Oplegnotitie voor:	GMT Brandweer FL en GV
Agendapunt:	06
Vergaderdatum:	16 augustus 2022
Onderwerp:	Kazerne Nederhorst den Berg
Behandeling:	Meningsvormend
Portefeuillehouder MT:	[redacted]
[redacted]	[redacted]
Status:	Openbaar
Bijlagen:	1. Financieel overzicht Behoud en Nieuwbouw

Voorstel

Het MT wordt verzocht om:
1. Een voorkeur uit te spreken over één van de beschreven oplossingsrichtingen.

Afgestemd met:	Datum:	Standpunt/advies:
[redacted]	4-8-2022	Aanvullingen verwerkt
[redacted]	4-8-2022	Aanvullingen verwerkt
[redacted]	4-8-2022	Aanvullingen verwerkt
[redacted]	4-8-2022	Aanvullingen verwerkt

Inleiding

De kazerne Nederhorst den Berg is een van de eigendom kazernes van de VR Gooi en Vechtstreek. Vorig jaar hebben wij onze meerjaren onderhoudsplanning ook laten doorrekenen op de benodigde verduurzaming van het vastgoed waar we voor staan vanuit de klimaatdoelstellingen. In principe is hierbij gekozen om op natuurlijke momenten van afschrijving/vervanging te kiezen voor duurzame maatregelen. Denk hierbij aan vervanging van cv-installatie voor een warmtepomp.
Voor de kazerne Nederhorst den Berg vraagt dit echter hoge investeringen daar de buitenschil van het gebouw onvoldoende isolatiewaarde heeft om met de huidige technieken het gewenste comfort te kunnen bereiken. Vanuit de wetenschap dat het gebouw financieel op vervanging staat in 2034 en dat deze van origine omgebouwde gemeentewerf met lichte loodsen eraan gemaakt dus feitelijk niet zo heel lang meer mee hoeft, kwam de gedachtegang op om de gehele verduurzaming en onderhoudskosten af te zetten tegenover de kosten van nieuwbouw.

Gedachtenvorming: nieuwbouw vervroegen?
Er dienen dus hoge investeringen te worden gedaan om het huidige gebouw te verduurzamen en het gewenste comfort te kunnen bereiken.
Daarnaast is bij de monitoring van de operationele kosten (gas, water, elektra) per kazerne opgevallen dat de post Nederhorst den Berg steeds kostbaarder wordt ten opzichte van nieuwere kazernes van vergelijkbare omvang en gebruik. Dit verschil heeft dusdanige vorm aangenomen dat het gesprek is aangegaan of 2034, de huidige geplande vervanging datum en of verduurzaming van de post, nog steeds haalbaar dan wel wenselijk is.

Bijkomende factor is dat op het terrein van Nederhorst den Berg een tijdelijke loods geplaatst is ten behoeve van een TS en andere materialen voor vakbekwaamheid. Deze tijdelijke loods heeft een vergunning tot en met juli 2024. Deze loods heeft vanuit de oorsprong een opslagfunctie gekend maar we zien dat het gebruik is gewijzigd in deels opslag en stalling naast "vuil" leslokaal. Deze situatie is Arbo technisch ongewenst.

Onderzoek van Advante in 2019 heeft aangetoond dat er geen match is tussen het aanbod van sociale huurwoningen en de vraag van brandweervrijwilligers in Nederhorst den Berg. In gesprek met onder andere de gemeente zijn maatwerkoplossingen verkend voor het toekomstige huisvestingsvraagstuk. De mogelijkheid tot een dienstwoningconstructie zijn hier ook bij besproken. Een eventuele vervroegde herontwikkeling van de post Nederhorst den Berg biedt een kans om te voorzien in de behoefte om woonruimte te creëren ten behoeve van vrijwilligers. Het aanbod van

woningen die passen bij het profiel van een vrijwilliger lopen in de directe omgeving van de kazerne namelijk terug.

Beoogd effect

Een voorstel dat een goede afweging is tussen de verschillende factoren die een rol spelen bij dit vraagstuk als kosten, duurzaamheid, huisvesting en functionaliteit van de kazerne.

Voorstel en argumenten

Kort samengevat zijn er drie mogelijkheden ten aanzien van dit vraagstuk;

1. **Oorspronkelijke planning aanhouden**. Dit betekent dat een verlenging van de vergunning dient aangevraagd voor de tijdelijke vakbekwaamheid-loods tot 2034. Investeringen in verduurzaming van de Kazerne zullen zeer beperkt gedaan kunnen worden omdat vele van deze niet rendabel zijn voor een looptijd van 10 jaar. Hierbij lopen we het risico op handhaving aan het niet voldoen aan de klimaateisen van 2030. Daarnaast is het de vraag of we de tijdelijke vergunning van 5 jaar voor de loods verlengd krijgen.

2. **Zo snel mogelijk vervanging van de Kazerne door nieuwbouw in gang zetten**. Hierdoor hoeft de vergunning voor de tijdelijke loods voor vakbekwaamheid niet verlengd te worden. Tevens kan met nieuwbouw de kazerne verduurzaamd worden waardoor de onderhoud en exploitatie kosten sterk zullen dalen. Daarentegen stijgen de kapitaallasten wel.
   Bijlage 1 laat zien dat de totale kosten voor de komende tien jaar, jaarlijks Euro 9.767, - zullen dalen. Daarentegen zal wel direct Euro 370.000, - restwaarde van het bestaande pand moeten worden afgeschreven.
   Ook is op dit moment nog niet precies duidelijk wat de lange termijn behoefte van vakbekwaamheid zal zijn als gevolg van het prille stadium waarin het project met betrekking tot een regionaal oefencentrum (ROTOF) zich bevindt.

3. **Vervanging van de huidige kazerne door nieuwbouw te plannen in 2029**. Door halverwege de nog resterende looptijd van de kazerne vervanging te plannen is de af te schrijven restwaarde gedaald naar Euro 168.400, -. Dit bedrag kan (mogelijk) worden gecompenseerd door het afzien van verduurzamingsinvesteringen tot 2029. Gezien de Rijksdoelstelling van 49% CO2 reductie voor 2030 conformeren we ons met deze planning aan het Klimaatakkoord zonder desinvestering.
   Door iets meer tijd te nemen geven we ons zelf de ruimte om de ontwikkelingen rondom het regionaal oefencentrum (ROTOF) af te wachten opdat de te bouwen remise en opleidingslokalen ook voor de lange termijn aansluit bij de behoefte van vakbekwaamheid. Ten overvloede; vanuit Brandweerzorg worden geen wijzigingen in het dekkingsplan voorzien.
   De periode tot 2029 geeft ons ook de tijd om in samenspraak met de gemeente de mogelijkheden aangaande huisvesting van vrijwilligers op de kazerne te onderzoeken.
   Voor de vergunning voor de tijdelijke loods ten behoeve van vakbekwaamheid zal verlenging aangevraagd moeten worden tot 2029.

   Voorstel van de auteur(s) is <u>om de voorkeur uit te spreken voor scenario 3</u>; vervanging in 2029.

Kanttekeningen/ Risico's

Alle berekeningen zijn gebaseerd op historische data en prognoses. Sterke wijzigingen in kosten en gebruikseisen zullen invloed hebben op de uitkomst. Denk hierbij ook aan kosten voor tijdelijke huisvesting tijdens de bouwperiode wanneer we op dezelfde locatie een nieuwe kazerne realiseren.
We lopen het risico dat de verlenging van de vergunning voor de tijdelijke loods van 5 jaar met nog eens 5 jaar niet wordt gehonoreerd.

Consequenties (Financieel, Personeel, Juridisch, Informatievoorziening)

- Zie bijlagen voor de financiële onderbouwing.
- Veranderen van de oorspronkelijke tijdslijn heeft implicaties voor het moment dat er behoefte is aan een projectorganisatie.

- Wanneer de keuze valt op het wijzigen van de huidige tijdslijn zal een communicatieplan opgesteld moeten worden om de gemeente en de post alsmede de interne afdelingen mee te nemen in het voorstel.

Vervolg (Proces en Uitvoering)

Wanneer het GMT zich kan vinden in het voorstel is de vervolgstap om het gesprek met de Gemeente Wijdemeren aan te gaan om ook daar het draagvlak te peilen.

Afstemmen met:	Datum:	Doel:
Gemeente		Maak een keuze
Algemeen bestuur		Maak een keuze

Communicatie

Definitief besluit (In te vullen door secretaris)

Het managementteam besluit:
Het MT stemt in met:
het voorstel om nieuwbouw in 2029 (vervroegd vervangen) te bespreken met de gemeente

Dit staat er in het verslag van 16 augustus 2022:

Kazerne Nederhorst den Berg

[redacted] *licht toe dat de kazerne in Nederhorst den Berg wel voldoet in het gebruik maar dat de gebruikerskosten (energie) hoog zijn. Ook blijkt uit de doorberekening van de benodigde verduurzaming van het vastgoed tbv de klimaatdoelstellingen per 2030 dat verbetering erg hoge investeringen vraagt. De kazerne staat echter pas ter vervanging in 2034. Hierom zijn 3 scenario's uitgewerkt op kosten voor onderhoud en vernieuwing.*

Hieruit komt het voorstel is om 5 jaar eerder te gaan vervangen (2029); maar dit zal moeten worden besproken met de gemeente. Dit tijdpad geeft ruimte om ontwikkelingen ROTOF af te wachten en de mogelijkheden aangaande huisvesting van vrijwilligers op de kazerne te onderzoeken. Voor de vergunning voor de tijdelijke loods ten behoeve van vakbekwaamheid zal verlenging aangevraagd moeten worden tot 2029.

Het MT steunt dit voorstel. [redacted] *gaan dit met mw Larsson bespreken, met name gericht op het perspectief van de duurzaamheidsdoelstellingen en kosten(besparingen)*