in het meerjarige onderhoud.
- Het gebouw is duurder geworden aangezien de materiaalkosten tijdens de bouw aanzienlijk zijn gestegen. Omdat wij tijdens de bouw het grootste deel prijsvast hebben kunnen houden zijn de kosten van het gebouw ca. 5 % hoger uit gekomen.

Als wij deze materialen nu moeten kopen, zijn de kosten minimaal 30-40 % duurder dan tijdens de bouw. Deze prijsstijgingen moeten we wel mee nemen in het vervangingsonderhoud, daardoor is het duurder dan in 2020 was voorzien.

Deze financiële consequenties (incidentele verkoopopbrengst en structurele verhoging vergoeding) worden meegenomen in VV2 van dit jaar en in de begroting 2024.

De achterlaatlocatie bij Streefkerk

Voor de achterlaatlocatie is er een koop-ruil overeenkomst gemaakt met anterieure afspraken met de makelaar ter plekke. Deze overeenkomst is ondertekend op 13 februari 2020 na vaststelling door het college op 4 februari 2020 en is een vertrouwelijk document.

4. Consequenties

De overdracht van de nieuwe brandweerkazerne dient uiterlijk binnen 24 maanden na de ingebruikname op 1 maart 2023, plaats te hebben gevonden. Indien de levering niet binnen 24 maanden na eerste ingebruikneming plaatsvindt, moet de gemeente een deel van de betaalde BTW met betrekking tot de stichtingskosten corrigeren en afdragen aan de Belastingdienst.

5. Communicatie

Vanaf de eerste ideeën over de nieuwe brandweerkazerne is de Veiligheidsregio Gooi- en Vechtstreek betrokken bij zowel het ontwerp als de bouw. Ook de korpsleden van Muiden zijn betrokken bij het ontwerp en de indeling van het gebouw. Het gebouw voldoet aan de wensen van de toekomstige eigenaren.

6. Vervolg

Koopovereenkomst formaliseren.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester