

## Bijlage 3 – Toelichting op de financiën

### 1. Investeringskosten brandweerkazerne

De kostenraming per scenario is ontleend aan een variantenstudie van Paul Architectuur. Om een volledig beeld van de investeringskosten te creëren, zijn de kostenramingen uit de variantenstudie verhoogd met:

- 21,0% kostprijsverhogende BTW;
- 10,0% aan onvoorziene kosten (over de kostenraming inclusief BTW);
- 17,0% aan bijkomende kosten (over de kostenraming inclusief BTW en onvoorzien);
- 3,75% aan prijsstijgingen (over de kostenraming inclusief BTW en onvoorzien).

#### *BTW*

Door de regionalisering van de brandweer (2010) is de brandweertaak overgedragen van de gemeenten naar de veiligheidsregio's. Hierdoor is op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds geen compensatie mogelijk voor de BTW op gebouwen. In dit geval gaat het specifiek om de posten die door de gemeenten ter beschikking worden gesteld aan de veiligheidsregio's. De veiligheidsregio's hebben hiervoor een aantal jaar, naar rato van de feitelijke uitgaven door gemeenten, een vergoeding verstrekt. Vanaf 2018 is het budget in de begroting van de veiligheidsregio's voor de BTW-vergoeding aan de gemeenten direct ingezet om de gemeentelijke bijdragen structureel te verlagen. Dit houdt in dat een toename van kostprijsverhogende BTW niet door de veiligheidsregio's worden vergoed. Aanvullende BTW-kosten, bijvoorbeeld als gevolg van aanvullende investeringen, dient de gemeente dus in haar begroting op te vangen.

#### *Onvoorziene kosten*

Voor een raming van de investeringskosten op basis van de variantenstudie van Paul Architectuur (schetsontwerpen) is een post onvoorzien van 10% tot 15% gangbaar. Omdat de eenheidsprijzen in de kostenramingen redelijk hoog zijn, is het te verantwoorden om uit te gaan van 10% aan onvoorziene kosten.

#### *Bijkomende kosten*

Hieronder vallen hoofdzakelijk de kosten voor architect, constructeur, installatieadviseurs, bouwmanagement, directievoering en toezicht, heffingen (leges) en aansluitkosten.

#### *Prijsstijging*

Na meerdere jaren van een forse bouwkostenstijging, is deze in 2019 en 2020 behoorlijk afgevlakt. Als gevolg van de coronacrisis is momenteel zelfs sprake van een lichte daling. Aan de andere kant zijn er ook ontwikkelingen die juist kostenverhogend op de markt kunnen werken, zoals stikstofmaatregelen en de nieuwe BENG-eisen.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten zijn voor de scenario's de investeringskosten geraamd. Zie hiervoor onderstaande tabel. In het overzicht zijn geen incidentele kosten opgenomen voor de tijdelijke huisvesting van de brandweer in de periode van verbouw of sloop/nieuwbouw. In scenario C dient verder nog rekening te worden gehouden met een incidentele afwaardering van de boekwaarde van de huidige brandweerkazerne. Deze bedraagt ongeveer € 18.000 per 1 januari 2021.

	Scenario A	Scenario B	Scenario C
Sloop/nieuwbouw	-	-	2.074.000
Verbouw brandweerpost	476.000	890.000	-
Inbouwkosten politie	97.000	97.000	-
Herstraten buitenterrein	-	135.000	135.000
Onvoorzien (10,0%)	57.000	112.000	221.000
<b>Subtotaal</b>	<b>630.000</b>	<b>1.234.000</b>	<b>2.430.000</b>
Bijkomende kosten (17,0%)	107.000	210.000	413.000
Prijsstijging (3,75%)	24.000	46.000	91.000
<b>Totaal</b>	<b>761.000</b>	<b>1.490.000</b>	<b>2.934.000</b>

## 2. Kapitaallasten brandweerkazerne

### Afschrijvingen

De gemeente schrijft lineair af. De afschrijvingstermijnen liggen vast in de door de gemeenteraad vastgestelde Nota waardering en afschrijving vaste activa. Hierin worden de volgende afschrijvingstermijnen vermeld:

- nieuwbouw 40 jaar
- aanpassingen buitenruimte 25 jaar
- bouwkundige aanpassingen 25 jaar
- bijkomende kosten renovatie 25 jaar
- installaties 15 jaar

In de doorrekening van de scenario's wordt voor de technische installaties een afschrijvingsstermijn van 20 jaar gehanteerd in plaats van de 15 jaar die in de gemeentelijke nota staat vermeld. Volledigheidshalve wordt aangegeven dat de resterende instandhoudingstermijn van de brandweerkazerne in scenario A 12 jaar bedraagt. Echter, na deze periode zijn de voor dit scenario voorziene bouwkundige ingrepen en investeringen in installaties slechts ten dele afgeschreven.

### Rente

In beginsel trekt de gemeente voor projecten met een volume groter dan € 2,5 miljoen externe projectfinanciering aan. Echter, gelet op de liquiditeitspositie van de gemeente, ligt het thans voor de hand om ook voor projecten met een lager investeringsvolume externe projectfinanciering aan te trekken. Alle scenario's zijn doorgerekend met een rentederving van 1,0%. Indien externe projectfinanciering moet worden aangetrokken bij de BNG, dan zouden de feitelijke financieringskosten lager kunnen uitvallen. Momenteel ligt de rente voor een langlopende lening van 25 jaar nog ruim onder de 1,0%.

### Dekking vanuit gespaarde onderhoudsgelden (MJOP) en overbruggingswerkzaamheden

Voor alle scenario's geldt dat voor de dekking van de afschrijvingen een beroep kan worden gedaan op gespaarde onderhoudsgelden vanuit het MJOP. De hoogte van dit bedrag is afhankelijk van de voorziene werkzaamheden per scenario. Bij scenario A gaat het om een bedrag van € 52.000; bij scenario B en C om een bedrag van € 193.000. Daarnaast kan een beroep worden gedaan op een deel van het budget dat bij de Voorjaarsnota 2019 beschikbaar is gesteld voor overbruggingswerkzaamheden voor de kazerne. Binnen dit budget is nog € 20.000 aan financiële ruimte beschikbaar.

### 3. Effect op de begroting

Naast de kapitaallasten hebben de scenario's ook gevolgen voor de jaarlijkse uitgaven voor beheer, onderhoud en verbruik. Op basis van ervaringscijfers en kengetallen zijn de mutaties voor deze kostenposten in kaart gebracht. In onderstaande tabel zijn de gevolgen voor de begroting inzichtelijk gemaakt voor het eerste jaar na gereedkomen van de kazerne (2023).

	Begrotingskader 2020	Scenario A	Scenario B	Scenario C
Afschrijving	2.000	34.000	66.000	103.000
- dekking vanuit MJOP	-	-2.000	-8.000	-7.000
- dekking vanuit tijdelijke maatregelen	-	-1.000	-1.000	-1.000
Rente	-	8.000	15.000	29.000
<b>Kapitaallasten</b>	<b>2.000</b>	<b>39.000</b>	<b>72.000</b>	<b>124.000</b>
Belastingen/verzekeringen	2.000	2.000	2.000	2.000
Beheer en klein onderhoud	17.000	27.000	27.000	27.000
Groot onderhoud (MJOP)	25.000	30.000	21.000	17.000
Gas, water en elektra	14.000	14.000	7.000	7.000
Inkomsten uit verhuur	-	-12.000	-12.000	-12.000
<b>Totaal</b>	<b>60.000</b>	<b>100.000</b>	<b>117.000</b>	<b>165.000</b>
Mutatie t.o.v. begrotingskader 2020	-	40.000	57.000	105.000

### 4. Ontwikkelresultaat locatie politiebureau

Op basis van de kaders op hoofdlijnen voor de herontwikkeling van het politiebureau wordt uitgegaan van een ontwikkelresultaat van € 650.000 (prijspeil 1 juli 2020). Dit resultaat is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- een programma van 36 appartementen (4 volledige woonlagen met 8 appartementen en een vijfde terugliggende woonlaag met 4 appartementen);
- een woonoppervlak tussen 80 en 110 m<sup>2</sup> per appartement;
- verkoop van alle appartementen in de vrije sector;
- een halfverdiepte parkeergarage met 26 privéparkeerplaatsen;
- overige parkeerplaatsen op te lossen in openbare ruimte (restcapaciteit).

De financiële vertaling van deze vertaling in een residuele berekening is als volgt. Indien van toepassing zijn de genoemde bedragen exclusief BTW.

<b>Ontwikkelresultaat</b>	
Verkoopopbrengsten	9.600.000
Bouwkosten	-5.800.000
Bijkomende kosten en opslagen	-1.800.000
<b>Resultaat opstalexploitatie</b>	<b>2.000.000</b>
Grondexploitatie	-400.000
<b>Bruto ontwikkelresultaat</b>	<b>1.600.000</b>
Koopsom	-950.000
<b>Ontwikkelresultaat</b>	<b>650.000</b>

Het uiteindelijke ontwikkelresultaat is afhankelijk van marktontwikkelingen (met name woningprijzen en bouwkosten), ontwikkelrisico's, optimalisaties in programma en een mogelijk aanbestedingsresultaat bij de marktselectie.

## 5. Ontwikkelresultaat als dekking

Het is de bedoeling om een deel van de kapitaallasten als gevolg van de investering in de brandweerkazerne te dekken uit het ontwikkelresultaat. De onttrekking vindt plaats naar rato van de afschrijvingslasten die volgen uit de renovatie van de kazerne. Dit betekent dat de extra begrotingslast in het eerste jaar hoger ligt dan die in het laatste jaar van de resterende instandhoudingstermijn van de brandweerkazerne.

Op basis van financiële en kwalitatieve afwegingen wordt scenario B geadviseerd. Op het moment dat dekking vanuit het ontwikkelresultaat bij dit scenario wordt betrokken, dan is het effect op de (meerjaren)begroting als volgt.

	Begrotingskader 2020	Scenario B
Afschrijving	2.000	66.000
- dekking vanuit MJOP	-	-8.000
- dekking vanuit tijdelijke maatregelen	-	-1.000
- dekking vanuit ontwikkelresultaat	-	-28.000
Rente	-	15.000
<b>Kapitaallasten</b>	<b>2.000</b>	<b>44.000</b>
Belastingen/verzekeringen	2.000	2.000
Beheer en klein onderhoud	17.000	27.000
Groot onderhoud (MJOP)	25.000	21.000
Gas, water en elektra	14.000	7.000
Inkomsten uit verhuur	-	-12.000
<b>Totaal</b>	<b>60.000</b>	<b>89.000</b>
Mutatie t.o.v. begrotingskader 2020	-	29.000

In het eerste jaar na gereedkomen van de renovatie (2023) gaat het om een extra last van ongeveer € 29.000. Deze last neemt jaarlijks af met de resterende instandhoudingstermijn van 25 jaar. In jaar 10 gaat het bijvoorbeeld nog om een extra begrotingslast van € 22.000.

Het is echter reëel dat de extra begrotingslast lager uitvalt. De investering in de kazerne is doorgerekend met een rentepercentage van 1,0%, terwijl de rente voor een langlopende lening momenteel (augustus 2020) ongeveer 0,25% bedraagt. Een eventueel rentevoordeel wordt in de begroting verwerkt bij het daadwerkelijk afsluiten van de lening. Als dit tegen die tijd mogelijk is voor een tarief van 0,25%, dan bedraagt de voorziene extra begrotingslast € 18.000 in het eerste jaar na de ingebruikname van de gerenoveerde kazerne (2023).

## 6. Incidentele kosten

Tijdens de renovatieperiode dient de brandweer tijdelijk te worden gehuisvest. Hierover heeft een verkennend gesprek plaatsgevonden met de VRU. Daarbij zijn vooralsnog enkele opties besproken, zoals het aanhuren van een externe locatie, het faseren van de renovatiewerkzaamheden en het plaatsen van tijdelijke units op het terrein van de brandweer. Als de renovatie doorgang zal vinden, worden definitieve afspraken gemaakt over de tijdelijke huisvesting. Voor de bijbehorende kosten wordt uitgegaan van een stelpost van € 80.000.

Ook ten aanzien van het politiebureau is sprake van incidentele kosten. Tot het moment van oplevering van de politiepost in de gerenoveerde brandweerkazerne, heeft de politie namelijk het recht om gebruik te blijven maken van het bestaande politiebureau. De locatie van het politiebureau zal dus op zijn vroegst medio 2022 vrijkomen voor herontwikkeling naar

woningbouw. Tot het moment van herontwikkeling komen de lasten van het politiebureau voor rekening van de gemeente. Hieronder vallen mede financieringskosten, belastingen/verzekeringen en het minimaal noodzakelijke onderhoud. Voor maximaal twee jaar (2021 en 2022) zijn deze kosten geraamd op totaal € 65.000.