

Strategisch Vastgoedbeleid

Veiligheidsregio



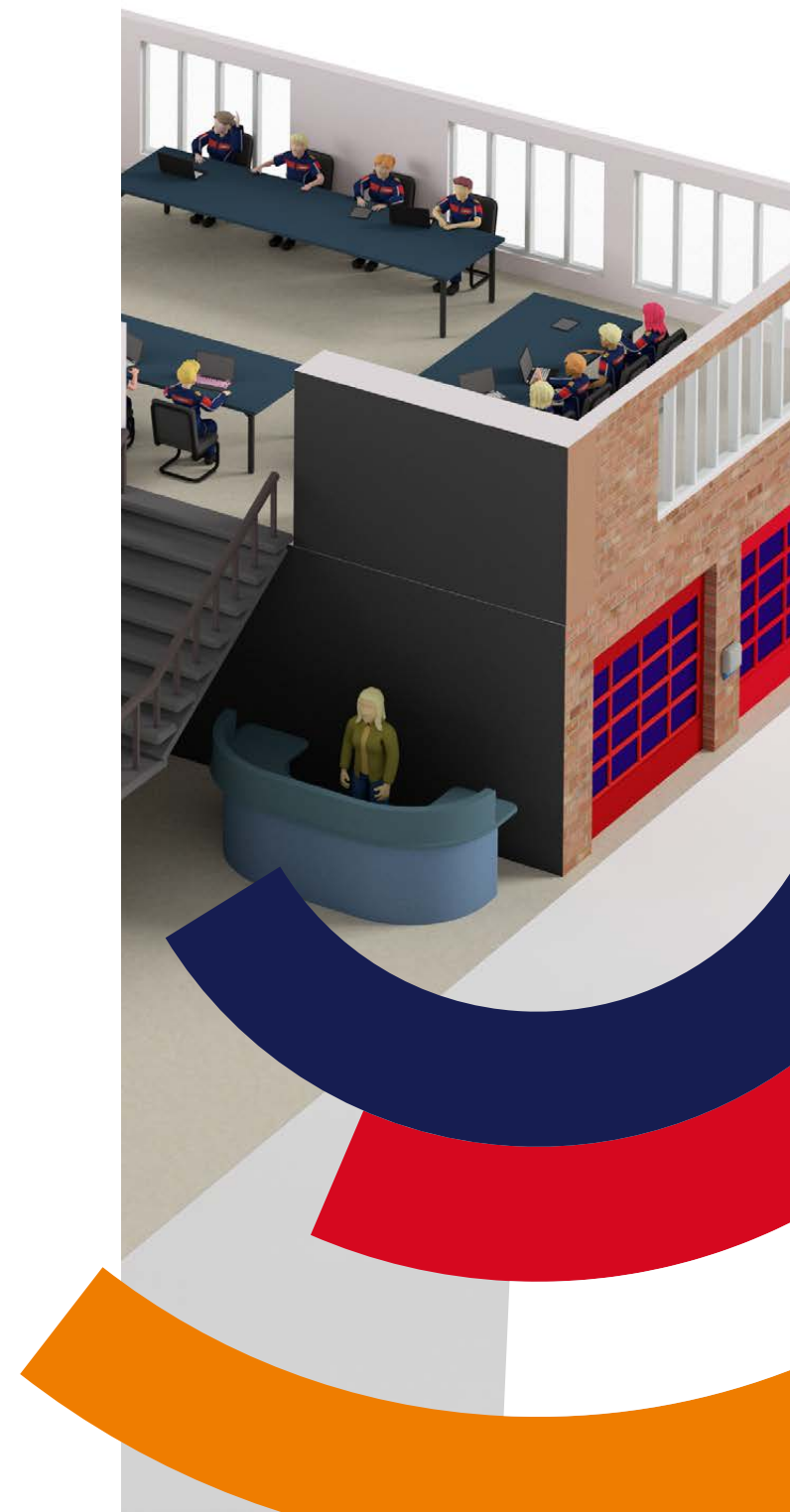
HOLLANDS MIDDEN





Inhoud

1. Inleiding	4
2. Reikwijdte en doel	6
3. Leeswijzer	8
4. Vastgoed- en huisvestingsvisie	9
5. Strategische koers en kaders	14
Strategische koers	15
Strategische kaders	16
6. Tactische kaders	23
8. MIP en MJOP	31



1. Inleiding

Met het Strategisch Vastgoedbeleid leggen we voor het eerst in één integraal kader de volledige staat van onze gebouwen vast: van brandweerkazernes en kantoren tot het Realistisch Oefencentrum Brandweer. Dit beleid is bovendien als groeidocument vastgelegd, zodat we het in de komende jaren kunnen actualiseren naarmate inzichten, ontwikkelingen en portfoliosturing zich verder verdiepen. Daarmee krijgen we helder inzicht in de kwaliteit, risico's en achterstanden binnen onze vastgoedportefeuille én maken we zichtbaar hoe ons vastgoed direct bijdraagt aan onze kerntaak: het vergroten van de veiligheid en weerbaarheid van onze regio.

Het Strategisch Vastgoedbeleid (SVB) vormt het kader waarbinnen VRHM haar vastgoed duurzaam, doelmatig en toekomstgericht ontwikkelt en beheert. Dit SVB geeft niet zozeer antwoord op de vraag wáár VRHM-locaties (op het oog) heeft (daarvoor is vooral het regionaal dekkingsplan bedoeld), maar vooral áls VRHM een locatie (op het oog) heeft, wat dan de vervolgstappen zijn. In deze fase gaat het primair om het inrichten en professionaliseren van het vastgoedmanagement: inzicht creëren, de basis op orde brengen en de randvoorwaarden leggen voor toekomstige strategische keuzes. Pas op basis van deze fundamenteen kunnen we in een later stadium komen tot een volledig SVB, inclusief dekkingsanalyses, scenario's en investeringskaders.

Wij laten zien hoe ons vastgoed direct bijdraagt aan onze kerntaak: de veiligheid van inwoners en de weerbaarheid van onze regio.

De aanleiding voor dit beleid is duidelijk. Enerzijds is er de noodzaak om grip te krijgen op ons vastgoed. Door versnipperde informatie, uiteenlopende onderhoudsniveaus en onvolledige financiële data ontbreekt nu het overzicht dat nodig is om toekomstbestendige keuzes te kunnen maken. Anderzijds verandert onze omgeving: de eisen aan brandweezorg en crisisbeheersing nemen toe, de arbeidsmarkt is krap, duurzaamheid en energietransitie stellen nieuwe normen en de financiële ruimte staat onder druk. Deze combinatie vraagt om heldere, strategische keuzes.

Goede huisvesting voor onze medewerkers vormt de basis voor veilig, professioneel en effectief werken. De huidige mix van eigendom en huur, beperkte capaciteit en stijgende onderhoudslasten maakt het echter steeds moeilijker om structureel te investeren en te onderhouden. Dit raakt niet alleen onze medewerkers, maar ook de kwaliteit van brandweezorg en crisisrespons. In een snel veranderende samenleving kunnen we ons uitstel of gefragmenteerde besluitvorming niet veroorloven.

Een gefaseerde ontwikkeling naar volwassen vastgoedsturing

Met dit beleid bouwen we stapsgewijs aan structurele grip op onze vastgoedportefeuille.

In deze beleidsperiode richten we ons eerst op de onderdelen waarvoor Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) zelf verantwoordelijk is: de eigen panden en het onderhoudsdeel binnen de huurobjecten. We brengen de basis op orde door inzicht te creëren in onderhoudsstaat, kosten, risico's en benodigde investeringen. Tegelijkertijd professionaliseren we de organisatie, datakwaliteit en processen rondom vastgoedsturing.

Vanaf de Programmabegroting 2027 worden de meerjareninvesteringen en onderhoudsplannen cyclisch herijkt en opgenomen in de reguliere P&C-cyclus.

Parallel bereiden we de vervolgfase voor, vanaf 2027–2028, waarin we onze regierol uitbreiden naar de volledige vastgoedportefeuille, inclusief gedeelde verantwoordelijkheden met gemeenten en andere vastgoedeigenaren. Daarmee groeien we toe naar een integrale, transparante en voorspelbare vorm van vastgoedsturing, waarin beleid, financiën en uitvoering structureel met elkaar verbonden zijn.

Onze ambitie is om deze samenwerking vanaf 2028 te formaliseren in één uniform regionaal convenant, met afspraken over samenwerking, bekostiging en prioritering, en ruimte voor lokaal maatwerk.

Oproep tot samenwerking

Met het SVB creëren we de kaders voor gezamenlijke, professionele en toekomstgerichte keuzes. Vanuit één visie, een integrale planning en een cyclische besluitvormingsstructuur werken we samen met gemeenten en ketenpartners aan duurzame, veilige en toekomstbestendige uitvalsbases voor onze medewerkers én inwoners.

Dat vraagt om betrokkenheid, discipline en daadkracht van iedereen die bij deze opgave betrokken is. Wij roepen u daarom op om de samenwerking vast te houden en verder te versterken. Alleen als we gezamenlijk optrekken behouden we de regie, maken we verantwoorde keuzes en bouwen we stap voor stap aan een toekomstbestendige vastgoedportefeuille die onze missie ondersteunt: samen maken we de toekomst veilig.

2. Reikwijdte en doel

Ons vastgoed vormt de fysieke basis van de organisatie: kazernes, kantoren, het Realistisch Oefencentrum Brandweer (ROB) en ondersteunende voorzieningen. Hier trainen en ontmoeten we elkaar, nemen we besluiten en borgen we paraatheid. Vastgoed is dus geen faciliteit, maar een directe drager van onze missie: samen maken wij de toekomst veilig.

De omgeving waarin we opereren verandert snel. Klimaatverandering, verstedelijking, digitalisering en hybride dreigingen maken het veiligheidsdomein complexer en minder voorspelbaar. Grenzen tussen fysieke, digitale en maatschappelijke veiligheid vervagen. Dat vraagt om een organisatie die wendbaar en veerkrachtig is en stevig in de samenleving staat.

Vastgoed is dus geen faciliteit, maar een directe drager van onze missie: samen maken wij de toekomst veilig.

Tegelijkertijd groeit de druk op brandweezorg. Het takenpakket breidt uit en de verwachtingen van bestuur en samenleving stijgen. Daarnaast krijgen kazernes mogelijk in de toekomst een bredere functie, bijvoorbeeld als medegebruiklocatie of noodsteunpunt.

Tot nu toe stuurden we vaak ad hoc op vastgoed en onderhoud, zonder samenhangende portfoliosturing of integrale overzichten. Vooral bij huurpanden ontbreekt regie: afspraken zijn versnipperd, gezamenlijke kaders ontbreken en contactpersonen zijn niet altijd duidelijk. De uitdaging is helder: VRHM moet brandweezorg betrouwbaar, bereikbaar en toekomstgericht organiseren. Dat vraagt om gericht onderhoud, strategische investeringen en duidelijke keuzes.



Doel en betekenis

Met dit SVB leggen VRHM, gemeenten en ketenpartners een gezamenlijke ambitie vast om richting te geven aan de vastgoedontwikkeling voor de komende 10 tot 15 jaar. Voor de eerste fase richt het plan zich concreet op een periode van vijf jaar, waarin vooral de basis wordt gelegd voor verdere ontwikkeling.

Het SVB is daarmee een beleidsmatig stuurinstrument dat:

- het mogelijk maakt om locaties met de grootste urgentie of meerwaarde te prioriteren, en weloverwogen te kiezen tussen huren, kopen of (vervangend) bouwen;
- investeringen ordent en helpt kosten te verdelen, ook in financieel krappe tijden;
- transparante keuzes faciliteert die passen binnen het regionale dekkingsplan en risicoprofielen.

Onze rol verandert mee. Juridische, technologische, sociale en organisatorische ontwikkelingen vragen dat wij adaptiever, netwerkgedreven en publieksgericht werken. Dat betekent dat we niet alleen regie voeren en ons vastgoed professioneel beheren, maar ook de ambitie hebben deze regierol stapsgewijs verder te versterken. Het SVB vormt hiervoor de basis.

Met dit beleidsdocument leggen we de fundamenten voor een gezamenlijke, integrale aanpak van onze vastgoedopgave.

3. Leeswijzer



Dit SVB biedt richting voor de ontwikkeling en het beheer van de vastgoedportefeuille van VRHM, met de ambitie om de koers voor de komende 10 tot 15 jaar vast te leggen. Voor deze eerste fase richt het plan zich op een periode van vijf jaar, waarin de basis wordt gelegd voor verdere ontwikkeling. Het document is opgebouwd in een logische volgorde die aansluit bij de bestuurlijke relevantie en de behoefte aan strategische keuzes.

- **Vastgoed- en Huisvestingsvisie**
Vertelt wat VRHM met haar gebouwen wil bereiken. De visie is uitgewerkt in vier pijlers: maatschappelijke taak, gebruikersgerichtheid, technisch toekomstbestendig en duurzaam, en partnerschap en efficiënt beheer.
- **Strategisch kader**
Beschrijft de uitgangspunten, waarden en sturingsmechanismen voor vastgoedbeheer, waaronder vastgoedportfoliosturing, het Meerjareninvesteringsplan (MIP), financiële principes en crisisbestendigheid. Dit vormt het raamwerk waarbinnen keuzes worden gemaakt.
- **Tactische kaders**
Vertaalt strategie en visie naar spelregels voor signalering, besluitvorming en uitvoering.
- **Governance en organisatie**
Beschrijft hoe besluitvorming, regie en samenwerking zijn georganiseerd. Het hoofdstuk verduidelijkt welke rollen VRHM, gemeenten en ketenpartners hebben in de totstandkoming en uitvoering van vastgoedopgave.
- **Operationele uitwerking**
Operationele onderwerpen zijn verplaatst naar de bijlagen. Daarmee blijft de kerntekst bestuurlijk relevant en gericht op koers en strategische keuzes.

3.1. Leesadvies

Bestuurlijke lezers vinden de kern in de hoofdstukken Vastgoed- en Huisvestingsvisie en Strategisch kader. Voor managers en beleidsadviseurs zijn de Tactische kaders, de hoofdstukken over governance en organisatie, relevant om de doorvertaling naar uitvoering te begrijpen.

4. Vastgoed- en huisvestingsvisie



Om in die dynamiek effectief, wendbaar en betaalbaar te blijven, is een toekomstgerichte visie op vastgoed noodzakelijk.

Vastgoed is voor VRHM een essentieel middel om onze publieke taak – het beschermen van mensen en het beheersen van risico's – goed uit te voeren. Onze panden en locaties vormen de fysieke basis van de 24/7-operatie en bieden tegelijk een veilige werkomgeving, samenwerking en zichtbaarheid in de regio. Het vastgoed van VRHM is daarmee strategisch kapitaalgoed dat direct bijdraagt aan paraatheid, betrouwbaarheid en het vertrouwen van inwoners.

De omgeving en onze opgaven veranderen snel. Samenwerking binnen de veiligheidsketen wordt intensiever en integraler en versterkt de weerbaarheid van de samenleving. Om in die dynamiek effectief, wendbaar en betaalbaar te blijven, is een toekomstgerichte visie op vastgoed noodzakelijk.

Binnen het VRHM-vastgoed geeft de huisvestingsvisie richting aan de gewenste ontwikkeling, maar vormt geen verzameling van wensen. Al onze keuzes en investeringen worden gewogen en geprioriteerd binnen de bestuurlijke en strategische kaders (hoofdstuk 5) zoals sober en doelmatig handelen én sturen binnen de beschikbare financiële middelen. Zo blijven we duidelijke keuzes maken, onnodige lasten voorkomen en investeren waar de opgave dat écht vraagt en gaan we zorgvuldig om met de middelen die de samenleving ons toevertrouwt: elke euro moet bijdragen aan veiligheid, continuïteit en maatschappelijke meerwaarde.

Deze Vastgoed- en huisvestingsvisie bestaat uit 4 pijlers:

- **Pijler 1:** Onze maatschappelijke taak staat centraal
- **Pijler 2:** Gebruikersgericht en inclusief
- **Pijler 3:** Technisch toekomstbestendig en duurzaam
- **Pijler 4:** In partnerschap en efficiënt beheer

Pijler 1: Onze maatschappelijke taak staat centraal

- De locatie van ons vastgoed sluit altijd aan bij het regionale dekkingsplan en risicoprofiel, zodat elke investering bijdraagt aan veiligheid én leefbaarheid.
- Wij bouwen en investeren niet om te behouden, maar om paraat te blijven in een wereld van klimaatverandering, digitalisering, ruimtedruk en hybride dreigingen. Vastgoed is dienstbaar aan onze kerntaak: snel en betrouwbaar hulpverleners in de regio.
- Elke locatie – van kazerne tot hoofdkantoor – ondersteunt bereikbaarheid, paraatheid en verbinding met de samenleving. Onze gebouwen zijn zichtbaar, herkenbaar en vindbaar en versterken het vertrouwen en de veiligheid in wijken en dorpen.
- Wij investeren alleen waar de opgave dat vraagt, zodat onze vastgoedportefeuille een krachtig instrument blijft voor het realiseren van onze maatschappelijke taak.
- We vergroten de maatschappelijke meerwaarde door multifunctioneel gebruik mogelijk te maken: als ontmoetingsplek voor inwoners, locatie voor maatschappelijke partners of noodvoorziening bij crises.



Pijler 2: Gebruikersgericht en inclusief

- Een veilige regio vraagt om betrokkenheid en samenwerking. Daarom zorgen we voor huisvesting die uitnodigt tot samenwerking voor medewerkers en medegebruik van relevante maatschappelijke partners.
- Ons vastgoed bieden een gezonde, veilige en inclusieve werkomgeving waarin mensen prettig kunnen werken en verblijven. Daarbij besteden we aandacht aan akoestiek, daglicht, groen en ergonomie, en creëren we ruimtes die uitnodigen tot ontmoeting, ontwikkeling, ontspanning en concentratie. We bouwen bewust met oog voor diversiteit in leeftijd, fysieke mogelijkheden, gender en achtergrond, en zorgen dat onze gebouwen fysiek toegankelijk zijn, zodat iedereen zich welkom voelt.
- Elk gebouw richt zich op de gebruikers en hun werk. Gebruikers hebben een actieve rol in ontwerp en beheer, zodat huisvesting maximaal aansluit op hun behoeften en werkpraktijk.
- We stimuleren sociale cohesie door vrijwilligersbetrokkenheid via kleinschalige beheer- en onderhoudstaken die eigenaarschap en verbondenheid met de kazerne versterken.



Pijler 3: Technisch toekomstbestendig en duurzaam

- Ons Vastgoed is toekomstgericht: schaalbaar, modulair, circulair en voorbereid op klimaatverandering. Zo blijven gebouwen ook op lange termijn voldoen aan veranderende eisen.
- We bouwen flexibel, zodat functies, teamgroottes en gebruikintensiteit kunnen meebewegen.
- Duurzaamheid is geen project maar de norm. We kiezen voor duurzame materialen, slimme installaties en energie-efficiëntie. Technologie ondersteunt een gezond binnenklimaat en laag energieverbruik.
- Samen met ketenpartners verkleinen we onze ecologische voetafdruk en voldoen we aan wet- en regelgeving. Zo bereiden we huisvesting voor op de opgaven van morgen, zonder comfort of kwaliteit vandaag te verliezen.
- Ons vastgoed zijn veilig en continuïteit is geborgd. Ze weerstaan incidenten, klimaatrisico's en uitval van voorzieningen. Bij renovatie en nieuwbouw houden we rekening met crisisbestendigheid: noodstroom, redundante ICT en coördinatie mogelijkheden tijdens crises.
- Conform de Baseline Informatiebeveiliging Overheid (BIO) waarborgen we een passende fysieke beveiliging van informatie en ICT. We nemen gerichte maatregelen om ongeautoriseerde toegang te voorkomen en gevoelige gegevens te beschermen, zowel in open werkruimten als in speciaal beveiligde zones.



Pijler 4: In partnerschap en efficiënt beheer

- Onze visie vraagt om samenwerking, sturing en eigenaarschap.
- We ontwikkelen vastgoed samen met gemeenten, veiligheidsregio's en ketenpartners. We delen opgaven, stemmen investeringen af en bouwen aan gedeeld eigenaarschap. Transparante planningen, duidelijke rolverdeling en gezamenlijke kaders geven grip en legitimiteit.
- Investerings zijn haalbaar, beheerst, doelmatig en transparant. We onderbouwen keuzes met businesscases, koppelen ze aan het dekkingsplan en zien vastgoed als strategisch kapitaalgoed.
- We werken cyclisch: plannen, uitvoeren en evalueren. Zo blijft onze vastgoedstrategie adaptief en lerend.
- We gebruiken gezamenlijke inkoop, raamcontracten en standaardisatie waar dat efficiënt is, maar laten ruimte voor lokaal maatwerk waar nodig.
- Met monitoring en rapportage (o.a. NEN2767, (D)MJOP en MIP) sturen we actief op kwaliteit, kosten en maatschappelijke waarde.

De Vastgoed- en huisvestingsvisie geeft richting en benoemt de waarden die onze gebouwen moeten uitdragen.



5. Strategische koers en kaders

De Vastgoed- en huisvestingsvisie vraagt om een duidelijke strategische koers en kaders die richting geeft aan de ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille. Deze koers wordt ondersteund door tactische spelregels die ervoor zorgen dat strategische keuzes consequent en transparant worden vertaald naar de praktijk. Zo ontstaat een stevige en samenhangende verbinding tussen visie, strategie en uitvoering.

Het vastgoed van Veiligheidsregio Hollands Midden is de basis voor brandweezorg, risicobeheersing en crisisrespons.

Strategische koers

5.1. Visie-gestuurde aanpak en gezamenlijke koers

Het vastgoed van VRHM vormt de fysieke basis voor brandweezorg, risicobeheersing en crisisrespons. Onze kazernes, kantoren en het Realistisch Oefencentrum Brandweer zijn herkenbare plekken van veiligheid, samenwerking en ontwikkeling.

In een snel veranderende omgeving vraagt dit om flexibiliteit en toekomstgerichtheid. Daarom werken we visiegestuurd: vanuit onze maatschappelijke taak bouwen we aan een vastgoedportefeuille die adaptief, duurzaam en regionaal geborgd is. De Vastgoed- en huisvestingsvisie fungeert hierbij als kompas en geeft richting aan de strategische keuzes die in dit plan zijn vastgelegd — keuzes waar VRHM zich als organisatie aan committeert.

Zo hebben we een gezamenlijke koers waarbij samenwerking de sleutel is. VRHM versterkt de gezamenlijkheid door:

- Actief omgevingsmanagement en vroegtijdige betrokkenheid bij gebiedsontwikkelingen;
- Afstemming van vastgoedplanningen tussen VRHM en gemeenten;
- Gezamenlijke aanpak van duurzaamheidsopgaven en investeringsplanning.

Zo bouwen VRHM, gemeenten en ketenpartners samen aan toekomstbestendige, veilige en veerkrachtig vastgoed voor de regio.

We werken hierbij cyclisch: plannen, uitvoeren, evalueren en bijstellen. Deze samenhangende en lerende aanpak zorgt voor continue verbetering en sluit aan op het dekkingsplan.

Bij natuurlijke vervangingsmomenten benutten we de kans om te vernieuwen en te verduurzamen, waarmee we piekuitgaven voorkomen, financiële stabiliteit behouden en continuïteit borgen.

5.2. Naar een stevige regiefunctie – met natuurlijk verloop als motor

VRHM beschikt over een mix van gebouwen in eigendom en huur. Deze hybride vastgoedportefeuille biedt nu nog flexibiliteit, maar beperkt de sturingsmogelijkheden op het gebied van kwaliteit, onderhoud en duurzaamheid. Onze ambitie is om door te groeien naar een stevige regiefunctie, waarin eigendom nadrukkelijker in beeld komt als voorkeursvorm. Eigendom biedt immers meer grip op kwaliteit, continuïteit en duurzame ontwikkeling, terwijl gemeenten steeds vaker vragen om een voorspelbare en duidelijke regierol van de veiligheidsregio.

Een stevige regiefunctie betekent dat VRHM de integrale regie voert over het gehele vastgoedmanagement — van strategische planning tot uitvoering. Dit houdt in dat we:

- Sturen op kwaliteit, functionaliteit, duurzaamheid en kosten;
- Uniforme kaders hanteren voor ontwerp, beheer en onderhoud;
- Op basis van transparante criteria prioriteren en investeren binnen de portefeuille;
- Een samenwerking met gemeenten en vastgoedeigenaren structureel coördineren en faciliteren;
- Zorgen voor transparante besluitvorming binnen de P&C-cyclus.

Door natuurlijke vervangingsmomenten te benutten als kans om te vernieuwen en te verduurzamen, koppelen we planmatigheid aan flexibiliteit. Zo groeit VRHM toe naar een positie waarin vastgoed niet slechts ondersteunend is, maar een strategisch instrument vormt om onze maatschappelijke opgaven duurzaam te realiseren.

5.3. *Groeien in fasen*

De ontwikkeling richting meer regie verloopt gefaseerd. In de beleidsperiode lopende tot en met 2027 leggen we de organisatorische en financiële basis om de integrale regierol goed te kunnen vervullen. Daarbij hoort:

- Het uniformeren van huurcontracten voor betere sturing op looptijd, voorwaarden en kwaliteit;
- Het versterken van kennis, data en processen binnen vastgoedsturing;
- Het ontwikkelen van een langjarige strategie waarin eigen- en huur elkaar strategisch aanvullen.

Zo groeit VRHM gecontroleerd en planmatig naar een toekomstbestendige vastgoedorganisatie die haar maatschappelijke taken duurzaam, doelmatig en zichtbaar ondersteunt.

Strategische kaders

5.4. *Besliskader eigenaarschap*

Dit besliskader richt zich uitsluitend op de keuze tussen eigendom en huur als vastgoedvorm. Het bepaalt niet of een kazerne behouden blijft of vervalt. De vraag naar het bestaansrecht en de continuïteit van een kazerne wordt afzonderlijk beoordeeld binnen de dekkingstrategie en kazernestrategie VRHM. Dit kader helpt dus bij de wijze waarop VRHM huisvest, niet óf er gehuisvest wordt.

5.4.1. *Principes: huur op korte termijn, eigendom op lange termijn*

Korte termijn (0–5 jaar)

Huur biedt voorspelbare lasten en wendbaarheid waar locaties of functies nog in beweging zijn. Het voorkomt vroegtijdige investeringen en maakt snelle aanpassing aan veranderende operationele eisen mogelijk.

Mid-lange termijn (5–15 jaar)

In deze periode wordt gestuurd op geleidelijke verduurzaming, professionalisering van beheer en het toekomstbestendig maken van vastgoed. Voor gehuurde locaties wordt toegewerkt naar meer zekerheid in gebruiksduur en condities, of juist naar uitstroom wanneer strategische fit ontbreekt. Voor kansrijke locaties kan worden geïnvesteerd in (gedeeltelijke) aankoop of lange-termijnhuur met stevige kwaliteits- en duurzaamheidsafspraken.



Lange termijn (15–20 jaar)

Eigendom is in de regel voordeliger in totale exploitatie en versterkt de regie: lagere structurele lasten, waarde-opbouw en meer invloed op kwaliteit, duurzaamheid en indeling. Het vastgoed sluit dan robuust aan op de beleidsopgaven en een stabiele kazernestructuur.

5.4.2. Besliskader eigendom/huur

Dekkingswaarde: blijvende kernlocatie → eigendom verkennen.

De keuze tussen eigendom en huur wordt gemaakt op basis van strategische, functionele en financiële afwegingen. Eigendom is niet altijd het uitgangspunt, maar komt nadrukkelijk in beeld wanneer de locatie structureel van belang is voor de dekkingsopgave of wanneer langdurige inzet en maatwerk noodzakelijk zijn. Huur blijft een passende vorm bij tijdelijke, gedeelde of flexibel inzetbare vastgoed.

Wanneer wel: eigendom verkennen

Eigendom is wenselijk wanneer:

- De dekkingswaarde hoog is, bijvoorbeeld bij een blijvende kernlocatie die essentieel is voor de operationele brandweerzorg;
- Er sprake is van een langdurige behoefte (meer dan 15 jaar) en strategische borging gewenst is;
- Maatwerk in ontwerp of functionaliteit noodzakelijk is (zoals specifieke oefenvoorzieningen of logistieke functies);
- Invloed op kwaliteit, duurzaamheid en continuïteit van groot belang is;
- De investeringskosten opwegen tegen de verwachte levensduur en exploitatievoordelen.

Wanneer niet: huur passend blijft

Huur is passend wanneer:

- De locatie tijdelijk of onzeker is, bijvoorbeeld bij herontwikkeling van het gebied of veranderende dekkingsopgave;
- Flexibiliteit gewenst is om snel op- of af te schalen;
- Een kazerne of kantoor is onderdeel van een gedeeld gebouw (bijvoorbeeld gemeentelijk vastgoed) waarin VRHM huurder is;
- De investeringsruimte beperkt is of eigendom financieel niet doelmatig blijkt;
- Het Gebouw voldoet aan de eisen zonder ingrijpend maatwerk of langdurige aanpassingen.

Door dit besliskader consequent toe te passen, maakt VRHM transparante, onderbouwde keuzes die bijdragen aan een toekomstbestendige en doelmatige vastgoedportefeuille.

- **Functionele horizon:** geschikt voor 15–20 jaar → eigendom versterken.
- **Ruimtelijke zekerheid: stabiele omgeving** → eigendom.
- **Financiële vergelijking (TCO):** eigendom goedkoper → eigendom.
- **Organisatorische en personele capaciteit:** beheer op orde → eigendom haalbaar.

5.4.3. Checklist beslisdossier huur naar eigendom

Wanneer een bestaand huurpand – bijvoorbeeld van een gemeente – op een natuurlijk keuzemoment komt (zoals einde huurcontract, herontwikkeling of wijziging in gebruik), beoordeelt VRHM zorgvuldig of overnemen in eigendom wenselijk en doelmatig is. Deze checklist helpt om dat besluit goed te onderbouwen.

Strategische en functionele toets

- Sluit de locatie aan op de dekkingsstrategie en blijft deze op lange termijn relevant?
- Is het gebouw functioneel geschikt voor huidige en toekomstige taken?
- Is uitbreiding of aanpassing mogelijk binnen het bestaande gebouw of perceel?

Juridisch en eigendom-technisch

- Zijn het eigendomsrecht en eventuele beperkingen helder (erfpacht, zakelijke rechten, etc.)?
- Is een onafhankelijke taxatie uitgevoerd en zijn de koopvoorwaarden marktconform?
- Zijn alle contractuele verplichtingen en lopende afspraken (bijv. onderhoud, huurachterstanden, gebruiksrechten) in beeld?

Technisch en bouwkundig

- Is er een actuele NEN 2767-conditiemeting en een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) beschikbaar?
- Voldoet het gebouw aan eisen voor brandveiligheid, energieprestatie en installatietechnische kwaliteit?
- Zijn er risico's of achterstallig onderhoud die invloed hebben op de waarde of toekomstige lasten?

Financieel

- Wat zijn de aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting en advieskosten?
- Hoe verhouden de kapitaallasten zich tot de huidige huurlasten?
- Is er een TCO-vergelijking (Total Cost of Ownership) gemaakt over de verwachte levensduur?
- Kan de investering worden ingepast in het Meerjareninvesteringsplan (MIP) en de P&C-cyclus?

Organisatie en beheer

- Beschikt VRHM over voldoende beheercapaciteit en expertise om het pand in eigendom te nemen?
- Is de locatie opgenomen in het FMIS (Facility Management Informatie Systeem) en zijn de onderhoudsprocessen ingericht?
- Zijn de gebruikers betrokken bij het besluit en het toekomstig beheer?

Risico's en scenario's

- Wat is de verwachte levensduur en toekomstwaarde van het pand?
- Zijn er realistische herbestemmingsmogelijkheden bij functieverandering of verplaatsing?
- Hoe wordt de restwaarde bepaald en geborgd?

Besluit en borging

- Wordt het besluit bestuurlijk vastgesteld met een onderbouwd beslisdossier?
- Zijn contractuele en juridische documenten (koopakte, eigendomsoverdracht) volledig en getoetst?
- Is de overdracht naar beheer goed geregeld, inclusief registratie in systemen en borging van verantwoordelijkheden?

Toelichting:

Deze checklist is bedoeld voor situaties waarin VRHM een bestaand huurpand van een externe partij (zoals een gemeente) overweegt over te nemen in eigendom. Ze beschrijft de onderwerpen die moeten worden getoetst en afgewogen voordat een besluit wordt genomen. Zo ontstaat een transparant en zorgvuldig proces, waarbij strategische, technische, financiële en organisatorische belangen in samenhang worden beoordeeld.

5.4.4. Werkwijze en besluitvorming

- **Initiatie:** signaal → impactanalyse → varianten met eigen-
dom/huurvergelijking;
- **Toetsing:** Strategisch Portfolio Overleg Huisvesting (SPOH)/
Directie → voorkeursrichting met TCO en risicobeeld;
- **Borging:** opname in MIP, PvE, afspraken met gemeenten;
- **Realisatie:** uitvoering, nazorg, leerpunten.

5.5. Financiële, ruimtelijke, juridische en beleidskaders

VRHM hanteert een zorgvuldig afwegingsproces bij iedere vastgoedbeslissing. Binnen het kader van verantwoorde investeringen beoordelen we strategische keuzes op hun maatschappelijke waarde, doelmatigheid en toekomstbestendigheid. Wanneer zich bij een huurpand een natuurlijk keuzemoment voordoet, wordt met behulp van een beslisdossier (huur naar eigendom) getoetst of aankoop wenselijk en verantwoord is. Zo worden strategische uitgangspunten concreet gemaakt en investeringsbesluiten onderbouwd binnen de financiële, juridische en duurzame randvoorwaarden van VRHM.

Onze vastgoedopgave is stevig ingebed in de ruimtelijke en beleidsmatige context van gemeenten. We stemmen onze keuzes af op:

- Omgevingsvisies, bestemmingsplannen en gebiedsontwikkelingen;
- Beleid rond woningbouw, mobiliteit en energietransitie;
- Wettelijke kaders zoals bouwregelgeving, brandveiligheid, NEN 2767 en Arbowetgeving.

Deze kaders borgen kwaliteit, veiligheid en naleving. Binnen dit speelveld stuurt VRHM op verantwoorde en toekomstgerichte investeringen, die bijdragen aan de maatschappelijke taak van de organisatie en passen binnen regionale ontwikkelingen.

We hanteren het principe sober en doelmatig: investeren waar het moet, beperken waar het kan. Geen onnodige luxe, maar wél kwaliteit en functionaliteit waar de opgave dat vraagt. Elke investering wordt getoetst op:

- De bijdrage aan strategische doelen zoals paraatheid, betrouwbaarheid en duurzaamheid;
- De kosten in verhouding tot maatschappelijke waarde;
- De levensduurkosten (Total Cost of Ownership);
- De meest logische eigendomsvorm in financiële en organisatorische zin.

VRHM benut actief subsidieregelingen en duurzaamheidsfondsen om investeringen te versnellen of te verlichten. Het MIP vormt hierbij het centrale instrument voor financiële sturing en strategische portefeuillesturing, waarmee investeringsbesluiten integraal worden afgewogen en duurzaam worden geborgd.

Keuzes worden jaarlijks herijkt in het MIP/MJOP. VRHM is voornemens om een voorziening te vormen voor de toekomstige uitgaven van het planbare onderhoud (groot onderhoud). Daarmee kunnen we onder meer fluctuaties in onderhoudsuitgaven egaliseren. Natuurlijke vervangingsmomenten benutten we om regie, duurzaamheid en crisisbestendigheid te versterken.

5.6. *Kader voor crisisbestendige en multifunctionele uitbreiding*

Veilige gebouwen, ook bij verstoringen.

Een toekomstbestendige vastgoedportefeuille ondersteunt niet alleen de dagelijkse brandweerborging, maar ook de crisisrespons en de continuïteit van vitale functies. Daarom investeert VRHM in gebouwen die flexibel, crisisbestendig en multifunctioneel inzetbaar zijn – als onderdeel van het bredere Business Continuity Management (BCM).

Bij renovatie en nieuwbouw wordt standaard getoetst op:

Crisisfunctionaliteit

De mogelijkheid om in tijden van grootschalige of langdurige verstoringen aanvullende functies te vervullen ter ondersteuning van de regionale crisisorganisatie.

Technische continuïteit

Het kunnen waarborgen van de operationele inzetbaarheid bij uitval van reguliere voorzieningen, door robuuste technische en bouwkundige maatregelen.

Opschaalbaarheid

De flexibiliteit om ruimtelijk en functioneel uit te breiden wanneer de omstandigheden daarom vragen, bijvoorbeeld door tijdelijke of modulaire voorzieningen.

Zo blijven onze gebouwen operationeel onder uiteenlopende omstandigheden en dragen zij bij aan de responskracht en maatschappelijke waarde van VRHM. In de toekomst kunnen kazernes – afhankelijk van landelijke en regionale beleidsontwikkelingen – mogelijk een bredere rol krijgen binnen het netwerk van vitale voorzieningen of crisisinfrastructuur.

Crisisbestendigheid vraagt om samenwerking

In overleg met gemeenten en ketenpartners verkent VRHM welke locaties zich in de toekomst zouden kunnen lenen voor aanvullende functies in het kader van crisisbeheersing en maatschappelijke continuïteit. Daarbij is nog geen concrete toewijzing of beleid door de Rijksoverheid vastgesteld; het gaat om verkennende mogelijkheden binnen het principe van adaptieve vastgoed.

Zo bouwen we samen aan vastgoed dat de regio veiliger en veerkrachtiger maakt – niet alleen in crisistijd, maar elke dag.

5.7. Duurzaamheidskader

5.7.1. Uitgangspunten

VRHM bouwt en huurt duurzaam, doelmatig en toekomstgericht. Nieuwe gebouwen – waaronder brandweerkazernes – voldoen minimaal aan de wettelijke duurzaamheids- en energieprestatie-eisen en worden waar mogelijk uitgevoerd volgens erkende bouwcertificeringen.

Doel is om stap voor stap toe te groeien naar een vastgoedportefeuille die energiezuinig, circulair en klimaatadaptief is, zonder de operationele inzetbaarheid of financiële doelmatigheid uit het oog te verliezen.

5.7.2. Bouwcertificeringen en duurzaamheidsnormen

Voor nieuwbouw van utiliteitsgebouwen in Nederland gelden de BENG-eisen (Bijna Energie-neutrale Gebouwen). Sinds 1 januari 2021 moeten alle nieuwbouwprojecten voldoen aan deze norm, vastgelegd in het Bouwbesluit en getoetst via de omgevingsvergunning.

De energieprestatie wordt beoordeeld aan de hand van drie indicatoren:

- **BENG 1:** maximale energiebehoefte (kWh/m²/jaar)
- **BENG 2:** maximaal primair fossiel energiegebruik
- **BENG 3:** minimaal aandeel hernieuwbare energie

Naast de wettelijke norm stimuleert VRHM toepassing van erkende duurzaamheidskeurmerken. Voor nieuwbouwprojecten wordt gestreefd naar een minimale certificering volgens BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie, niveau “Very Good”, of een gelijkwaardig erkend keurmerk. Deze certificering borgt de kwaliteit op thema's als energie, gezondheid, materiaalgebruik, water, ecologie en beheer.



5.7.3. Energieprestatie en energielabels

Wettelijke ondergrenzen

- Voor utiliteitsgebouwen geldt dat kantoren sinds 1 januari 2023 minimaal energielabel C moeten hebben;
- Gebouwen met energielabel E, F of G moeten uiterlijk per 1 januari 2029 zijn verbeterd naar ten minste label D;
- Nieuwbouw moet bij oplevering BENG-conform zijn en een geldig energielabel hebben (in de praktijk label A of beter).

Toepassing binnen VRHM

VRHM wil bij nieuwbouw en huur de volgende minimale energieprestaties hanteren:

Rol	Wettelijke ondergrens	Ambitieniveau VRHM (richtwaarde 2025–2030)
Eigenaar (nieuwbouw)	BENG-conform, geldig energielabel A	Label A of A+, toekomstbestendig ("ready for future") met optie voor warmtenet- of PV-aansluiting
Huurder (bestaand pand)	Minimaal label C (utiliteit)	Label B of beter; bij nieuwe huurcontracten voorkeur voor label A-gebouwen

Deze eisen wil VRHM in het PvE Vastgoed en in overleg met de verhuurder verwerken in huurcontracten via een energieprestatie-paragraaf met afspraken over monitoring, verantwoordelijkheden en verbetermaatregelen.

5.7.4. Specifieke aandachtspunten voor kazernes

Een brandweerkazerne kent een ander gebruiksprofiel dan een standaard kantoorfunctie: 24-uursbezetting, voertuigstalling, oefenvoorzieningen en technische installaties leiden tot een hoger energieverbruik. Daarom geldt bij renovatie of nieuwbouw het principe:

VRHM past de volgende principes toe:

- Bij renovatie en nieuwbouw wordt ontworpen volgens BENG en waar mogelijk energieneutraal;
- Gebouwen worden voorbereid op toekomstige verduurzaming (warmtenet, zonnepanelen, batterijopslag);
- Energiebesparende maatregelen worden gekoppeld aan natuurlijke vervangingsmomenten in het MJOP.

5.7.5. Borging en toetsing

- Alle nieuwbouw- en renovatieprojecten bevatten een duurzaamheidsparagraaf in het projectplan of PvE;
- De naleving van BENG, energielabel en BREEAM wordt gecontroleerd bij vergunning en oplevering;
- In het MIP en MJOP wordt jaarlijks gerapporteerd over energielabels, CO₂-reductie en voortgang van verduurzaming.

6. Tactische kaders

De tactische kaders vertalen de Vastgoed- en huisvestingsvisie naar de praktijk. Ze bepalen hoe VRHM-signalen uit de omgeving oppakt, investeringsbeslissingen voorbereidt, middelen inzet en samenwerking organiseert. Door deze spelregels vast te leggen ontstaat een uniform en transparant proces.

6.1. Proces signalering en initiatie vastgoedopgave

Het signalerings- en initiatieproces vormt de start van besluitvorming over vastgoed. Externe aanleidingen – zoals gebiedsontwikkelingen, gemeentelijke plannen of veranderende veiligheidsopgaven – vertalen we systematisch naar een analyse van de gevolgen voor locatie, functionaliteit en regionale dekking. Dit leidt tot een onderbouwde keuze voor renovatie, uitbreiding, verplaatsing of nieuwbouw.

Duidelijke spelregels zorgen voor transparante en consistente keuzes.

6.1.1. *Procesbeschrijving: Van externe aanleiding tot besluitvorming brandweervastgoed*

Fase 1 – Signalering en Initiatie

Doel: Vaststellen dat er een externe aanleiding is die mogelijk gevolgen heeft voor de kazerne en dekking.

- Externe partij (gemeente of andere instantie): brengt aanleiding in (bijv. gebiedsontwikkeling, herstructurering, ruimtelijk plan);
- Coördinator Huisvesting & Vastgoed: registreert signaal, beoordeelt of vastgoedimpact aannemelijk is;
- Brandweezorg (clustermanager/ploegchef): levert eerste input over gebruiksbehoefte, knelpunten of kansen;
- Risico- en Crisisbeheersing: checkt of aanleiding effect kan hebben op dekkingsplan en risicoprofiel.;
- Bij signalering wordt ook vastgesteld of de locatie strategisch blijvend of tijdelijk van aard is. Dit bepaalt of eigendom of huur op termijn de voorkeursrichting krijgt (eerste strategische weging volgens beslisboom eigendom/huur).

Resultaat: Go/No-Go om impactanalyse te starten, inclusief eerste inschatting strategische horizon (tijdelijk of structureel).

Fase 2 – Impactanalyse

Doel: Onderzoeken welke gevolgen de aanleiding heeft voor locatie, functionaliteit en dekking.

- Coördinator Huisvesting & Vastgoed: stelt samen met betrokkenen een voorlopig Programma van Eisen (PvE) op;
- Brandweezorg: levert input over kazerneconfiguratie, voertuigen, personeel en specialismen;
- Risico- en Crisisbeheersing: toetst aanrijtijden, opkomsttijden en risicoprofiel tegen de huidige en toekomstige situatie;
- Gemeente: geeft inzicht in ruimtelijke mogelijkheden (grondposities, bestemmingsplannen, vergunningen);
- De impactanalyse bevat een eerste eigendom/huur-scan, waarin aspecten als ruimtelijke zekerheid, functionele horizon en verwachte levensduur van de locatie worden benoemd;
- Indien sprake is van verplaatsing of vervanging, wordt vastgelegd of de nieuwe kazerne op voorhand in aanmerking komt voor eigendom (structurele kernlocatie) of huur (tijdelijke/ontwikkellende locatie).

Resultaat: Integrale impactanalyse (functioneel, operationeel, ruimtelijk, risicogericht én strategisch richtinggevend voor eigendom/huur).

Fase 3 – Variantenontwikkeling en Voorlopig Voorkeursrichting

Doel: Ontwikkelen en vergelijken van oplossingsrichtingen.

- Coördinator Huisvesting & Vastgoed: werkt scenario's uit (renovatie, uitbreiding, verplaatsing);
- Bij verplaatsing: gemeente of VRHM zoekt mogelijke grondlocaties;
- Brengt de benodigde financiële middelen en eigendomsvormen (koop/huur/casco-huur) in kaart;
- Brandweezorg: toetst scenario's aan functionele en operationele behoeften;
- Risico- en Crisisbeheersing: toetst scenario's aan dekking en risicoprofiel;
- Gemeente: levert input over haalbaarheid locaties, bestemmingsplannen en medewerking;
- In deze fase wordt het formele keuzemoment eigendom-huur voorbereid;
- Voor elk scenario wordt een TCO-vergelijking (20 jaar) opgesteld waarin investeringskosten, exploitatie, onderhoud en beheer worden vergeleken;
- De beslisboom uit het SVB (dekkingswaarde, functionele horizon, ruimtelijke zekerheid, financiële vergelijking, organisatorische capaciteit) wordt toegepast als toetsingskader.

Resultaat: Vergelijking scenario's met voorlopige voorkeursrichting, inclusief onderbouwd advies over de meest logische eigendomsvorm.

Fase 4 – Afstemming en Besluitvorming

Doel: Komen tot een gedragen besluit.

- Coördinator Huisvesting & Vastgoed: bespreekt voorkeursrichting met Directie en Concerncontroller (incl. eigendomsvorm en financiële consequenties);
- Directie VRHM (indien nodig in afstemming met Dagelijks Bestuur): neemt besluit over keuze scenario;
- Gemeente (indien van toepassing): stemt in met grondpositie en ruimtelijke kaders;
- Het besluit bevat een expliciete eigendom/huur-beslissing, conform de strategische kaders uit het SVB;
- Het beslisdossier bevat minimaal: TCO-vergelijking, risico-analyse, juridische check (eigendomstitel/huurcontract) en inpassing in MIP.

Resultaat: Definitief besluit: renovatie, uitbreiding of verplaatsing inclusief vastgestelde eigendomsvorm en financiële borging.

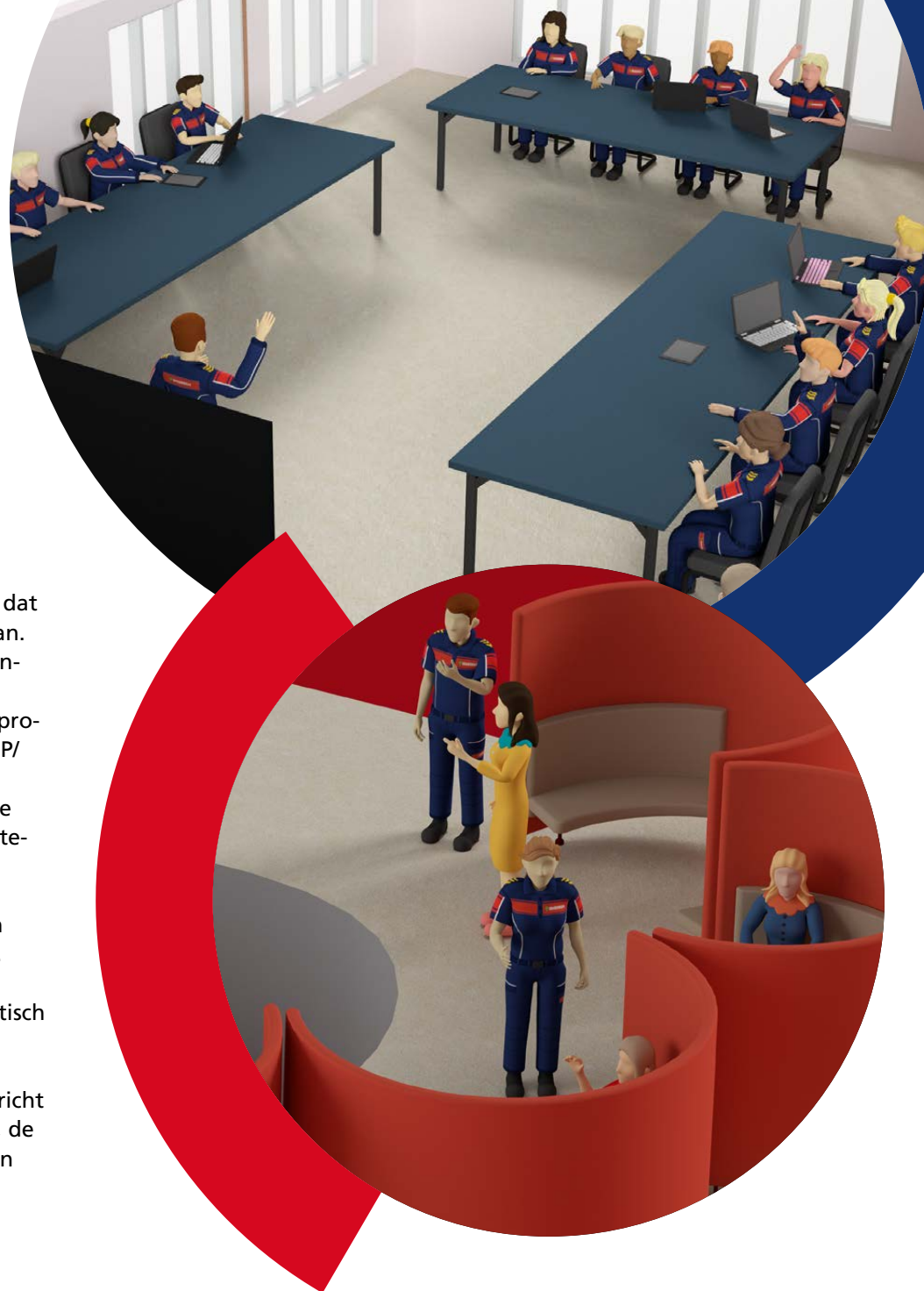
Fase 5 – Borging en Voorbereiding Realisatie

Doel: Besluit vertalen naar uitvoerbare kaders.

- Coördinator Huisvesting & Vastgoed: verwerkt financiële middelen in MIP en stelt een definitief PvE op.
- Brandweezorg & Risico- en Crisisbeheersing: bevestigen dat het besluit aansluit op operationele eisen en dekkingplan.
- Gemeente: bevestigt afspraken rondom grond, vergunningen en samenwerking.
- De gekozen eigendomsvorm wordt vertaald in concrete projectopdrachten, beheerafspraken en opname in het MJOP/ FMIS.
- VRHM borgt de keuze in de portefeuillecyclus: periodieke herijking via MIP/MJOP en evaluatie van de vastgoedstrategie.

Resultaat: Duidelijke projectopdracht, financiële dekking en geborgde eigendomskeuze binnen de vastgoedportefeuille.

Dit proces zorgt ervoor dat elke externe aanleiding systematisch wordt vertaald naar een goed onderbouwd besluit over de huisvesting van een brandweerkazerne. Alle relevante perspectieven – ruimtelijk, financieel, operationeel, risicogericht én strategisch – worden integraal meegenomen. Gemeente, de afdeling Huisvesting & Facilitair, Brandweezorg en Risico- en Crisisbeheersing hebben daarbij ieder een duidelijke rol.



7. Governance en organisatie



Met duidelijke governance en procesafspraken leggen we de basis voor een professionele en voorspelbare aanpak van onze vastgoedopgave.

De governance van het Strategisch Vastgoedbeleid is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Gedeeld eigenaarschap tussen VRHM en gemeenten;
- Regie op samenhang tussen strategie, uitvoering en financiën;
- Transparante besluitvorming over prioriteiten en investeringen;
- Projectmatige aanpak met duidelijke verantwoordelijkheden en fasering;
- Structurele samenwerking binnen en buiten de organisatie.
- Deze uitgangspunten zorgen voor voorspelbaarheid, legitimiteit en uitvoerbaarheid van onze vastgoedopgave.

7.1. Rollen en verantwoordelijkheden

De verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling, uitvoering en monitoring van het SVB is verdeeld over drie niveaus:

a. Strategisch-bestuurlijk niveau

- Bestuur van VRHM: stelt strategische keuzes en investeringsbesluiten vast op basis van het MIP;
- Directie: vertaalt beleidsdoelen naar integrale vastgoedsturing en borgt samenhang tussen afdelingen;
- SPOH: overleg onder leiding van de directeur Bedrijfsvoering en in aanwezigheid van o.a. de Concern controller en Directeur Brandweertzorg voor toetsing bewaakt de verbinding tussen beleid, planning en uitvoering; coördineert m.b.v. de Coördinator Huisvesting & Vastgoed besluitvorming over grote projecten en prioritering binnen het MIP.

b. Tactisch niveau

- **Afdeling Huisvesting & Facilitair:** verantwoordelijk voor de tactische vertaling van strategische keuzes naar projectprogrammering, beleidsvoorbereiding en inhoudelijke toetsing. Binnen deze afdeling zijn **Contractmanagement (CM)** en **Projectmanagement (PM)** de kernfuncties van het vastgoedmanagement;
- **Contractmanagement (CM)** richt zich op het uitschrijven, begeleiden en beheren van contracten die verband houden met onderhoud, beheer en dienstverlening binnen de vastgoedportefeuille. De focus ligt op rechtmatige inkoop, doelmatige uitvoering en optimale ondersteuning van de contracthouders binnen de afdeling Huisvesting & Facilitair.
CM omvat onder andere:
 - Het opstellen en begeleiden van aanbestedingstrajecten, in samenwerking met Inkoop en Juridische Zaken;
 - Het bewaken van contractprestaties, looptijden, verplichtingen en budgetten;
 - Het onderhouden van de contractadministratie en het actualiseren van overeenkomsten;
 - Het signaleren van risico's en kansen binnen lopende contracten en deze vertalen naar verbetermaatregelen;
 - Het adviseren van contracthouders en management over contractuele, juridische en financiële aspecten.

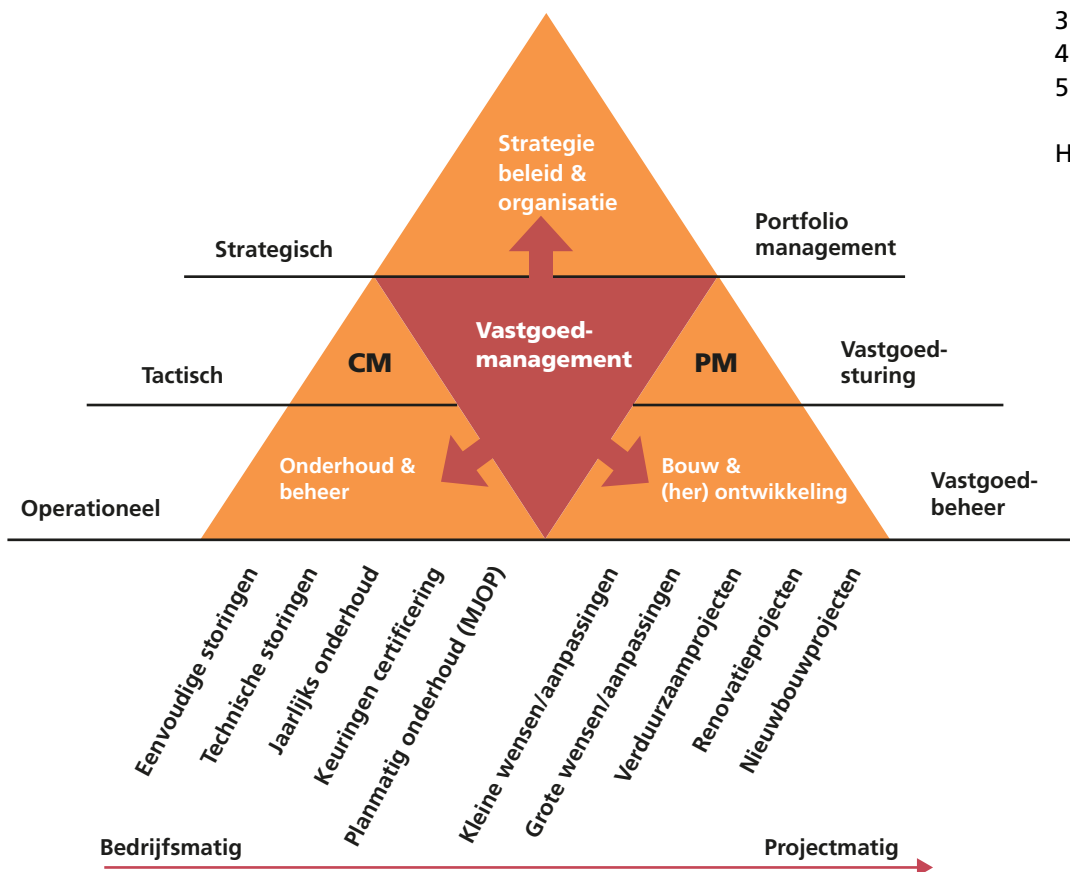
Vanuit deze rol draagt CM bij aan transparante en toekomstbestendige samenwerking met leveranciers en dienstverleners, en borgt het de continuïteit en kwaliteit van de vastgoedexploitatie.

- **Projectmanagement (PM)** richt zich op bouw en (her)ontwikkeling van vastgoed en is daarmee verantwoordelijk voor de projectmatige kant van het vastgoedmanagement. PM vertaalt strategische keuzes en investeringsbesluiten naar concrete bouw- en renovatieprojecten. Deze rol omvat:
 - Initiëren, voorbereiden en realiseren van nieuwbouw- en verbouwprojecten;
 - Aansturen van ontwerp- en bouwteams;
 - Bewaken van planning, budget en kwaliteit;
 - Realiseren van verduurzamingsprojecten en functionele aanpassingen;
 - Zorgdragen voor overdracht naar beheer na oplevering.

c. Operationeel niveau

- **Projectleiders:** sturen op voorbereiding, aanbesteding, realisatie en oplevering van vastgoed- en huisvestingsprojecten;
- **Beheerders/facilitair team:** zorgen voor onderhoud, tijdelijke voorzieningen en communicatie met posten;
- **Gebruikers (o.a. ploegchefs):** worden tijdig geïnformeerd over planning, verstoring en inpassing.

Figuur 1 Samenhang tussen strategisch, tactisch en operationeel vastgoedmanagement binnen VRHM, inclusief de positionering van Contractmanagement (CM) en Projectmanagement (PM).



7.2. Werkwijze: projectmatig en cyclisch

We hanteren een projectmatige werkwijze op basis van VRHM-brede projectmethodiek. Elk vastgoed – en huisvestingsproject kent duidelijke fases:

1. Initiatie en analyse (haalbaarheid, scenario's);
2. Besluitvorming en planvorming (SPOH, bestuur);
3. Voorbereiding en aanbesteding (projectplan, PvE);
4. Realisatie en ingebruikname (bouw, inrichting, oplevering);
5. Evaluatie en nazorg (lessons learned, overdracht beheer).

Hierdoor houden we grip op tijd, geld, kwaliteit en risico's.

7.3. Samenwerking met gemeenten en ketenpartners

De vastgoedopgave is regionaal verweven. Daarom werken wij structureel samen met gemeenten, andere hulpdiensten en maatschappelijke partners. Dit gebeurt via:

- Omgevingsmanagement: vaste contactpersonen per gemeente zorgen voor afstemming over ruimtelijke plannen, eigendomssituaties, investeringsverantwoordelijkheid en vergunningen;
- Het vastleggen wederzijdse afspraken vast over eigendom, huurconstructies, onderhoud en kostenverdeling;
- Afstemmingsoverleg: met o.a. gemeentelijke vastgoedteams, projectgroepen en portefeuillehouders.

Deze samenwerking is essentieel om knelpunten tijdig te signaleren en gezamenlijke oplossingen te realiseren.



7.4. Borging en verantwoording

De voortgang en effectiviteit van het SVB worden maandelijks gemonitord. Dit gebeurt via:

- Een investerings- en onderhoudskalender met planningen en budgetten per locatie;
- Een aanvullende tertiaalrapportage vastgoed binnen de Sector Bedrijfsvoering die wordt doorvertaald naar tertiaalrapportage voor het Bestuur;
- Periodieke evaluaties van uitgevoerde projecten (kwaliteit, doorlooptijd, gebruikerstevredenheid);
- Een jaarlijkse herijking van het MIP en MJOP op basis van actualiteiten, risico's en voortgang binnen de P&C cyclus.

Met duidelijke governance en procesafspraken leggen we de basis voor een professionele en voorspelbare aanpak van onze vastgoedopgave. Die structuur krijgt pas waarde wanneer zij is gebaseerd op een objectieve analyse van onze portefeuille. Daarom hebben wij voor onze eigen gebouwen een technische en functionele beoordeling laten uitvoeren, als fundament voor de investeringskeuzes die binnen onze verantwoordelijkheid vallen.

8. MIP en MJOP

8.1. *Begrotingscyclus investeringsgeld vastgoed*

VRHM werkt met een Planning- en Controlcyclus (P&C-cyclus) om investeringsmiddelen voor vastgoed zorgvuldig te plannen, reserveren en verantwoorden. Zo kunnen zowel grote als kleinere projecten – van renovatie tot nieuwbouw – tijdig en met passende financiële dekking worden uitgevoerd.

De afdeling Huisvesting & Facilitair levert als input naar de begroting voor het daaropvolgende jaar haar investerings- en onderhoudswensen aan via het MIP en het MJOP.

Het Planning- en Controlcyclus (P&C-cyclus) is een cyclus om investeringsmiddelen voor vastgoed zorgvuldig te plannen, reserveren en verantwoorden

8.2. MIP en MJOP – complementaire instrumenten

Het MIP en MJOP vormen samen het fundament van de vastgoedsturing binnen VRHM.

- Het MIP heeft een horizon van 15 jaar en richt zich op grotere, strategische investeringen zoals renovatie, nieuwbouw, verduurzaming of herontwikkeling van locaties.
- Het MJOP bestaat uit het correctief (jaarlijks) onderhoud en het planbare onderhoud (groot onderhoud). MJOP van VRHM geeft een gedetailleerd en technisch inzicht in de onderhoudsbehoefte per gebouw over de periode 2025–2043.

Door beide instrumenten te koppelen, ontstaat één integraal beeld van de onderhouds- en investeringsopgave. Hiermee kan VRHM tijdig middelen reserveren, financiële verplichtingen spreiden en prioriteiten stellen op basis van urgentie, risico en strategische waarde.

8.2.1. Meerjareninvesteringsplan – ambitie tot 5 jaar, horizon 15 jaar

Het MIP bestrijkt een periode van 15 jaar. Deze lange termijn is nodig vanwege de omvang en het financiële gewicht van projecten zoals:

- Renovaties van brandweerkazernes en kantoren;
- Nieuwbouwprojecten;
- Grote verduurzamings- of aanpassingsprojecten.

Met deze horizon kan VRHM tijdig middelen reserveren en financiële verplichtingen spreiden.

8.2.2. Financiële planning en dekking

Het MIP en MJOP geven gezamenlijk inzicht in:

- De reserveringen van investeringsmiddelen voor toekomstige projecten;
- De geplande onderhouds- en vervangingsmomenten per object;
- De aanvullende financieringsbehoefte: wanneer de bestaande reserveringen niet toereikend zijn, wordt dit in de reguliere planning- en controlcyclus (P&C-cyclus) zichtbaar gemaakt. Op basis daarvan kan het Dagelijks Bestuur een voorstel doen voor bijstelling of aanvullende middelen, waarna het Algemeen Bestuur besluit over eventuele ophoging van het investeringsbudget of herprioritering binnen de meerjarenplanning.

Zo ontstaat een realistisch en toekomstgericht financieel kader voor beheer, onderhoud en vervanging.

8.2.3. Reserveren van investeringsmiddelen

VRHM reserveert investeringsmiddelen door structureel financiële ruimte in de begroting op te nemen. Zo is budget beschikbaar zodra vervanging, renovatie of nieuwbouw nodig is.

In de investeringsbegroting wordt het benodigde geld gereserveerd voor de uitgaven. Het MIP is de basis voor de investeringsbegroting. De afschrijvingen en eventuele rente zijn een afgeleide van de investeringsuitgaven. Bij eigen vastgoed lopen deze lasten door tot het gebouw volledig is afgeschreven of de financiering is afgelost.

8.3. Herijking en prioritering

Het MIP en MJOP worden jaarlijks geactualiseerd op basis van:

- urgentie van projecten (technische staat, veiligheid en wettelijke vereisten);
- beschikbare financiële dekking;
- wijzigingen in beleid, vastgoedstrategie of wet- en regelgeving.

Hiermee blijft de investeringsplanning actueel en in balans. De actualisatie van het MIP en MJOP vormt een vast onderdeel van de jaarlijkse P&C-cyclus.

Het actuele MIP en MJOP zijn opgenomen in de bijlagen en dienen als onderliggende technische documenten bij de voorbereiding van onderhouds- en investeringsbesluiten.

8.3.1. Randvoorwaarden werktoewijzing

De minimale randvoorwaarden zijn:

a. Strategisch niveau

- VRHM bepaalt welke werkzaamheden kazernes zelf mogen uitvoeren en welke uitsluitend via raamcontracten en aanbesteding verlopen;
- De keuze sluit aan bij Europese aanbestedingsregels: vrijwilligerswerk is toegestaan zolang het geen structurele of economisch relevante werkzaamheden betreft;
- De centrale vastgoedafdeling behoudt altijd de eindverantwoordelijkheid.

b. Tactisch niveau

- Afgebakende werkzaamheden: klein dagelijks onderhoud door kazernes; specialistisch of risicovol werk uitsluitend door gecertificeerde partijen;
- Jaarlijks vastgesteld kazernebudget met duidelijke bestedingsregels en verantwoording;
- Verplichte registratie van alle werkzaamheden in het centrale meld- en volgsysteem;
- Inkopen binnen vastgestelde drempels en leverancierskaders;
- Vrijwilligers die onderhoud uitvoeren krijgen basisinstructie over veiligheid en verantwoording.

c. Operationeel niveau

- Geen uitvoering door vrijwilligers van NEN-plichtig, Arbo-risicovol of installatie-gebonden werk;
- Gebruik van een digitaal formulier of app voor registratie en verantwoording;
- Periodieke toetsing en controle door de regieorganisatie;
- Centrale helpdesk voor vragen over veiligheid en rechtmatigheid.;
- Risico's identificeren en beheersmaatregelen treffen;
- Aanbestedingsplicht: vrijwilligers voeren geen betaalde werkzaamheden uit voor hun eigen kazerne; betaalde opdrachten verlopen via reguliere aanbesteding;
- Veiligheid: strikte taakafbakening en verplichte instructie;
- Uniformiteit: centrale kwaliteitskaders voor materialen en uitstraling;
- Verantwoording: verplicht gebruik van het centrale registratiesysteem.

8.3.2. Kaders

De afdeling Huisvesting & Facilitair van VRHM bewaakt het beleid, regelt aanbestedingen en voert werkzaamheden uit. Kazernes krijgen ruimte voor klein onderhoud via een jaarlijks budget, een lijst met toegestane werkzaamheden en toegang tot raamcontractleveranciers. Met dit kader behoudt VRHM de betrokkenheid en het eigenaarschap bij de kazernes, terwijl rechtmatigheid, veiligheid en kwaliteit gewaarborgd blijven.



Veiligheidsregio

HOLLANDS MIDDEN



In Veiligheidsregio Hollands Midden werken gemeenten, GHOR, brandweer, politie en andere partners samen aan de rampenbestrijding en crisisbeheersing in Hollands Midden.

