

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 25 oktober 2011

Onderwerp Overdracht van de brandweerkazerne aan de Via Donizetti 1 te Voorburg aan de Veiligheidsregio Haaglanden in het kader van de ontvlechting brandweer

Categorie A

Verseonnummer 652183 / 658840

Portefeuillehouder Burgemeester

Behandeld door De heer De Haan

Samenvatting Per 1 januari 2010 vormt de gemeente Leidschendam-Voorburg tezamen met een aantal buurtgemeenten de Veiligheidsregio Haaglanden. Vanaf die datum maakt de brandweer geen deel meer uit de gemeentelijke organisatie.

Onderdeel van het ontvlechttingsdossier van de brandweer is verkoop aan de Veiligheidsregio Haaglanden van de brandweerkazerne met parkeerplaats aan de Via Donizetti 1 te Voorburg. In dit voorstel wordt de raad verzocht om in te stemmen met de verkoop van de brandweerkazerne aan de Veiligheidsregio Haaglanden voor een bedrag van € 4.794.000,00 kosten koper, onder de voorwaarden en condities zoals vermeld in bijgevoegde koopovereenkomst en om de hiermee samenhangende begrotingswijziging vast te stellen.

1. Inleiding

De gemeente Leidschendam-Voorburg vormt per 1 januari 2010 tezamen met een aantal buurtgemeenten de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH), een openbaar lichaam dat in het leven is geroepen op basis van een gemeenschappelijke regeling. Het openbaar lichaam is een rechtspersoon.

Eén van de doelstellingen van deze gemeenschappelijke regeling is regionalisering van de brandweer teneinde een doelmatig georganiseerde en gecoördineerde uitvoering van de werkzaamheden te bewerkstelligen. Bij deze regeling worden door de deelnemende gemeente aan het bestuur van een veiligheidregio in ieder geval opgedragen de taken als vermeld in artikel 4 Brandweerwet 1985. Om dit inzichtelijk te maken is er een ontvlechttingsdossier opgesteld (**bijlage 1**).

Op 15 september 2009 (2009/24172) heeft het college ingestemd met het volledig maken van het ontvlechttingsdossier. In de raadsbrief die op 14 oktober 2009 in de commissie AZ is behandeld, is de raad op hoofdlijnen geïnformeerd over het doel, de opzet en de inhoud van het ontvlechttingsdossier. Voorts is het ontvlechttingsdossier aangehaald in het raadsvoorstel dat ten grondslag ligt aan het raadsbesluit van 15 december 2009 (2009/26986) om onder meer per 1 januari 2010 de in de gemeenschappelijke regeling gemelde taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van burgemeester, college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad

op het gebied van brandweezorg over te dragen aan het algemeen bestuur van de VRH. Per 1 januari 2010 maakt de brandweer geen onderdeel meer uit van de gemeentelijke organisatie. Vandaar dat in het ontvlechtingsdossier ook aandacht is besteed aan de overdracht van de brandweerkazerne aan de Via Donizetti 1 te Voorburg aan de VRH. Bij voormeld besluit van 15 september 2009 heeft het college tevens ingestemd met het voornemen om in het kader van de ontvlechting de opstal van de brandweerkazerne middels een recht van opstal te verkopen aan de VRH. In de vergadering van 4 april 2011 (2011/571886) heeft het college dit onderdeel van het besluit van 15 september 2009 ingetrokken en het principebesluit genomen om de volle eigendom van de brandweerkazerne met ondergrond, voorterrein en parkeerterrein te verkopen aan de VRH, waarbij van de VRH een aanbiedingsplicht aan de gemeente wordt bedongen in combinatie met een derdenbeding om deze aanbiedingsplicht aan iedere rechtsopvolger door te leggen.

2. Inhoudelijke toelichting

a. Verkoop

Met de VRH is overeenstemming bereikt over de inhoud van een koopovereenkomst (**bijlage 2**), waarbij de gemeente verkoopt aan de VRH:

- A. de brandweerkazerne en loods met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden aan de Via Donizetti 1 te 2272 VK Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 7072 (afkomstig van het vervallen nummer 6998), groot zesentwintig are en zeventig centiare (26a 70ca);
- B. het parkeerterrein met verdere aanhorigheden aan en nabij de Via Donizetti te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 7071 (afkomstig van het vervallen nummer 6998), groot 7 are en 20 centiare (7a 20 ca).

In het ontvlechtingsdossier is afgesproken dat de brandweerkazerne aan de VRH wordt verkocht tegen de boekwaarde. Het budget dat de gemeente aan de VRH heeft gegeven is namelijk ook gebaseerd op de kapitaallasten die samenhangen met de boekwaarde (overdracht tegen een hogere waarde zou een hogere jaarlijkse bijdrage van de gemeente aan de VRH tot gevolg hebben).

De VRH heeft zich bereid verklaard het brandweerkazernecomplex tegen de totale boekwaarde per 1 januari 2011, zijnde € 4.794.000,00, over te nemen. Hierin is begrepen een bedrag ad € 199.000,00 voor de eerste inrichting, zodat de boekwaarde voor de onroerende zaken € 4.595.000,00 bedraagt.

In opdracht van de gemeente is door Frisia Makelaars, gevestigd te 's-Gravenhage, een taxatierapport opgesteld met betrekking tot de Via Donizetti 1 te Voorburg. Daarin is per 25 september 2009 de onroerende zaak met ondergrond gewaardeerd op € 4.770.000,00. Aangezien de boekwaarde en de taxatiewaarde - mede rekening houdend met de negatieve ontwikkelingen in de vastgoedmarkt vanaf de taxatiedatum - elkaar benaderen, kan de gemeente instemmen met verkoop aan de VRH tegen de boekwaarde.

De bevoegdheid om over deze verkoop te beslissen berust bij de raad op grond van artikel 7 lid

4 sub b van de gemeentelijke financiële beheersverordening.

b. Aanbiedingsverplichting (artikel 14 koopovereenkomst)

Omdat de gemeente de brandweerlocatie van strategisch belang acht, dient verkoop gepaard te gaan met een aanbiedingsplicht aan de gemeente voor het geval de VRH tot verkoop wil overgaan. Indien de gemeente geen gebruik maakt van de aanbiedingsverplichting van de VRH, dient de VRH zich daarnaast jegens de gemeente te verplichten tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde of gebruiker dat ook deze de aanbiedingsverplichting zal opleggen aan de rechtsopvolger/beperkt gerechtigde/gebruiker.

In afwijking van het ontvlechttingsdossier, waarin wordt gesproken over terugkoop tegen de boekwaarde, zal de verkoopprijs in dat geval in onderling overleg worden vastgesteld. Indien onderling overleg niet heeft plaats gehad of niet tot resultaat heeft geleid, wordt de verkoopprijs vastgesteld door drie deskundigen, waarvan één wordt benoemd door de gemeente, één door de VRH casu quo verkopende partij en de derde door de beide aldus benoemde deskundigen tezamen. Hiermee wordt aangesloten bij de Nota Grondprijsbeleid 2011 en loopt de gemeente bovendien niet het risico geconfronteerd te worden met een boekwaarde waar zij zelf geen invloed op heeft gehad.

Zowel het niet nakomen van de aanbiedingsverplichting als het niet nakomen van het doorleggen van deze verplichting als derdenbeding worden gesanctioneerd met een direct opeisbare boete ten behoeve van de gemeente.

c. Overige bijzondere bepalingen (artikel 11 tot en met 13 koopovereenkomst)

Naast de gebruikelijke bepalingen zijn in de verkoopovereenkomst ook een aantal bijzondere bepalingen opgenomen.

Vestiging recht van opstal

De brandweerkazerne grenst aan de achterkant aan een fietshelling casu quo voetpad van de gemeente. Onder de fietshelling/voetpad bevindt zich een onderdoorgang van de brandweerkazerne naar de parkeerplaats. Tevens bevinden zich in de onderdoorgang nog ruimten van de brandweerkazerne. Aan deze onderdoorgang en ruimten kan geen apart kadastraal nummer toegekend, zodat ze niet betrokken kunnen worden in de verkoop. Om die reden is er gekozen voor het vestigen van een recht van opstal ten behoeve van de VRH en ten laste van de van de bij de gemeente in eigendom zijnde fietshelling/voetpad voor het hebben en houden van de via de brandweerkazerne te bereiken ruimten onder de fietshelling/voetpad alsmede het hebben en houden van een onderdoorgang van de brandweerkazerne naar het parkeerterrein. Met betrekking tot het recht van opstal voor wat betreft de onderdoorgang treft u een tekening als bijlage toegevoegd (**bijlage 3**).

Vestiging kwalitatieve verplichting

Aan één zijde van vorenbedoelde fietshelling/voetpad bevindt zich een verticale betonnen wand, die deels uitkomt op het aan de VRH te verkopen parkeerterrein. Daarnaast bevindt zich in de hiervoor omschreven onderdoorgang een transformator. Om de bereikbaarheid te verzekeren zal er een kwalitatieve verplichting gevestigd worden, inhoudende dat de VRH moet dulden dat derden zich toegang verschaffen tot het aan de VRH te verkopen parkeerterrein in verband met onderhouds- herstel- en/of vervangingswerkzaamheden aan en in de fietshelling/voetpad.

Vestiging erfdienstbaarheid in verband met toestanden in strijd met het burendrecht

In de wand van de brandweerkazerne die grenst aan het fietshelling/voetpad bevinden zich ramen. De wet verbiedt het hebben van ramen binnen een afstand van minimaal twee meter van de grenslijn (artikel 5:50 en 5:51 Burgerlijk Wetboek). Dit is één concreet voorbeeld van bestaande toestanden in strijd met het burendrecht. Daarom dient er een erfdienstbaarheid gevestigd te worden waarbij toestanden in strijd met het burendrecht tussen het aan de VRH verkochten en het aanpalende perceel van de gemeente uitdrukkelijk en voor zoveel nodig en mogelijk worden gehandhaafd.

3. Financiële toelichting en risico's

Het voorgestelde besluit heeft drie financiële gevolgen.

Begroting 2011, verkoopopbrengst van de brandweerkazerne c.a.

De verkoopopbrengst van de kazerne, de grond en de eerste inrichting ad € 4.794.000,00 is gelijk aan de boekwaarde per 1 januari 2011 van de hiermee samenhangende activa. Omdat de verkoopopbrengst aangewend wordt als dekking voor van het afboeken van de boekwaarde van deze activa, heeft dit per saldo geen effect op de exploitatie. Wel moet de begroting hierop worden aangepast.

Begroting 2011, exploitatie

De eigendomsoverdracht van de brandweerkazerne aan de VRH wordt verwacht eind december 2011. In 2011 heeft de gemeente de exploitatiekosten van het pand in rekening gebracht bij de VRH. Door de overdracht van de kazerne tegen de boekwaarde per 1 januari 2011 behoeft de afschrijving over 2011 niet in rekening te worden gebracht bij de VRH. Dit betekent voor de gemeente een lagere last (de afschrijving) en een lagere bate (de vergoeding van de VRH) ad € 128.639,00. De begroting moet hierop worden aangepast.

Begroting 2012, exploitatie

In 2012 draagt de gemeente geen exploitatielasten meer voor de brandweerkazerne. Hiermee komt ook de bijdrage van de VRH aan de gemeente te vervallen. De begroting 2012 moet voor deze lagere lasten en lagere baten (totaal € 494.930,00) worden aangepast.

De begrotingen 2011 en 2012 dienen derhalve op bovenstaande punten aangepast te worden (bijlagen 4 en 5).

4. Communicatie

N.v.t.

5. Voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor:

1. in te stemmen met de verkoop van de brandweerkazerne met parkeerplaats aan de Via Donizetti 1 te Voorburg aan de Veiligheidsregio Haaglanden voor een bedrag van € 4.794.000,00 kosten koper, onder de voorwaarden en condities zoals vermeld in bijgevoegde koopovereenkomst;
2. de hiermee samenhangende begrotingswijzigingen vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

G. Brinkman, MBA
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester