



			Oplegnotitie
Agendapunt	Onderwerp	Kenmerk	Portefeuillehouder
6	Terugkoopregeling kazernes		Dhr. J. de Boer
Dagelijks Bestuur	Algemeen bestuur	Samensteller	
04-02-2021 Akkoord agendering	04-03-2021	Johan van Kastel	
Korte inhoud:			
<p>Inleiding</p> <p>Huisvesting is een substantieel onderdeel van de middelenbegroting van de VRGZ en heeft directe impact op de kwaliteit van dienstverlening. Om grip te hebben en houden op de huisvesting is het Strategisch Plan Vastgoed (SPV) ontwikkeld en vastgesteld door het Algemeen Bestuur in september 2020.</p> <p>Het plan is ontwikkeld binnen de volgende kaders:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Aansluitend op relevante beleidsstukken van de VRGZ vastgesteld door het AB ;▪ Binnen bestaande financiële middelen;▪ Handhaven vastgoedportefeuille vanuit paraatheid. <p>Het SPV zorgt samen met een aantal stappen die de afgelopen jaren reeds gezet zijn voor een aantal positieve ontwikkelingen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Op basis van het SPV is een vervangingsplan in ontwikkeling, waarbij we vooruit kijken naar 5 en 10 jaar om posten tijdig te vervangen. Het SPV en het vervangingsplan zorgen ervoor dat we de juiste keuzes kunnen maken in investeringen of onderhoud.▪ Contracten en werken worden gegund aan de lokale ondernemers in ons verzorgingsgebied▪ Vanuit de nieuwe meerjaren onderhoudsplannen (mjop) worden alle panden onderworpen aan een grondige maar ook noodzakelijke onderhoudsbeurt. Door dit uit te voeren met een toekomstvisie en in samenspraak met de posten zorgen wij ervoor dat deze panden weer up-to-date zijn en naar de wensen van de gebruikers. Deze investeringen in de uitvoering van het onderhoud van de panden zorgt ervoor dat we achterstallig onderhoud in de toekomst voorblijven en hierdoor ook het aantal correctieve handelingen tot een minimum kunnen beperken. Op dit moment zijn we nog volop in de uitvoering van deze inhaalslag, volgens planning zouden deze werkzaamheden voorjaar 2022 volledig zijn afgerond.▪ Ook op het gebied van verduurzaming van de panden worden stappen gezet. We proberen zoveel mogelijk de eerste Quick Wins uit te voeren, waarbij investeringen met een korte terugverdientijd als eerste worden uitgevoerd. Het vervangen van binnen en buitenverlichting van traditionele verlichting naar LED verlichting en het volledig isoleren van warmwaterleidingen en appendages als voorbeeld. Ook in schakelingen en regelingen proberen we energiebesparingen te behalen door deze veelal om te zetten naar schakelingen op basis van aanwezigheid of naar vooraf ingestelde kloktijden. Natuurlijk kunnen we ook nog besparen op energiekosten door de gebruikers bewust te maken van de huidige energieverbruiken in de panden. Om dit inzichtelijk te maken gaan we vanaf 2021 structureel live energiemonitoring inzetten welke er voor zorgt dat de verbruiken worden gemonitord en weergegeven. Hiermee willen we bereiken dat men bewust en zuinig omgaat met het energieverbruik in de panden.			

De VRGZ wil graag de positieve ontwikkelingen doorzetten binnen de bestaande financiële middelen. We lopen hierbij echter tegen een regeling met gemeenten aan die ten tijde van de overdracht van de kazernes in 2013 is afgesproken.

De VRGZ heeft bij verkoop van een pand te maken met de terugkoopregeling gemeenten. Volgens deze regeling heeft de betreffende gemeente het eerste terugkooprecht van een pand tegen de actuele boekwaarde. De VRGZ zou deze regeling graag aangepast zien om toekomstige uitzettingen te voorkomen. Hier zijn twee redenen voor:

1. de exploitatielasten stijgen fors indien de huidige regeling in stand blijft doordat de nieuwbouwaarde en de bijbehorende kapitaallasten fors hoger zijn dan de kapitaallasten van de huidige panden. Dit levert uitzettingen in de begroting op die gezien de huidige financiële situatie bij gemeenten neergelegd zal worden;
2. een kazerne kan door de betreffende gemeente voor de actuele boekwaarde teruggekocht worden terwijl alle gemeenten hebben bijgedragen aan de kapitaallasten. Een volledig afgeschreven kazerne kan daardoor voor 0 euro 'teruggekocht' worden.

Effect bij nieuwbouw

De VRGZ heeft kazernes overgenomen van gemeenten met een gemiddelde leeftijd van 17¹ jaar op het moment van overname op 31-12-2014. Ook de kapitaallasten zijn overgedragen voor de kazernes. De kapitaallasten zijn gebaseerd op kazernes die op het moment van overname circa 17 jaar oud waren. Dat betekent dat indien een kazerne vervangen dient te worden de VRGZ geen gelijkwaardige kazerne terug kan bouwen, omdat prijzen in die 17 jaar gestegen zijn. De exacte indexcijfers over de referentieperiode zijn niet beschikbaar. De indexcijfers vanaf het jaar 2000 t/m 2019 zijn wel beschikbaar (zie Bijlage I). Daaruit blijkt dat in de prijs in de afgelopen 17 jaar met 37% (124,9-87,91) gestegen zijn. De kapitaallasten in de begroting van de VRGZ zijn dus feitelijk 37% te laag om een gelijkwaardig pand te realiseren.

Oplossing

Indien het onderdeel 'actuele boekwaarde van de terugkoopregeling komt te vervallen kan de VRGZ het verschil tussen de verkoopopbrengst en de boekwaarde gebruiken om de hogere kapitaallasten gedurende de looptijd van het nieuwe pand te dekken. Hierdoor worden ongewenste schommelingen in de exploitatie opgevangen. De werking is vergelijkbaar aan de werking van een egaliseringsreserve. Het Besluit Begroting en Verantwoording kent deze specifieke vorm van reserves niet meer, deze is ondergebracht onder de bestemde reserve. De gemeenten behouden het eerste terugkooprecht, maar dan tegen marktwaarde. De waarde zal vastgesteld worden door een onafhankelijke taxateur.

Een dotatie (en bestedingsplan) om een dergelijke reserve te vormen is onderdeel van de reguliere procedure van de resultaatsbestemming.

Beslispunten

- 1 Instemmen met het laten vervallen van het uitgangspunt 'actuele boekwaarde van de terugkoopregeling en deze te vervangen door de actuele marktwaarde met behoud van eerste recht tot terugkoop.
- 2 Instemmen met de werkwijze om een bestemde reserve te vormen bij de verkoop van een kazerne en een bestemde reserve te vormen voor het verschil tussen de boekwaarde en verkoopwaarde om te voorkomen dat de lusten bij een individuele gemeente terecht komen en de lasten bij alle gemeenten.
- 3 Over punt 1 met gemeenten in gesprek gaan om dit te bewerkstelligen.

Bijlagen

- Indexatiecijfers bouwkosten vanaf 2020

¹ Bouwjaar gemiddeld van alle kazernes die zijn overgenomen is 1997.

Bijlage I: Indexatiecijfers bouwkosten vanaf 2020

Over-all												
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2000	80,34	80,46	80,58	80,70	81,03	81,37	81,70	81,78	81,85	81,93	82,57	83,22
2001	83,86	83,98	84,09	84,21	84,59	84,98	85,36	85,47	85,57	85,68	86,46	87,23
2002	88,01	88,18	88,35	88,52	88,96	89,39	89,83	89,84	89,85	89,86	89,21	88,56
2003	87,91	88,01	88,11	88,21	88,50	88,78	89,07	89,10	89,12	89,15	89,51	89,86
2004	90,22	90,42	90,63	90,83	91,35	91,88	92,40	92,52	92,64	92,76	92,96	93,15
2005	93,35	93,41	93,46	93,52	94,02	94,52	95,02	95,06	95,11	95,15	95,52	95,90
2006	96,27	96,37	96,48	96,58	96,95	97,33	97,70	97,86	98,02	98,18	98,79	99,39
2007	100,00	100,36	100,73	101,09	101,65	102,22	102,78	102,79	102,79	102,80	103,16	103,52
2008	103,88	104,87	105,85	106,84	107,39	107,93	108,48	107,60	106,71	105,83	105,50	105,16
2009	104,83	104,68	104,53	104,38	104,59	104,79	105,00	104,36	103,73	103,09	102,60	102,11
2010	101,62	101,50	101,38	101,26	101,31	101,36	101,41	101,44	101,46	101,49	101,74	101,99
2011	102,24	102,46	102,69	102,91	103,20	103,49	103,78	103,59	103,41	103,22	103,31	103,41
2012	103,50	103,59	103,69	103,78	103,79	103,81	103,82	103,84	103,85	103,87	103,88	103,89
2013	103,90	104,06	104,21	104,37	104,33	104,30	104,26	104,45	104,64	104,83	105,15	105,47
2014	105,79	105,85	105,91	105,97	106,12	106,26	106,41	106,58	106,76	106,93	107,23	107,52
2015	107,82	107,90	107,98	108,06	108,12	108,19	108,25	108,37	108,50	108,62	108,83	109,03
2016	109,24	109,42	109,60	109,78	109,83	109,89	109,94	110,05	110,16	110,27	110,44	110,62
2017	110,79	111,02	111,24	111,47	111,74	112,00	112,27	112,58	112,88	113,19	113,81	114,44
2018	115,06	115,62	116,19	116,75	117,24	117,73	118,22	118,57	118,92	119,27	119,93	120,58
2019	121,24	121,83	122,43	123,02	123,30	123,57	123,85	124,04	124,24	124,43	124,67	124,90