

# BIJLAGE 1

## Brandweerposten Oosterbeek en Wolfheze

november 2017

GEMEENTE RENKUM

Opgesteld door: Rudy Jansen



# BRANDWEERPOSTEN OOSTERBEEK EN WOLFHEZE

---

2017-2037

## Inhoudsopgave

1	INLEIDING .....	3
1.1	ALGEMEEN.....	3
1.2	GEBOUW STRATEGIEËN.....	3
1.3	BUDGET .....	4
2	BRANDWEERPOSTEN OOSTERBEEK EN WOLFHEZE .....	6
2.1	GEMEENTEBELEID.....	6
2.1.1	ALGEMEEN.....	6
2.1.2	ONDERHOUDSTOESTAND.....	6
2.2	SCENARIO'S .....	7
2.2.1	BRANDWEERPOST OOSTERBEEK AANPASSEN FUNCTIONEEL EN KWALITEIT .....	7
2.2.2	BRANDWEERPOST OOSTERBEEK LEVENSDUUR VERLENGEN (SCENARIO 1).....	7
2.2.3	BRANDWEERPOST OOSTERBEEK DUURZAAM LEVENSDUUR VERLENGEN (SCENARIO 2) .....	7
2.2.4	BRANDWEER WOLFHEZE TOEVOEGEN ONTWIKKELEN (SCENARIO 1) .....	8
2.2.5	BRANDWEER WOLFHEZE TOEVOEGEN DUURZAAM ONTWIKKELEN (SCENARIO 2) .....	8
2.3	WENSEN .....	8
2.4	EXPLOITATIEKOSTEN .....	9
2.5	ONDERHOUDSKOSTEN .....	9
3	FINANCIËN.....	10
4	ADVIES .....	11
4.1	GEVRAAGDE ACTIE.....	<b>FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.</b>

## 1 Inleiding

Om het maatschappelijk vastgoed van de gemeente goed te beheren is het nodig om kritisch naar de benodigde gebruiksbehoefte en het huidige gebouwenareaal te kijken. Lopen deze twee facetten nog met elkaar in de pas? Een vastgoedportefeuille is een dynamische portefeuille. Afhankelijk van de gewenste gebruiksbehoefte en de gebruiksduur moet constant worden gekeken of dit nog met het gebouwenareaal in verhouding is. In deze rapportage gaan we nader in op de brandweerposten in Oosterbeek en Wolfheze. Voor deze panden moet de vraag worden beantwoord welke investeringen nodig zijn om de panden weer aan de huidige wetgeving en wensen te laten voldoen.

### 1.1 Algemeen

Een natuurlijk moment om dit op objectniveau onder de loep te nemen, is als de levensduur van dit vastgoedobject haar einde nadert. Op dat moment moet een beslissing worden genomen wat met het vastgoedobject moet gebeuren. De technische levensduur ligt over het algemeen tussen de veertig en vijftig jaar.

De gebouwelementen die de gehele technische levensduur van een vastgoedobject meegaan zijn **niet** in de voorziening onderhoud gebouwen opgenomen. De voorziening bestaat uit enkel planmatig onderhoud wat binnen de termijn van 0-40 jaar staat gepland.

Ook spelen de maatschappij en de exploitatiekosten mee om iets met het vastgoedobject te doen. Naast de afweging om te investeren in gebouwen dient gekeken te worden naar de exploitatie. Wat is het effect van het uitvoeren van (levensduur verlengend) onderhoud op de exploitatie. Een gebouw waar sprake is van achterstallig onderhoud verliest uiteindelijk zijn maatschappelijke waarde. Een gebouw met achterstallig onderhoud is vaak duurder in de exploitatie aan dagelijks onderhoud (storingen, lekkages, verstoppingen) en schoonmaakkosten.

Bij het investeren in een gebouw kijken we daarnaast ook naar andere terugverdienmodellen. Bijvoorbeeld investeringen in duurzaamheid kunnen wellicht bekostigd worden uit het voordeel in de energiekosten.

### 1.2 Gebouw strategieën

Heeft een gebouw de technische en economische levensduur bereikt na 40 jaar dan dient men de keuze te maken op basis van de in de tabel hieronder beschreven basisstrategieën. Er moet dus een besluit worden genomen of de levensduur van dit pand kan/moet worden verlengd.

In essentie zijn er vier basisstrategieën, namelijk **doorexploiteren**, **aanpassen**, **afstoten** of **toevoegen** (nieuwbouw). In de meeste gevallen wordt na afloop van de levensduur gekozen voor aanpassen of toevoegen.

### Basisstrategieën:

Basisstrategie	Objectstrategie	Toelichting
Doorexploiteren	Beheren	regulier beheer en onderhoud, zonder grote aanpassingen
Aanpassen	<b>Kwaliteit aanpassen</b>	<b>functionaliteit verbeteren door renoveren ('upgraden')</b> functionaliteit aanpassen voor eenvoudiger gebruik ('downgraden' binnen kwaliteitsnorm).
	Prijs aanpassen	verhogen of verlagen.
	<b>Functioneel aanpassen</b>	<b>aanpassen aan gebruikerswensen.</b>
Afstoten	Slopen	gebouw afbreken en grond bouwrijp maken, mogelijk in combinatie met verkopen of (her-)ontwikkelen
	Verkopen	als individueel object, of in een pakket
Toevoegen	<b>Ontwikkelen</b>	<b>zelf (laten) nieuw bouwen</b>
	Aankopen	'turnkey' aankopen

In feite is de afgelopen jaren de basisstrategie 'doorexploiteren' gehanteerd. Deze strategie kan zonder verdere maatregelen echter niet veel langer worden gehanteerd. Aangezien het merendeel van de installatieonderdelen en een aantal bouwkundige zaken aan het einde zijn van de technische levensduur. Denk hierbij aan optrekkend vocht in de gevels, dakpannen die slecht zijn, elektrotechnische installatie. Daarom kiezen we voor de brandweerpost in Oosterbeek voor het verbeteren van de functionaliteit door renoveren en het functioneel aanpassen van de huidige kazerne. Voor de locatie Wolfheze is dat door ruimtegebrek niet mogelijk. Daar wordt voorgesteld in Wolfheze nieuwbouw te plegen.

### 1.3 Budget

De budgetten voor dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud zijn structureel, en lopen dus door in de gemeentelijke begroting. Voor het planmatig onderhoud, beschreven in het meerjaren onderhoudsplan is een voorziening Groot onderhoud gebouwen aanwezig.

Budget voor renovatie is nooit geraamd en dus niet beschikbaar in de begroting. Wel is er een reserve onderhoud gebouwen. Het vervangen van onderdelen die een levensduur hebben van 40 jaar of langer zijn niet meegenomen in het meerjaren onderhoudsplan. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de reserve.

*Als voorbeeld:*

*De brandweerpost Oosterbeek is voorzien van schuine daken gedekt met pannen. Deze pannen hebben een technische levensduur van minimaal 40 jaar. De huidige pannen liggen er nu bijna 50 jaar op. Het vervangen is niet voorzien in het MJOP aangezien de levensduur van de pannen de technische levensduur van het pand overstijgt.*

Zoals in het voorbeeld weergegeven ontstaat er dus een dilemma. Vandaar dat het vervangen van het dak als renovatie wordt gezien.

Een reguliere onderhoudsbegroting gaat zoals beschreven bij in stand houden van de huidige situatie. Hierbij wordt dus geen rekening gehouden met gewijzigde wet en regelgeving en/of gewijzigde inzichten van de gebruiker. Bij levensduur verlengend onderhoud wordt goed gekeken naar de te verwachten levensduur. De gemeentelijke begrotingsregels zijn hiervoor op dit moment als volgt:

- Bouwkundige investering worden afgeschreven in 40 jaar
- Installatietechnische investeringen worden afgeschreven in 20 jaar

In de praktijk blijkt dat de gehanteerde afschrijvingstermijn samenhangt met de gepleegde investering en de status van het pand en het beoogde doel. Investerings die de levensduur verlengen, stemmen we daarom af op de te verwachten exploitatieperiode.

## 2 Brandweerposten Oosterbeek en Wolfheze

De gemeente is eigenaar van de verschillende brandweerposten in de gemeente. Dit zijn de brandweerposten in Doorwerth, Oosterbeek, Wolfheze en Renkum. Twee daarvan, die van Oosterbeek en Wolfheze voldoen niet langer aan de eisen die de gebruiker (VGGM/brandweer) daaraan stelt. De VGGM verzoekt de gemeente dan ook dringend om deze panden aan te passen.

### 2.1 Gemeentebeleid

Vanaf 1 januari 2014 zijn gemeenten als gevolg van de Wet veiligheidsregio's verplicht de gemeentelijke brandweezorg onder te brengen bij de veiligheidsregio.

Het college van B&W heeft op 15 oktober 2013 ingestemd met een overdrachtsovereenkomst met de VGGM (per 1 januari 2014). In ditzelfde voorstel is ingestemd met het aangaan van een gebruiksovereenkomst met de VGGM (per 1 januari 2014).

In de overdrachtsovereenkomst is opgenomen dat de brandweerpost Oosterbeek en brandweerpost Wolfheze niet aan alle Arbo technische en functionele ruimte eisen voldoen (uitrukkleding gescheiden van voertuigen, rookafvoer voertuigen, gescheiden douches en toiletten).

#### 2.1.1 Algemeen

##### *Brandweerpost Oosterbeek*

In 1982 is het gebouw op het perceel Steijnweg 3 te Oosterbeek aangekocht en verbouwd tot voertuigstalling voor de brandweer Oosterbeek. In de loop der jaren zijn, door of in opdracht van de toenmalige gemeentelijke brandweer, functies toegevoegd zoals toiletten en een bijeenkomstruimte. De functie van het gebouw is door deze aanpassingen veranderd tot een (sobere) brandweerpost waar net iets meer voorzieningen aanwezig zijn dan enkel en alleen een voertuigstalling.

##### *Brandweerpost Wolfheze*

De brandweerpost in Wolfheze is in 1957 gebouwd als stallingsgebouw voor het brandweervoertuig. Naast een paar kleine wijzigingen is er niet veel veranderd aan deze brandweerpost. De brandweerpost is zeer gedateerd en mist veel functies die in een brandweerpost aanwezig moeten zijn.

#### 2.1.2 Onderhoudstoestand

Beide gebouwen zijn voor 1960 gebouwd als voertuigstalling. De gebouwen zijn altijd beschouwd als voertuigstalling en niet zozeer als brandweerpost. Dat houdt in dat de buitenschil (die niet is geïsoleerd) sober en doelmatig is onderhouden. De laatste drie jaar is niet meer aan planmatig onderhoud gedaan in verband met de mogelijke nieuwe ontwikkelingen betreffende de brandweerposten.

## 2.2 Scenario's

Voor beide brandweerposten is een andere vastgoedstrategienodig. Op locatie in Oosterbeek is nog voldoende ruimte om de brandweerpost te vergroten. Bij de locatie in Wolfheze is voor de oppervlakte behoefte te weinig ruimte om uit te breiden.

### 2.2.1 Brandweerpost Oosterbeek aanpassen Functioneel en Kwaliteit

Binnen de huidige contouren van de brandweerpost Oosterbeek is het niet mogelijk aan de Arbo technische en functionele eisen te voldoen. Voor de brandweervoertuigen die in de brandweerposten worden gehuisvest moet, conform landelijke richtlijnen, een minimale doorrijhoogte van 3,4 meter beschikbaar zijn. Afhankelijk van het continueren van de piketfunctie, zoals deze momenteel door de beroepskrachten wordt ingevuld, krijgt elke brandweerpost ook de beschikking krijgt over een klein voertuig.

Om bovenstaande eisen te kunnen inwilligen moet de brandweerpost Oosterbeek worden gerenoveerd en is uitbreiding aan de voorzijde nodig. Het betekent eigenlijk dat de bestaande vloer, achter- en zijgevel behouden blijven en de rest nieuw wordt opgebouwd.

#### *Werkwijze*

Momenteel is een schetsontwerp uitgewerkt in overleg met de VGGM. Dit schetsontwerp is goedgekeurd door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en past binnen het vigerende bestemmingsplan. Op basis van het schetsontwerp is een kostenraming opgesteld (zie paragraaf financiën).

De brandweerpost kan op verschillende manieren worden aangepast zowel functioneel als kwalitatief. Hieronder worden de scenario's beschreven, oplopend qua duurzaamheidseisen en kosten.

Het scenario Instandhouden -> doorexpluiten is niet uitgewerkt, omdat de brandweerposten dan nog steeds niet voldoen aan de Arbo en Functionele eisen voldoen.

#### 2.2.1.1 *Brandweerpost Oosterbeek Levensduur verlengen (scenario 1)*

De brandweerpost Oosterbeek renoveren en uitbreiden aan de voorzijde. De minimaal vereiste isolatiewaarde uit het bouwbesluit, bij de te vervangen bouwkundige onderdelen is hierbij het uitgangspunt. Het gebouw wordt energetisch sterk verbeterd t.o.v. de huidige situatie.

#### 2.2.1.2 *Brandweerpost Oosterbeek Duurzaam levensduur verlengen (scenario 2)*

Het gebouw kan nog verder worden verduurzaamd door ook de bestaande gevels te isoleren en de overige delen van de bouwkundige schil te voorzien van een hogere isolatiewaarde dan het bouwbesluit voorschrijft. Een eerste verkenning om te kijken of het gebouw geschikt is om pv- en / of zonnecollectoren op het dak te plaatsen is uitgevoerd. Het dak van de brandweerpost is gezien de bezonning en aanwezige belendingen niet geschikt voor pv- en / of zonnecollectoren.



## 2.2.2 Brandweer Wolfheze Toevoegen / Ontwikkelen

Voor brandweerpost Wolfheze moet een nieuwe locatie worden gezocht. Op de huidige locatie is het niet mogelijk om een brandweerpost te realiseren die de VGGM nodig heeft voor het uitvoeren van haar taken. De nieuwe locatie moet in de kern van Wolfheze liggen om de gewenste aanrijtijden te garanderen.

De gemeente stelt een programma van eisen (PvE) op in overeenstemming met de VGGM. Het PvE vormt de basis voor de nieuwe locatie en de nieuwe brandweerpost. Na het vinden van een geschikte locatie volgt het maken van een schetsontwerp (SO). Met de VGGM vindt overeenstemming plaats over de locatie en SO. Op basis van de locatie en het SO volgt het opstellen van een raming voor de stichtingskosten.

### 2.2.2.1 Brandweer Wolfheze nieuwbouw (scenario 1)

Op gebied van duurzaamheid is het vigerende bouwbesluit en het huidige duurzaamheidsbeleid van de gemeente uitgangspunt. Op basis van kengetallen is nu een globale raming van de stichtingskosten gemaakt (zie paragraaf Financiën).

### 2.2.2.2 Brandweer Wolfheze Duurzaam Ontwikkelen (scenario 2)

Het betreft hier nieuwbouw en kan op de meest duurzame wijze worden ontworpen en gebouwd. Mogelijk kan er een (bijna) CO2 neutraal gebouw worden geplaatst. De mogelijkheden hiervoor zijn op dit moment niet verder onderzocht.

## 2.3 Wensen

Voor de brandweerpost Oosterbeek zijn de wensen op gebied van Arbo technische en functionele eisen met deze verbouwing en renovatie ingewilligd. Alle extra wensen, voor zowel gebouw als niet gebouw gebonden benodigdheden, worden door de VGGM zelf uitgevoerd of bekostigd. Met de VGGM is besproken dat zij verschillende hand- en spandiensten voor hun rekening nemen om de bouwkosten te reduceren. Hierbij moet worden gedacht aan hulp aan de aannemer, binnen schilderwerk, het leveren en aanbrengen van het interieur.

De nieuwe brandweerpost Wolfheze is dit nog niet inhoudelijk met de VGGM verder doorgesproken. De VGGM heeft onderzocht wat de levensvatbaarheid is van een brandweerpost in Wolfheze. Uit dat onderzoek is gekomen dat minimaal de komende tien jaar een brandweerpost in Wolfheze moet blijven. De VGGM heeft dit in een bilateraal overleg met de burgemeester en in een brief bekrachtigd (bijlage 1).

## 2.4 Exploitatiekosten

De besparing op het gebied van de exploitatiekosten is op dit moment nog niet onderzocht. De exploitatie van het gebouw is voor rekening van de VGGM. Wanneer duidelijk is in hoeverre de exploitatiekosten door de uitvoering van de verbouw- en nieuwbouwplannen zullen afnemen, zullen we met de VGGM overleggen over een bijdrage in de financieringskosten of anderszins. Omdat we nu nog niet kunnen inschatten om hoeveel geld het gaat, gaan we er in deze budgetramingen niet vanuit. *Brandweerpost Oosterbeek*

Door de buitenschil van het gebouw energetisch te verbeteren en het plaatsen van een nieuwe verwarmingsinstallatie, gaan de stookkosten flink omlaag.

Voor de energiekosten wordt verdere besparing gerealiseerd door te verlichten met Led verlichtingsarmaturen aangestuurd door bewegingsmelders. Door de huidige wetgeving, moeten verschillende ruimtes mechanisch worden geventileerd en wordt een afzuigstelsel voor de uitlaatgassen geplaatst. Dit leidt tot hogere energiekosten. Hoe dit in totaliteit zal uitpakken is niet nader onderzocht.

### *Brandweerpost Wolfheze*

Bij nieuwbouw zijn de energiekosten per bruto vloeroppervlak veel lager zijn dan nu het geval is. Afhankelijk van het gekozen scenario kunnen de energiekosten worden berekend.

## 2.5 Onderhoudskosten

Door duurzame materialen te kiezen met weinig onderhoud, gaan zowel het planmatig onderhoud en de dagelijks onderhoudskosten per bruto vloeroppervlakte, naar beneden. Dit financiële voordeel komt naar voren als na de realisatie een nieuwe DMJOP voor deze brandweerpost wordt opgesteld. In de voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen kan planmatig naar verwachting voor het onderhoud jaarlijks een lager bedrag gedoteerd worden.

### 3 Financiën

#### Brandweerpost Oosterbeek

	Basis	Duurzaam levensduurverlening	Totaal
1. Aanpassen Kwaliteit en Functioneel (norm bouwbesluit)	€ 223.994		€ 223.994
2. Extra verduurzamen ++	€ 223.994	€ 6.300	€ 230.294
<b>Uitvoeringskosten conform Kostenraming Van Kessel / Janssen bv</b>			
Naisoleren bestaande gevels en hogere isolatiewaarde buitenschil	€ 164.770	€ 6.300	
Zonnepanelen (dak is niet geschikt)			
	€ 164.770	€ 6.300	€ 171.070
<b>Vorbereidingskosten</b>			
Onvoorzien	7% € 11.534	€ 441	€ 11.975
	5% € 8.815	€ 337	€ 9.152
<b>Totaal (excl. btw)</b>	€ 185.119	€ 7.078	€ 192.197
<b>Niet verrekenbare BTW</b>			
	21,0% € 38.875	€ 1.486	€ 40.361
<b>Totaal</b>	€ 223.994	€ 8.564	€ 232.559

#### Brandweerpost Wolfheze

	Basis	Duurzaam Energie neutraal	Totaal
Stichtingskosten (raming) basis vigerend bouwbesluit	€ 420.565		€ 420.565
(bijna) Energie neutraal (raming + 20%)	€ 420.565	€ 59.000	€ 479.565
<b>Stichtingskosten</b>			
Grondkosten	€ 85.000		
Vorbereidingskosten	€ 21.820		
Uitvoeringskosten	€ 295.000		
Bijkomende kosten	€ 3.500		
Interne projectkosten	€ 15.245		
(bijna) Energie neutraal (raming + 20% uitvoeringskosten)		€ 59.000	
	€ 420.565	€ 59.000	€ 479.565
<b>directie / toezicht</b>			
Onvoorzien	8% € 33.645	€ 4.720	€ 38.365
	10% € 45.421	€ 6.372	€ 51.793
<b>Totaal (excl btw)</b>	€ 499.631	€ 70.092	€ 569.723
<b>Niet verrekenbare BTW</b>			
	21,0% € 104.923	€ 14.719	€ 119.642
<b>Totaal</b>	€ 604.554	€ 84.811	€ 689.365

## 4 Advies

### *Brandweerpost Oosterbeek*

Het gebouw wordt eigenlijk op de bestaande muren en vloer na, helemaal opnieuw opgebouwd. Hetzelfde geldt voor de nieuw te bouwen aanbouw aan de voorzijde van het gebouw. Dit is het moment om ook te investeren in de het extra verduurzamen van de bestaande gevels. De gevels later na isoleren kost meer geld dan nu meenemen met de verbouw en renovatie. Ook wordt meteen na in gebruik name de stookkosten verlaagd, wat een extra voordeel geeft in de exploitatielasten. Gezien bovenstaande motivering en de relatief lage extra kosten stellen wij scenario twee voor.

### *Brandweerpost Wolfheze*

Nieuwbouw is de enige optie voor deze locatie. Bouwen conform het vigerend bouwbesluit is minimale eis waaraan deze brandweerpost moet voldoen. Op dit moment kan in principe alleen de ambitie worden uitgesproken op gebied van duurzaamheid. Later in het traject wordt een nadere kostenraming gemaakt. Kijkend naar de toekomstige wetgeving, de gemeentelijke ambitie op duurzaamheid en de vermoedelijk relatief geringe meerkosten, adviseren wij te kiezen voor scenario twee.