

1. Samenvatting voorstel

De brandweerkazerne Leimuiden voldoet niet meer aan de wettelijke ARBO-eisen en de functionele huisvestingswensen van de Brandweer.



Er is een substantiële investering (€ 0.5 mln.) nodig om de kazerne te laten voldoen aan de wettelijke eisen en de functionele wensen conform het Programma van Eisen onbemande kazernes van Brandweer Hollands Midden.

In de vergadering van het Dagelijks Bestuur van 8 juni 2017 is het voorstel aangehouden voor het verwerven van grond en bestaande brandweerkazerne Leimuiden en door Brandweer Hollands Midden zelf realiseren van een renovatie en uitbreiding van deze brandweerkazerne. Dit afhankelijk van de uitkomst van de meningvormende bestuurlijke discussie over de beleidsnotitie Koop versus Huur van brandweerkazernes. Conform het advies in de beleidsnotitie heeft het Dagelijks Bestuur in de vergadering van 16 november 2017 als bestuurlijke richting ten aanzien van het vraagstuk van Koop versus Huur van brandweerkazernes besloten dat, gezien het specifieke van het vastgoed, de situering en aansturing van het vastgoed binnen een groot aantal gemeenten, het wenselijk is om te komen tot één regionale integrale verantwoordelijkheid voor het vastgoed van de Veiligheidsregio. Deze integrale verantwoordelijkheid kan gerealiseerd worden zowel in een huur als in een eigendom situatie. De integrale vastgoed verantwoordelijkheid bij eigendom wordt verkregen door overdracht van vastgoed van gemeenten naar de VRHM. Deze kan ook gerealiseerd worden met het handhaven van eigendom bij de gemeente waarin de integrale property en facilitaire verantwoordelijkheid overgaat naar de VRHM. Dit kan in een zogenaamde triple net overeenkomst, dit is een overeenkomst waarin huurder alle eigenaarslasten en verplichtingen op zich neemt in ruil voor lagere huursom, of een variant daarop waarbij de verhuurder de ruimte in casco staat aan de VRHM verhuurt.

Samenvattend:

1. het principe van alleen huur van brandweerkazernes (besluit bij regionalisering) wordt losgelaten (en werd ook al in de praktijk niet meer zo strak gehanteerd, er is – gemotiveerd - afgeweken bij de besluitvorming over nieuwbouw Leiden Noord, Bodegraven en Nieuwerburg);
2. op basis van lokale omstandigheden kan zowel koop als huur van brandweerkazernes een oplossing zijn voor de behoeften van de brandweer en de gemeente;
3. op basis hiervan kan gekozen worden voor het opstellen van een koopovereenkomst of een huurovereenkomst op basis van casco-huur;
4. bij gedeeld gebruik van kazernes (door de gemeente of derden) is casco-huur niet mogelijk en wordt de huidige huurovereenkomst gecontinueerd.

Brandweerkazerne Leimuiden

De vrijwilligers van de kazerne Leimuiden zijn in de afgelopen jaren op meerdere momenten, over verschillende verbouwinginitiatieven (varianten) en het vervolgens beëindigen daarvan, geïnformeerd. Uitstel of afstel van dit voorstel draagt niet bij aan de geloofwaardigheid van meerdere partijen. De vrijwilligers van de kazerne Leimuiden 'verdienen' een veilige en 'fatsoenlijke' werkplek. Naar de mening van gemeente Kaag en Braassem en Brandweer Hollands Midden kan renovatie en uitbreiding van kazerne Leimuiden niet langer worden uitgesteld in afwachting van besluitvorming over de resultaten van het onderzoek koop versus huur.

Vooruitlopend op deze besluitvorming en in lijn met het advies in de notitie Huur versus eigendom VRHM wordt aan het bestuur gevraagd om BHM alvast de benodigde investeringen in en aan de kazerne Leimuiden te laten verrichten. Daarbij:

- geeft gemeente Kaag en Braassem VRHM toestemming om in en aan kazerne Leimuiden de benodigde investeringen te plegen om de kazerne functioneel te houden. Deze investeringen komen voor rekening van de VRHM en zullen haar toebehoren als ware hiervoor een zakelijk recht-overeenkomst gesloten;
- in verband met deze investeringen zal geen wijziging van onze huurovereenkomst plaatsvinden.

Indien regionaal gekozen wordt voor een verkoop van brandweerkazernes zal deze kazerne volgens de dan te kiezen systematiek aan de VRHM worden verkocht en overgedragen. Indien regionaal gekozen zal worden voor een "casco-verhuurovereenkomst" zal de huidige huurovereenkomst in die zin worden aangepast. Ook dan zullen de nu beoogde investeringen niet in aanmerking worden genomen voor de huurprijsbepaling.

Indien gemeente Kaag en Braassem op enig moment, als verhuurder (mochten zij dat blijven), het initiatief neemt om de brandweerkazerne Leimuiden buiten gebruik te stellen dan zal gemeente daartoe pas overgaan nadat de VRHM in Leimuiden een gebruiksgereede alternatieve brandweerkazerne is aangeboden. Indien de VRHM het initiatief neemt om de brandweerkazerne Leimuiden buiten gebruik te stellen in de situatie dat de nu te plegen investeringen niet, of niet geheel, zijn afgeschreven, zullen de VRHM en gemeente gezamenlijk nadere afspraken maken om het boekwaardeverlies voor de VRHM zo beperkt mogelijk te houden. De door de gemeente te geven vergoeding is niet lager dan de vergoeding die conform de uitgangspunten van de Ontheffingswet, uitgaande van een minnelijke verwerving, gegeven zou moeten worden.

2. Algemeen

Onderwerp:	Realisatie renovatie en uitbreiding kazerne Leimuiden	Opgesteld door:	E.H. Breider Concerncontroller
Voorstel t.b.v. vergadering:	Algemeen Bestuur	Datum	7 december 2017
Agendapunt:	B.3	Bijlage(n):	1
Portefeuille:	G. Goedhart (DB) H. Zuidijk (VD)	Status:	Besluitvormend
Vervolgtraject besluitvorming:	-	Datum:	-

3. Besluit

Het Algemeen Bestuur besluit:

1. akkoord te gaan met het door Brandweer Hollands Midden zelf realiseren van een renovatie en uitbreiding van de brandweerkazerne Leimuiden;
2. het ter beschikking stellen van een extra krediet van € 375.000 voor renovatie en uitbreiding brandweerkazerne Leimuiden;
3. de regionaal commandant de opdracht te geven om op basis van de bestuurlijke richting betreffende Koop versus Huur van brandweerkazernes met gemeente Kaag en Braassem in overleg te treden om te komen tot koop of casco-huur van de brandweerkazernes in Kaag en Braassem.

4. Toelichting

Betreffende de renovatie is naar een tweetal punten gekeken:

- Voldoet het gebouw nog aan de functionele eisen van BHM volgens het Programma van Eisen A-kazernes (norm onbemande kazernes)?
 - Welke inventarisonderdelen moeten vervangen worden?
1. De kazerne Leimuiden is de laatste decennia onvoldoende planmatig onderhouden. Hierdoor ontbreekt het volgens de BHM-norm voor A-kazernes aan:
 - a. schone en veilige ruimte voor kleding;
 - b. adequate sanitaire voorzieningen gescheiden in dames en heren;
 - c. voldoende kantoor ruimte;
 - d. adequate ingerichte instructie/multifunctionele ruimte.
 2. De routing bij opkomst gebeurt momenteel, vanwege de beperkte ruimte, langs de tankautospuut in de stalling, wat tot onveilige situaties kan leiden. Hierin is ook verbetering gewenst.

In de gekozen oplossing is een uitbreiding met kledingruimte, sanitaire voorzieningen en een werkplaats als uitbreiding toegevoegd, alsmede een routing via deze nieuwe aanbouw. De totale uitbreiding omvat 77m².

De omgeving en kavel worden opnieuw ingericht om:

1. Een goede opkomst te faciliteren.
2. Vervallen parkeervoorzieningen te herindelen .

Naast de uitbreiding zal het bestaande pand gerenoveerd moeten worden. Op de verdieping zullen, met uitzondering van de kantoorwerkplek, alle functionaliteiten blijven en zal met een facelift aan hedendaagse eisen worden voldaan. Op de bestaande begane grond zal een nieuwe kantoorfaciliteit worden gecreëerd en voor alle ruimten met een facelift aan hedendaagse eisen worden voldaan.

Kantoor De Waaier

Op dit moment wordt in Leimuiden extra kantooruimte gehuurd aan 'de Waaier'. Deze kantoorfaciliteit is door de uitbreiding van de kazerne niet meer nodig. Het huurcontract loopt tot 31 december 2017 en is al opgezegd. Hiermee vervallen deze kosten die vervolgens enige compensatie bieden voor de stijgende exploitatie voor de kazerne Leimuiden.

5. Kader

- Notitie Huur versus eigendom VRHM, 1 november 2017
- Onderzoek voor- en nadelen koop versus huur van brandweerkazernes (AB 16 maart 2017)
- Programma van Eisen A-kazernes (onbemande kazernes) (besluit Directieteam Brandweer Hollands Midden)
- Eindrapportage ontvlechtigingsprotocol (het beginsel van (ver)huur) (AB 12 december 2009)

6. Consequenties

Financieel:

De totale investering bedraagt € 470.900.

- € 136.000 ten behoeve van de uitbreiding
- € 118.000 ten behoeve van de renovatie
- € 24.000 ten behoeve van het terrein
- € 97.000 ten behoeve van bijkomende kosten
- € 95.900 ten behoeve van de inventaris

De totale investering excl. inventaris ('regulier' budget) bedraagt € 375.000 voor het aanpassen van het huidige object. Deze investering wordt afgeschreven in 25 jaar en de kapitaallasten bedragen dan € 18.800 per jaar. De huur van de extra kantoorruimte aan de Waaier komen te vervallen, dit is € 12.600.

Dit betekent dat de structurele lasten toenemen met € 6.200. In de meerjarenraming van de programmabegroting was reeds rekening gehouden met een investering (en de kapitaallasten daarvan) van € 355.000.

Tevens wordt de inventaris vervangen (€ 95.900). Dit betreft een 'reguliere' vervanging en is niet kostenverhogend voor de VRHM.

Dekking

Dit effect (als onderdeel van het onderzoek koop versus huur) zal worden meegenomen bij de vaststelling van het benodigd kostenniveau Brandweer Hollands Midden vanaf 2019 en de daarbij benodigde dekking. Voor de extra kosten in 2018 zal dekking gevonden moeten worden binnen het bestuurlijk afgesproken financieel kader van Brandweer Hollands Midden.

Organisatorisch

Met de aanpassing van de huidige brandweerkazerne Leimuiden wordt een locatie gerealiseerd die voldoet aan de wettelijke ARBO-eisen en de functionele huisvestingswensen van de Brandweer.

Bestuurlijk:

Vooruitlopend op besluitvorming Huur versus eigendom en in lijn met het advies in de notitie Huur versus eigendom VRHM wordt aan het bestuur gevraagd om BHM alvast de benodigde investeringen in en aan de kazerne Leimuiden te laten verrichten.

7. Aandachtspunten / risico's

Indien gemeente Kaag en Braassem op enig moment, als verhuurder (mochten zij dat blijven), het initiatief neemt om de brandweerkazerne Leimuiden buiten gebruik te stellen dan zal gemeente daartoe pas overgaan nadat de VRHM in Leimuiden een gebruiksgereede alternatieve brandweerkazerne is aangeboden.

Indien de VRHM het initiatief neemt om de brandweerkazerne Leimuiden buiten gebruik te stellen in de situatie dat de nu te plegen investeringen niet, of niet geheel, zijn afgeschreven, zullen de VRHM en gemeente gezamenlijk nadere afspraken maken om het boekwaardeverlies voor de VRHM zo beperkt mogelijk te houden.

8. Implementatie en communicatie

Na bestuurlijke instemming zal de afdeling Facilitair van Brandweer Hollands Midden i.s.m. de gemeente overgaan tot het verwerven van de nodige vergunningen en het aanbesteden van de leveringen. Naar verwachting zal het traject 10 maanden in beslag nemen. In Q2-2018 zal de locatie dan beschikbaar komen voor de vrijwilligers van de kazerne Leimuiden.

9. Bijlagen

1. Brief gemeente Kaag en Braassem

10. Historie besluitvorming

16 november 2017	Dagelijks Bestuur, Realisatie renovatie en uitbreiding kazerne Leimuiden
16 november 2017	Dagelijks Bestuur, Notitie Koop versus Huur van brandweerkazernes
08 juni 2017	Dagelijks Bestuur, Koop en realisatie renovatie en uitbreiding kazerne Leimuiden (aangehouden)
16 maart 2017	Algemeen Bestuur, Onderzoek voor- en nadelen koop versus huur van brandweerkazernes
30 juni 2016	Algemeen Bestuur, Realisatie nieuwbouw kazerne Bodegraven en verbouw kazerne Nieuwerbrug
29 januari 2009	Algemeen Bestuur, Besluit tot regionalisering Brandweer Hollands Midden.

Brandweer Hollands Midden
Regionaal Commandant
De heer J.J. Zuidijk
Postbus 1123
2302 BE LEIDEN

datum
ons kenmerk 17.30403
uw brief van
uw BSN --
uw kenmerk --
behandeld door R. van der Plas
onderwerp Kazerne Leimuiden.
bijlage(n)

Geachte heer Zuidijk,

Reeds enige tijd geleden is door uw medewerkers aangegeven dat er investeringen nodig zijn om de brandweerkazerne te Leimuiden functioneel te houden. Eén van de aanleidingen hiervoor is een recent Risico Inventarisatie en Evaluatie-onderzoek dat door de betrokken brandweerpost is gemaakt.

In vervolg hierop is binnen de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) een discussie op gang gekomen over een eenduidige rolverdeling tussen brandweerorganisatie en gemeenten als het gaat om de huisvesting van de brandweer. Gelet op de behoefte van de brandweer om hierin haar integrale verantwoordelijkheid te nemen en de opvattingen aan gemeentelijke zijde over de invulling van een regierol lijkt het erop dat brandweerkazernes op afstand zullen worden gezet van de gemeenten, hetzij door verkoop aan de VRHM hetzij door "casco-verhuurovereenkomsten" waardoor de VRHM qua positie in de richting van eigenaar van de kazernes opschuift.

Hoe deze discussie ook zal eindigen, de essentie van deze ontwikkeling is dat de VRHM een grotere rol gaat spelen op het vlak van de huisvesting van haar brandweerposten.

Vooruitlopend op de conclusies van deze discussie, die mogelijk pas medio 2018 verwacht mogen worden, willen wij voor wat betreft de kazerne in Leimuiden de volgende werkafspraken met u vastleggen. Het doel hiervan is dat de VRHM in Leimuiden nu al kan starten met het aanpassen van de kazerne :

- Wij geven u toestemming om in en aan deze kazerne de benodigde investeringen te plegen om de kazerne functioneel te houden. Deze investeringen komen voor rekening van de VRHM en zullen haar toebehoren als ware hiervoor een zakelijk recht-overeenkomst gesloten;

- In verband met deze investeringen zal geen wijziging van onze huurovereenkomst plaatsvinden;
- Indien regionaal gekozen wordt voor een verkoop van brandweerkazernes zal deze kazerne volgens de dan te kiezen systematiek aan u worden verkocht en overgedragen;
- Indien regionaal gekozen zal worden voor een “casco-verhuurovereenkomst” zal de huidige huurovereenkomst in die zin worden aangepast. Alsdan zullen de door de VRHM te plegen investeringen niet in aanmerking worden genomen bij de huurprijsbepaling;
- Indien wij op enig moment, als verhuurder (mochten wij dat blijven), het initiatief nemen om de huidige brandweerkazerne buiten gebruik te stellen dan zullen wij daartoe pas overgaan nadat wij de VRHM in Leimuiden een gebruiksgereede alternatieve brandweerkazerne kunnen aanbieden;
- Indien de VRHM het initiatief neemt om de huidige brandweerkazerne buiten gebruik te stellen in de situatie dat de nu te plegen investeringen niet, of niet geheel, zijn afgeschreven zullen de VRHM en gemeente gezamenlijk nadere afspraken maken om het boekwaardeverlies voor de VRHM zo beperkt mogelijk te houden. De door de gemeente te geven vergoeding is niet lager dan de vergoeding die conform de uitgangspunten van de Onteigeningswet, uitgaande van een minnelijke verwerving, gegeven zou moeten worden.
- Voor zover in deze brief niet is afgeweken van de huurovereenkomst d.d. 5/11 maart 2013 tussen de VRHM en de gemeente Kaag en Braassem voor de brandweerkazerne aan de Dr. Stapenséstraat 35 te Leimuiden, blijven alle overige afspraken uit die huurovereenkomst onverminderd van kracht. In dit verband wijzen wij onder meer op artikel 8, zesde lid (medegebruik medewerkers gemeentelijke buitendienst).

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
Namens hen,
Afdelingsmanager Ontwikkeling
J.J. Demoed

