Onderzoeksrapportage

Huisvesting
Team Wijkbeheer
(Brandweer Stein)



Oktober 2023

Inhoudsopgave;

1. Formulering van het probleem pag. 3
2. Wat is er nu? pag. 5
3. Wat is er nodig? pag. 6
4. Randvoorwaarden huisvesting pag. 7
5. Welke opties zijn er? pag. 8
6. Benchmark pag. 12
7. Effect op de begrotingen pag. 13
8. Conclusie > Advies pag. 15

Bijlagen: a. Toelichting op de financiën
b. “Menukaart” duurzaamheid
c. Gebouwrapport Stadhouderslaan 245
d. Dekkingsplan BRZW 2024-2027
e. Regionaal beleidskader “Van afval naar grondstof”
f. Programma van Eisen Verbouwing
g. Tekeningen impressies & plattegronden

1. Formulering van het probleem;

In het huidige gebouw aan de Stadhouderslaan 245 in Stein is zowel het Team Wijkbeheer als de Brandweer van Stein gehuisvest. De samenwerking met Vidar en het vervallen van de locatie Vivaldi is er de oorzaak van dat de helft van het Team Wijkbeheer niet kan worden gehuisvest in het gebouw. Er is dringend behoefte aan een permanente oplossing.

Aan het huidige gebouw kleven voor- en nadelen. Voordelen zijn de strategische ligging (voor TW en BW) en Team Wijkbeheer zit dichtbij de “moeder”-organisatie. Er zijn echter meer nadelen aan de huidige situatie;

In het gebouw;

In het gebouw zelf is er te weinig ruimte voor het Team Wijkbeheer (m.n. de medewerkers in de buitendienst). De omkleedfaciliteiten zijn te beperkt; er zijn nu ook vrouwelijke medewerkers en het team is behoorlijk gegroeid door de samenwerking met Vidar. De toiletten en doucheruimtes zijn te klein en daarnaast technisch achterhaald. Er is geen Miva-toilet voorhanden en de kantine, kantoorruimtes en werkplekken worden gedeeld met Brandweer en BOA’s. RWM heeft een plek in een container naast het gebouw. Team wijkbeheer was gehuisvest in het voormalig Vivaldi gebouw. Dat is echter omgebouwd naar opvanglocatie voor vluchtelingen en niet meer beschikbaar voor Team Wijkbeheer. Op dit moment is er aan de achterzijde van het gebouw een tijdelijke accommodatie geplaatst om de ergste nood op te vangen maar dit is geen duurzame oplossing. Deze tijdelijke accommodatie bestaat uit 10 units van elk 15 m2 (2 lagen).

Kortom de volgende problemen doen zich voor:

- Het gebouw is te klein, er is intern te weinig ruimte.
- De ruimtes voldoen niet aan de huidige Arbo-eisen.
- Het gebouw en werkvoorzieningen zijn gedateerd.
- De tijdelijke oplossing (units op het achter terrein) is niet duurzaam, onpraktisch en kostbaar.
- Het gebouw is niet duurzaam. Het heeft energielabel B maar voldoet niet aan de door de overheid gestelde duurzaamheids-eis (Energieneutraal).
- Er zijn geen gescheiden omkleedvoorzieningen voor dames / heren (“veilige” werkomgeving).
- Er is geen MIVA toilet.
- De indeling in het huidige gebouw is inefficiënt.
- Het gebouw heeft een sombere uitstraling.
- Huisvestiging van de BOA is minimaal.

- Geen optimaal gebruik van gezamenlijke voorzieningen. Bijvoorbeeld het gezamenlijk gebruik van de wasplaats voor materieel.

Buitenterrein;

Op het buitenterrein is ook een milieupark gevestigd. Laatstgenoemd onderdeel is vanwege ruimtegebrek inmiddels zelfs opgesplitst en er is een dependance nabij het Gemeentehuis ingericht voor papier-, groen- en plasticafval. Milieu-eisen van vandaag en de nabije toekomst inzake milieuparken vragen meer vierkante meters en betere oplossingen. De keuze voor vloeistofdichte containers is een van die ontwikkelingen. Zelfs bij het opzetten van een regionaal Milieupark zal er altijd behoefte blijven aan een lokaal steunpunt voor plastic, papier en groenafval.

Voor Team Wijkbeheer is het wagen- en materieelpark van groot belang. De transitie naar elektrisch en een doelmatig beheer en opslag van machines en voertuigen zijn nu niet efficiënt omdat de tijdelijk geplaatste units een aanzienlijk deel van het buitenterrein in beslag nemen.

Ten aanzien van het buitenterrein zien we de volgende problemen:

- Inefficiënt beheer en opslag van kleine machines en materialen, bijvoorbeeld opslag in zeecontainers.
- Ruimtegebrek voor het stallen van materieel (bussen, tractor en maaimachines).
- Beperkt gebruik aan laadpunten van elektrisch materieel.
- Wegens ruimtegebruik een splitsing van het milieupark - Milieupark niet klaar voor de toekomst.
- Verkeersstromen die elkaar kruisen.
- Gebrekkige huisvestiging medewerkers milieupark.

2. Wat is er nu?

buitenterrein;

Buitenterrein Team Wijkbeheer:	ca. 1200 m2
Milieupark basis	ca. 1400 m2
Milieupark nevenlocatie	ca. 900 m2
Bebouwd oppervlak:	ca. 950 m2
Parkeerruimte voorterrein:	ca. 800 m2

Totaal ***ca. 4500 m2***

Huidige oppervlaktes binnen inpandig;

Brandweer remise en werkplaats	ca. 400 m2
Brandweer kantoren/ sanitaire ruimtes	ca. 110 m2
Team Wijkbeheer garage en werkplaats	ca. 220 m2
Team Wijkbeheer kantoren/ sanitaire ruimtes	ca. 220 m2

Totaal ***ca. 950 m2***

n.b. (tijdelijke accommodatie buitenterrein is: 150 m2, er wordt dus 1100 m2 BVO gebruikt).

3. Wat is er nodig?

Voor de gezamenlijke functies zijn de volgende ruimtes nodig:

Team Wijkbeheer;	
Kantoorruimte	ca. 100 m2
Omkleedruimte en douches heren	ca. 40 m2
Omkleedruimte en douches dames	ca. 25 m2
Garage/ Werkplaats	ca. 130 m2
Magazijn/ berging	ca. 35 m2
Totaal	***ca. 330 m2***
Brandweer;	
Kantoorruimte	ca. 35 m2
Omkleedruimte en douches heren	ca. 65 m2
Omkleedruimte en douches dames	ca. 20 m2
Remise/ Werkplaats	ca. 380 m2
Magazijn/ berging	ca. 35 m2
Totaal	***ca. 526 m2***
Gezamenlijk;	
Herentoilet 3 stuks	ca. 9 m2
Damestoilet 3 stuks / Miva	ca. 9 m2
Kantine	ca. 90 m2
Gangen en verkeersruimtes	ca. 100 m2
Totaal	***ca. 208 m2***
RWM;	
Kantoorruimte	ca. 15 m2
BOA's;	
Kantoorruimte	ca. 15 m2
	Ca. 30 m2
Totaal gebouw	***ca. 1100 m2***

Deze oppervlaktes zijn berekend op basis van interviews met gebruikers van TW en BW, met inachtname van kengetallen uit Bouwbesluit en huidige Arbo-eisen.

n.b. gezien het feit dat er vaak geen gelijktijdigheid van gebruik is, kan er een overlap plaatsvinden in gebruik van kantine en toiletruimtes door de verschillende gebruikersgroepen.

4. Welke uitgangspunten en randvoorwaarden hanteren we ten aanzien van huisvestiging?

Het uitgangspunt is om te komen tot een permanente oplossing om team Wijkbeheer te huisvesten en daarbij de probleemstellingen - zoals in hoofdstuk 1 beschreven - zo veel als mogelijk aan te pakken.

Om te komen tot concrete afwegingen en mogelijke opties stellen we randvoorwaarden op die van belang zijn bij het proces huisvestiging.

R1: Het huisvesten van team Wijkbeheer moet de kwaliteit van dienstverlening (extern) op hetzelfde niveau houden of verbeteren. Te denken valt aan het afhandelen van meldingen en calamiteiten. De afhandelsnelheid en het op peil houden van de kwaliteit van de openbare ruimte.

R2: De huisvesten van team Wijkbeheer moet bedrijfsvoering van het team (intern) op moet bijdragen aan de gewenste diensteverlening van R1: hetzelfde niveau houden of verbeteren. Te denken valt aan korte lijnen in het proces, integraliteit en cultuur

R3: Het huisvesten van team Wijkbeheer moet geografisch gunstig zijn. Te denken valt aan aanrijtijden voor onderhoudsploegen, bereikbaarheid voor inwoners en impact op de omgeving t.a.v. bedrijfsactiviteiten

R4: De te maken kosten dienen maatschappelijk verantwoord te zijn. Te denken valt aan duurzaamheid (duurzaam verantwoord) en een positieve bijdrage aan het imago van de gemeente Stein. Een bijdrage aan de strategische toekomstvisie.

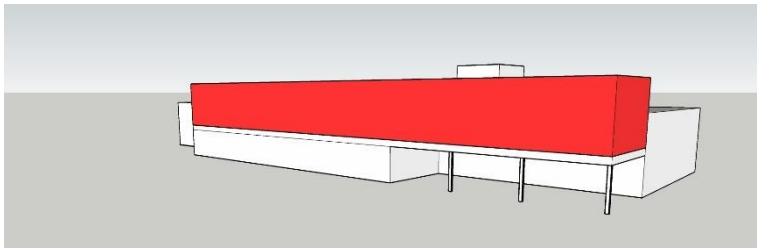
R5: Het streven is om team Wijkbeheer in de huidige bestuursperiode te huisvesten (tijd).

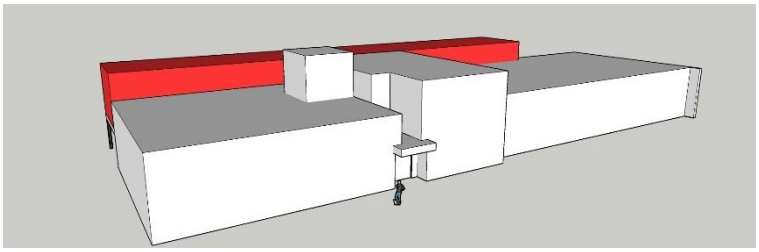
R6: Het huisvesten van team Wijkbeheer dient technisch uitvoerbaar te zijn

R7: Het huisvesten van team Wijkbeheer moet geen negatief effect hebben op de dienstverlening van directe stakeholders. Te denken valt aan de dienstverlening van de Brandweer en Reinigingsdienst Westelijke Mijnstreek (RWM)

5. Welke opties zijn er?

Optie A;
Uitbreiden/ bijbouwen/ upgraden op de huidige locatie. Aan de achterzijde kan er een verdieping op de laagbouw geplaatst worden.





Optie A Begroting stichtingskosten renovatie huidige locatie

Gebruiksoppervlakte	gebouw	250,00	m2	
Bruto vloeroppervlak	terrein	4.500,00	m2	
Verduurzaming gebouw	menukaart	€ 0,00		€ 723.986,00
Interne verbouwing	kleedr.-toiletten	€ 565,00	m2	€ 39.550,00
Prijsniveau bouw per m2		€ 2.153,00	per m2	€ 538.250,00
Bouwperiode		1,50	jaar (incl. voorbereidingen)	
Onvoorzien		10,00%		€ 53.825,00
Bijkomende kosten		17,00%		€ 91.502,50
Index prijsstijgingen		3,75%		€ 20.184,38
Financieringssom			**excl. BTW**	**€ 1.467.297,88**

Optie B:
Het huidige gebouw slopen en ter plaatse nieuw bouwen.



Optie B Begroting stichtingskosten *sloop - nieuwbouw* huidige locatie

Gebruiksoppervlakte	gebouw	1.100,00	m2	
Grondprijs per m2	in eigendom	€ 0,00	per m2	€ 0,00
Bruto vloeroppervlak	terrein	5.000,00	m2	
sloopkosten		€ 55,00		€ 52.250,00
kosten tijdelijke huisvesting	gebouwen	75,00	m2	€ 82.500,00
kosten tijdelijke huisvesting	terrein	€ 35,00		€ 136.500,00
Prijsniveau bouw per m2		€ 2.153,00	per m2	€ 2.368.300,00
Bouwperiode		3,00	jaar (incl. voorbereidingen)	
Onvoorzien		10,00%		€ 236.830,00
Bijkomende kosten		17,00%		€ 402.611,00
Index prijsstijgingen		3,75%		€ 88.811,25
Financieringssom			**excl. BTW**	**€ 3.367.802,25**

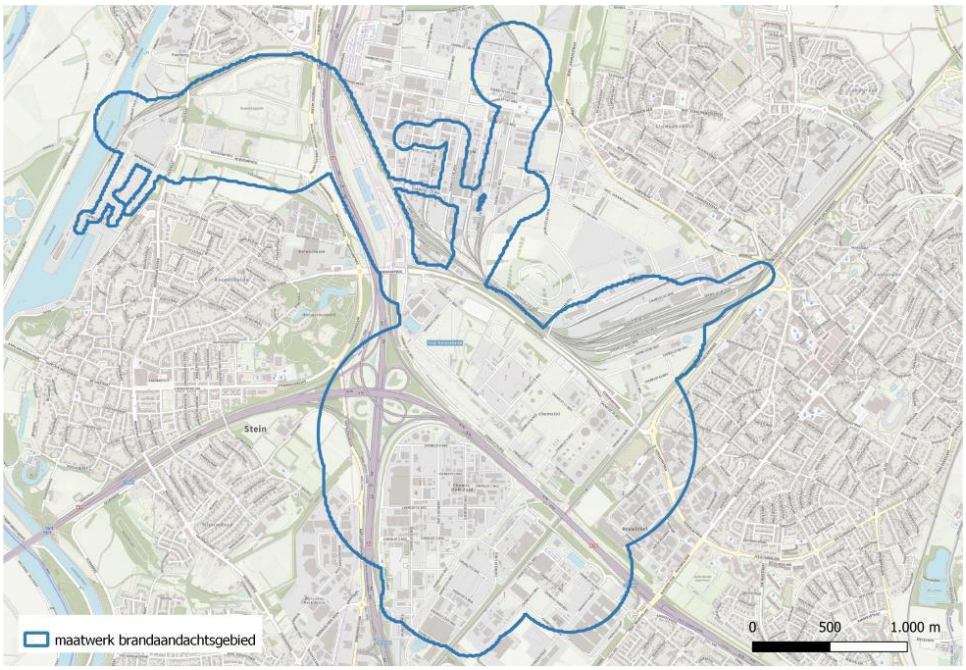
Incidentele kosten

Tijdens de renovatieperiode bij sloop-nieuwbouw dient de brandweer tijdelijk te worden gehuisvest. Hierover heeft een verkennend onderzoek plaatsgevonden. Daarbij zijn vooralsnog enkele opties besproken, zoals het huren van een externe locatie, het faseren van de renovatiewerkzaamheden en het plaatsen van tijdelijke units op het terrein van de brandweer. Als de optie sloop-nieuwbouw doorgang zal vinden, worden definitieve afspraken gemaakt over de tijdelijke huisvesting. Voor de bijbehorende kosten wordt uitgegaan van een stelpost van ca.
€ 220.000,-

Optie C;
Nieuwbouw op de locatie Napoleonsbaan, op Business Park Stein, aan de rotonde tegenover Osseforth of op de locatie Heidekampweg, op het voormalig BAG terrein*.

Optie C Begroting stichtingskosten *nieuwbouw* Napoleonsbaan				
Gebruiksoppervlakte	gebouw	1.100,00	m2	
Grondprijs per m2		€ 107,00	per m2	€ 535.000,00
Bruto vloeroppervlak	terrein	5.000,00	m2	
inrichting buitenterrein		€ 17,00		€ 66.300,00
Prijsniveau bouw per m2		€ 2.153,00	per m2	€ 2.368.300,00
Bouwperiode		3,00	jaar (incl. voorbereidingen)	
Onvoorzien		10,00%		€ 236.830,00
Bijkomende kosten		17,00%		€ 402.611,00
Index prijsstijgingen		3,75%		€ 88.811,25
~~21% BTW~~		~~21,00%~~		~~€ 776.548,97~~
Financieringssom			**excl. BTW**	**€ 4.474.401,22**

***** *De bodemkwaliteit van BAG terrein Heidekampweg is van dien aard dat deze optie niet haalbaar blijkt. De grond is verontreinigd en bouwkundig is het te kostbaar vanwege de geroerde grond (extra zware funderings-maatregelen). Daarnaast ligt het perceel binnen de veiligheidscirkels van Chemelot.*



Optie D;
Kantoorruimte gebruiken in het huidige Gemeentehuis. Stadhouderslaan 245 dient desondanks te worden aangepast en verduurzaamd.

Optie D Begroting stichtingskosten *verduurzamen* huidige locatie

Gebruiksoppervlakte	gebouw nr 200	150,00	m2	
Bruto vloeroppervlak	terrein	4.500,00	m2	
Verduurzaming gebouw	menukaart	€ 0,00		€ 723.986,00
Verbouwing t.b.v. int. verhuizing naar nr 200		€ 565,00	per m2	€ 84.750,00
Bouwperiode		1,50	jaar (incl. voorbereidingen)	
Onvoorzien		10,00%		€ 8.475,00
Bijkomende kosten		17,00%		€ 14.407,50
Index prijsstijgingen		3,75%		€ 3.178,13
Financieringssom			**excl. BTW**	**€ 834.796,63**

Optie E;
Op een andere locatie (Business Park Stein) een huurovereenkomst aangaan in een bestaand gebouw.

Deze optie E is niet gecalculeerd, omdat er geen passende locatie voorhanden is, die voldoet aan de randvoorwaarden zoals gesteld in hoofdstuk 4.

De overige vier opties zijn hierboven in kaart gebracht (visueel) en voorzien van een kostenonderbouwing op basis van de modellen in Archicalc (Archidat Bouwformatie) en het Bouwkostenkompas (Calcsoft). In deze modellen wordt uitgegaan van up-to-date kengetallen. * Door de dynamiek in de markt dient er wel rekening gehouden te worden met prijserosie, afhankelijk van termijnen tussen advies en uitvoering.

Daarnaast wordt er hieronder een referentieproject vernoemd als benchmark. Voor een nauwkeurigere begroting zijn meer gegevens nodig zoals een bouwplan van een architect en een bestek en/of werkomschrijving.

6. Benchmark kosten nieuwe brandweerkazerne - gemeentewerf

Voor een nieuwe huisvesting in Stein is het huidige project van Veenendaal als referentie aangehouden. Hier kwam een totale begroting uit van € 6.607.838,- inclusief btw. Omdat deze berekening is gemaakt in 2022 is dit bedrag geïndexeerd naar 2024, waarbij rekening is gehouden met de bouwkostenindex voor utiliteitsbouw.

Om te kijken of dit bedrag vergelijkbaar is met andere brandweerkazernes, is een benchmark uitgevoerd. De bouwkosten per vierkante meter (exclusief btw) komen uit op € 2.153,- per vierkante meter bruto vloeroppervlakte (BVO). Het bleek lastig om dergelijke gegevens voor andere brandweerkazernes te achterhalen. De kazerne in Veenendaal blijkt begroot met ruim € 2.700,- per vierkante meter BVO aanzienlijk duurder, maar deze kazerne is ook luxer uitgevoerd en heeft daarnaast een extra opstalplaatsen voor extra brandweerauto's (relatief dure meters door veel onbenutte ruimte in de hoogte).

Daarmee zijn de meeste kazernes, ondanks de indexatie van de bouwkosten, aanzienlijk duurder dan de kredietaanvraag die nu wordt gedaan. De reden hiervoor is eenvoudig te verklaren doordat alle gebouwen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de BENG-normen. Daar hoefden de oudere kazernes in deze benchmark nog geen rekening mee te houden. Daarnaast zijn de eisen voor arbeidshygiëne en de ARBO-eisen de afgelopen jaren ook hoger geworden. Dit werkt kostenverhogend.

De bouwkosten van deze kazerne komen neer op € 2.153,- per vierkante meter BVO en zijn daarmee nagenoeg gelijk aan de vierkante meterprijs voor een gemiddelde kazerne / gemeentewerf.



Referentieproject;
Brandweerkazerne Veenendaal / Wijkservice *(in uitvoering)*

Vloeroppervlakte:	1850 m2
Totale bouwkosten excl. BTW	€ 5.680.091,-
Begrootte bouwkosten per m2:	€ 2.153,-
Bouwjaar:	in uitvoering
Bouwkostenindex naar 2024:	€ 5.991.401,-
Geïndexeerde bouwkosten per m2:	€ 2.271,-

7. Effect op de begrotingen

Naast de kapitaallasten hebben de verschillende opties ook gevolgen voor de jaarlijkse uitgaven voor beheer, onderhoud en verbruik. Op basis van ervaringscijfers en kengetallen kunnen de mutaties voor deze kostenposten in kaart worden gebracht.

	Begrotingkader 2024	Optie A uibreiden huidige locatie				
		2024	2025	2026	2027	Opm.
Investering		1.467.298				ex btw
Afschrijving nieuw		0	0	63.194	63.194	
Rente nieuw		14.671	29.344	29.344	28.080	2%
Afschrijving oud	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	oude investeringen blijven gehandhaafd
Rente	6.000	5.500	5.000	4.500	4.000	
Kapitaallasten totaal	33.500	47.671	61.844	124.538	122.774	
Belastingen/verzekeringen	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	aanname
Beheer en klein onderhoud	24.814	24.814	24.814	24.814	24.814	gemiddelde kosten
Groot onderhoud (MJOP)	65.733	32.867	32.867	32.867	32.867	obv nieuw beheerplan, 50% reductie
Gas, water en elektra *	40.414	21.891	21.891	21.891	21.891	gasloze installatie
Huur keet BOA	4.500	4.500				
Inkomsten uit verhuur	-101.815	-101.815	-104.259	-106.761	-109.343	gem. CPI 2,5%
- dekking tijdelijke maatregelen	nvt					tijdelijke units achterterrein
Totaal	71.746	34.528	41.757	101.949	97.603	
Mutatie t.o.v.						
begrotingskader 2024		-37.219	-29.990	30.203	25.857	

* oude activa blijft gehandhaafd, kapitaallasten blijven doorlopen tot 2043 en 2031.
* groot onderhoud MJOP op basis van nieuw vast te stellen onderhoudsplan, 50% kostenreductie aanname

	Begrotingkader 2024	Optie B sloop/nieuwbouw huidige locatie				
		2024	2025	2026	2027	Opm.
Investering		3.148.800				ex btw
Afschrijving nieuw				94.406	94.406	
Rente nieuw		31.488	62.976	62.976	62.976	2%
Vervroegde afschrijving		143.262				afwaarderen huidige activa
Afschrijving	27.500	27.500				vrijval kapitaallasten
Rente	6.000	5.500				vrijval kapitaallasten
Kapitaallasten	33.500	207.750	62.976	157.382	157.382	
Belastingen/verzekeringen	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	aanname
Beheer en klein onderhoud	24.814	24.814	24.814	24.814	24.814	
Groot onderhoud (MJOP)	65.733	32.867	32.867	32.867	32.867	nieuw beheerplan, 50% reductie
Gas, water en elektra *	40.414	25.000	25.000	25.000	25.000	gasloze installatie
Huur keet BOA	4.500	4.500				
Inkomsten uit verhuur	-101.815	-101.815	-104.259	-106.761	-109.343	gem. CPI 2,5%
Dekking algemene reserve		-143.262				dekking verv. Afschrijving
Tijdelijke huisvesting		219.000	219.000			
- dekking tijdelijke maatregelen	n.v.t.					tijdelijke units achterterrein
Totaal	71.746	273.454	264.998	137.902	135.320	
Mutatie t.o.v.						
begrotingskader 2024		201.708	193.252	66.156	63.574	

afwaardering gedeeltelijk oude activa, mogelijke dekking vanuit algemene reserve
vrijval oude kapitaallasten vanaf 2025
groot onderhoud MJOP op basis van nieuw vast te stellen onderhoudsplan, 50% kostenreductie aanname
dekking tijdelijke maatregelen niet van toepassing, kosten momenteel niet in begroting

	Begrotingkader 2024	Optie C nieuw napoleonsbaan					
		2024	2025	2026	2027		Opm.
Investering		3.697.852					ex btw
Afschrijving nieuw				90.790	90.790		
Rente nieuw		36.978	73.957	73.957	72.141		2%
Afschrijving	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500		oude gebouw
Rente	6.000	5.500	5.000	4.500	4.000		oude gebouw
Kapitaallasten	33.500	69.978	106.457	196.747	194.431		
Belastingen/verzekeringen	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600		oude gebouw
Beheer en klein onderhoud	24.814	24.814	24.814	24.814	24.814		oude gebouw
Groot onderhoud (MJOP)	65.733	65.733	65.733	65.733	65.733		oude gebouw
Gas, water en elektra *	40.414	25.000	25.000	25.000	25.000		oude gebouw
Huur keet BOA	4.500	4.500					
Inkomsten uit verhuur	-101.815	-101.815	-104.259	-106.761	-109.343		gem. CPI 2,5%
Belastingen/verzekeringen	0	4.600	4.600	4.600	4.600		nieuwe gebouw
Beheer en klein onderhoud	0	24.814	24.814	24.814	24.814		nieuwe gebouw
Groot onderhoud (MJOP)	0	32.867	32.867	32.867	32.867		nieuwe gebouw
Gas, water en elektra *	0	25.000	25.000	25.000	25.000		nieuwe gebouw
- dekking tijdelijke maatregelen	n.v.t.						tijdelijke units achterterrein
Totaal	71.746	180.091	209.626	297.414	292.516		
Mutatie t.o.v.							
begrotingskader 2023		108.345	137.880	225.668	220.770		

* diverse onzekerheden vanuit bestemming oude gebouw (verkoop, verhuur), financieel niet doorgerekend
* groot onderhoud MJOP op basis van nieuw vast te stellen onderhoudsplan, 50% kostenreductie aanname

	Begrotingkader 2024	Optie D verduurzamen huidige locatie/ kantoren naar nr. 200					
		2024	2025	2026	2027		Opm.
Investering		834.796					ex btw
Afschrijving nieuw				24.931	24.931		
Rente nieuw		8.348	16.696	16.695	16.197		2%
Afschrijving	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500		oude investeringen blijven gehandhaafd
Rente	6.000	5.500	5.000	4.500	4.000		
Kapitaallasten	33.500	41.348	49.196	73.626	72.628		
Belastingen/verzekeringen	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600		
Beheer en klein onderhoud	24.814	24.814	24.814	24.814	24.814		
Groot onderhoud (MJOP)	65.733	32.867	32.867	32.867	32.867		obv nieuwe beheersplan, 50% reductie
Gas, water en elektra *	40.414	40.414	19.186	19.186	19.186		gasloze installatie
Huur keet BOA	4.500	4.500					
Inkomsten uit verhuur	-101.815	-101.815	-104.259	-106.761	-109.343		gem. CPI 2,5%
- dekking tijdelijke maatregelen	n.v.t.						tijdelijke units achterterrein
Totaal	71.746	46.728	26.403	48.332	44.752		
Mutatie t.o.v.							
begrotingskader 2023		-25.018	-45.343	-23.415	-26.995		

* oude activa blijft gehandhaafd, kapitaallasten blijven doorlopen
*** wordt reductie energie al direct gehaald ?**
* groot onderhoud MJOP op basis van nieuw vast te stellen onderhoudsplan, 50% kostenreductie aanname

8. Conclusie - Advies

Op basis van de gesprekken met de gebruikers (TW, BW en RWM) en de voorliggende cijfers lijkt een renovatie van de huidige locatie economisch het meest voordelig. Om een juiste conclusie uit alle informatie te kunnen trekken is een adviesmatrix opgesteld, waarin alle afwegingscriteria zijn beredeneerd.

In onderstaande tabel zijn deze belangrijkste afwegingscriteria in beeld gebracht. In het projectteam zijn de criteria vervolgens gewogen. Middels een brainstormsessie zijn alle opties en randvoorwaarden met elkaar vergeleken en vervolgens in waarde toegekend.

De laatste kolom geeft vervolgens de eindscore aan van de betreffende optie. Hierin komt naar voren dat renovatie/ uitbreiding van het huidige gebouw de hoogste score behaalt.

Adviesmatrix

	Dienstverlening extern	Bedrijfsvoering	Kosten	Ligging en omgeving	Tijd	Complexiteit en uitvoerbaarheid	Synergie Brandweer	Score in pt.
optie a verbouwen	++	++	+	++	++	++	+	**180**
optie b sloop - nieuwbouw ter plaatse	++	++	_	++	+	+	++	**155**
optie c nieuwbouw BPS	_	+	_ _	+	_	_ _	_ _	**10**
optie d splitsen nr 200/ verduurzamen 245	_ _	_ _	++	++	++	_	+	**20**
optie e extern huren	_	+	_	_	_ _	_ _	_ _	**5**
gewicht in %	30	25	15	10	10	5	5	**100%**

++ = 2 x gewicht **- = 0**
+ = 1 x gewicht **-- = - 1 x gewicht**

Toelichting op de scores per afwegingskader

Dienstverlening
Optie A scoort t.a.v. dienstverlening het hoogst omdat deze vanuit de huidige locatie het snelst en effectiefst uitvoerbaar is. De lijnen met het “moederbedrijf” zijn kort. Optie D het laagst omdat het opsplitsen van de Teams in het verleden niet praktisch bleek. Er wordt gewerkt met mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt waarvoor korte lijnen en duidelijke en intensieve communicatie en begeleiding nodig is.

Bedrijfsvoering
Optie A en B scoren t.a.v. bedrijfsvoering het hoogst. Er is voor TW, BW, RWM en Boa’s een gebouw waarbinnen er gezamenlijk gebruik van kantoren, kantine, sanitair en overige ruimtes het meest praktisch is. De Teams voor beheer en onderhoud enerzijds en uitvoering anderzijds zijn voor een optimale dienstverlening onlosmakelijk aan elkaar verbonden.

Kosten
Optie C is het duurste en optie D het goedkoopste. Zie het kostenoverzicht bij de opties in hoofdstuk 2.

Ligging / impact op omgeving
Optie A, B en D scoren het hoogst omdat er nu gebruik wordt gemaakt van een op alle fronten strategische locatie. Optie E het laagste omdat er nauwelijks een geschikte locatie voorhanden is, die voldoet aan het benodigde ruimte en infrastructuur.

Tijd
De nood is hoog. Er is dringend behoefte aan een permanente oplossing. In hoofdstuk 1 zijn alle problemen in kaart gebracht. Verbouwingsplannen hebben veel kortere looptijden als slopen en/of nieuwbouw. De huidige stikstofmaatregelen werken hierbij niet in ons voordeel.

Complexiteit en uitvoerbaarheid
Een bestaande locatie verbouwen aanpassen is in deze case het snelst en eenvoudigst te realiseren. De in kaart gebrachte maatregelen zijn goed te doen en zorgen dat de dienstverlening gewoon doorgang kan hebben. Bij een eventuele verhuizing is dat niet het geval.

Synergie brandweer
Na calamiteiten zijn korte lijnen met TW van belang. Men kan direct communiceren en aansluitend snel acteren. De effectiviteit neemt toe en de dienstverlening

In de overwegingen is meegenomen;

Team Wijkbeheer is tevreden over de huidige locatie, mits deze uitgebreid en verduurzaamd wordt. Door herinrichting van het terrein kan het milieupark nog enkele jaren mee. Inmiddels liggen er ook plannen voor een groot regionaal Milieupark. Groei en uitbreiding of verzwaring van regelgeving inzake dit soort parken is op de huidige locatie niet mogelijk. Een lokale “satelliet-locatie” voor de inzameling van groen-, plastic- en papierafval blijft echter te allen tijde noodzakelijk in de Gemeente Stein.

Eindadvies; Wat draagt de optie bij aan de probleemstelling?

Na alle argumenten en getallen zoals hierboven besproken en beredeneerd, komt OPTIE A als duidelijke winnaar naar boven. De optie levert in bovenstaande matrix de hoogste score.

Doorrenovatie en verduurzaming op dit adres is de gemeentewerf in combinatie met een compact milieupark en Brandweerkazerne toekomstbestendig voor de komende 15 jaar.

In het Regionaal Beleidskader “Van afval naar grondstof 2021-2025” is als doelstelling opgenomen; in 2025 100 kg afval per huishouden – in 2030 naar 30 kg afval per huishouden. Deze ambitie is bewezen haalbaar en impliceert dat Milieuparken in de toekomst niet groeien. Gelet op de hoge aandacht van de Gemeente Stein voor het onderdeel Dienstverlening is een compact Milieupark op de huidige locatie de beste optie.

Het advies past binnen de ontwikkeling en plannen van een circulair Milieupark. Activiteiten van RWM kunnen alvorens het masterplan in uitvoering wordt gebracht ongestoord doorgang vinden.

BRZL is heel stellig voor wat betreft strategische ligging van de huidige locatie. Dit is ook geborgd in hun Dekkingsplan 2024-2027. Daarnaast betreft de locatie een vrijwilligerskorps en voldoet men nu - en blijft men voldoen aan de norm voor een aanrijtijd van personeel van 4 minuten.

De overheid heeft in het kader van verduurzaming een voorbeeldrol. De gemeenteraad kan in positie worden gebracht in hoeverre het wil continueren met verduurzamen. De weg van verduurzaming van materieel is inmiddels ingeslagen. Aanpassing van het gebouw voor het team ligt in lijn met deze ontwikkeling.

In de menukaart Duurzaamheid kan gekozen worden hoe duurzaam het gebouw kan worden, met daaraan gekoppeld de investering die daarvoor nodig is. Het gebouw heeft nu een energielabel B maar er is in en om het gebouw nog veel te winnen.