

Vergaderdatum 10 juli 2024
Agendapunt 6b

Portefeuillehouder Delhez
Aantal bijlagen 1

Oplegnotitie Algemeen Bestuur

Onderwerp

Inzicht huurkosten gebouwen VRBZO

Probleemstelling

Op 13 maart jl. heeft het Dagelijks Bestuur in algemene zin gesproken over vervanging en verplaatsing van brandweerkazernes. In deze vergadering en vervolgens het Algemeen Bestuur van 4 april zijn vragen gesteld over de huurkosten die dit soort gebouwen met zich meebrengen en hoe de bedragen zich verhouden met de huurkosten van de huidige kazernes in de regio.

Overwegingen

VRBZO heeft 38 gebouwen in haar huisvestingsportofolio waarvan een (ROC Waalre) in eigendom. De overige gebouwen worden gehuurd van de 21 gemeenten. Om vanwege de regionalisering de gebouwen juridisch en financieel goed over te dragen is destijds een regionale werkgroep gevormd die samen met vertegenwoordigers van 21 gemeenten is gekomen tot een "Plan Vastgoed Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost". Dit plan is bestuurlijk vastgesteld. Dit plan vormt een leidraad voor de huurprijsberekening, de verdeling over onderhoud en investeringen, en met welke huurovereenkomst zaken moeten worden vastgelegd.


Een facet waar in de toekomst rekening mee moet worden gehouden voor de huurprijsberekening van nieuwe gebouwen is de Marktontwikkeling Bouwkosten. De verhoging van materiaalkosten, personeelskosten, energielasten en de inflatie hebben de afgelopen jaren geleid tot historisch hoge prijsstijgingen. Voor nieuwbouw moet rekening worden gehouden met een verdubbeling van de bouwkosten ten opzichte van 2018 (bron BBN-adviseurs). Deze verhoging van kosten wordt ook doorbelast in de huurkosten.

Aanpak

In de periode 2013-2015 heeft dus een regionale werkgroep samen met vertegenwoordigers van de 21 gemeenten uit de regio gewerkt aan een document om te komen tot eenduidigheid in huurafspraken en huurprijsberekening. Bij deze opdracht is rekening gehouden met de bestuurlijke kaders en uitgangspunten voor de regionale huisvesting.

De uitkomst was dat de huur berekend wordt met de Netto Contact Waarde Methode aangevuld met een aantal randvoorwaarden (voor nadere uitleg zie notitie in de bijlage).

De bepaalde rente en looptijd zijn vastgesteld op:

- Financieringsrente 4%,
 - Exploitatieperiode 40 jaar, met afschrijving naar € 0,-,
 - Disconteringsvoet vergelijkbaar object 3%,
 - Huurprijsstijging 2,5%,
 - Kostenstijging 2,5%
- 

De grondprijs wordt niet meegerekend in de huurprijs. Alleen de rentelasten van de grond maken onderdeel uit van de huursombepaling.

Relaties en gevolgen

Een onafhankelijk taxateur heeft destijds alle gebouwen bezocht en daar rapport over uitgebracht. Op basis van de vooraf bepaalde methode, uitgangspunten en de taxatierapporten is per kazerne bepaald wat de huursommen bedragen. De uitkomsten hiervan zijn later, na twee rondes, bestuurlijk vastgesteld en vervolgens tot uitvoering gebracht door per gebouw en per gemeente een huurcontract af te sluiten met terugwerkende kracht naar 1 januari 2014. Voor de gebouwen jonger dan tien jaar was het mogelijk een beroep te doen op BTW-compensatie. Die gebouwen zijn tijdelijk in eigendom gekomen van VRBZO. De laatste twee gebouwen, Son en Valkenswaard, gaan nog dit jaar terug in eigendom naar de betreffende gemeente.

Overzicht huurkosten per gebouw

Hieronder een overzicht van de huurkosten per gebouw per m2 dat wordt gehuurd van de gemeenten. De brandweerkazerne van Valkenswaard is in het schema nog niet opgenomen omdat de taxatie voor de eigendomsoverdracht nog niet is afgerond. Dit wordt eind juli 2024.

Procesverloop

<i>overleg</i>	<i>datum</i>	<i>status</i>	<i>besluit</i>
DB	31 okt '13	Besluit	Vaststellen Plan Vastgoed Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost over huurprijs bepaling en huurprijsberekening.
DB	mrt '24	Discussie	Notitie tijdelijke huisvesting op terrein van TU/e en een voorstel voor structurele huisvesting in Eindhoven Zuidoost.
CBR	6 juni '24	Kennis	Conform voorstel
CFB	6 juni '24	Advies	Conform voorstel
DB	20 jun'24	Kennis	Conform voorstel
AB	10 juli '24	Kennis	

Voorstel

1. Kennis te nemen van de wijze waarop in 2013-2015 de huursommen zijn bepaald en welke huurkosten er per gebouw in 2023 staan geboekt voor de gebouwen die VRBZO huurt van de gemeenten.