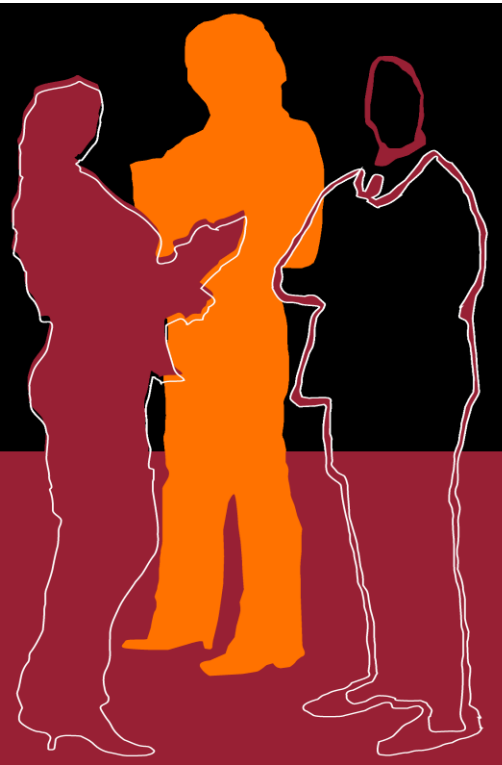
Twynstra Gudde

Resultaten onderzoek vastgoedportefeuille brandweer VRNHN



Guido Wierink
Lynn Brugmans
Jeroen Tazelaar

Alkmaar

1 juni 2018

Resultaten onderzoek vastgoedportefeuille brandweer VRNHN

Inhoud

- Aanleiding
- Opdracht TG
- Inventarisatie gegevens
  - Ontwikkelingen
  - Resultaat
- Overzicht portefeuille | ruimtelijk
- Overzicht portefeuille | kwalitatief
  - NEN-conditie meting
  - Achterstallig onderhoud
  - Ernstige gebreken
  - Hoogte MJOP’s
  - Arbeidshygiëne
- Vervolg en planning

Aanleiding inventarisatie vastgoedportefeuille

December 2016
Start 1e fase: Analyse van de huidige spelregels omtrent vastgoed, knelpunten en duurzaamheid van de bestuurlijke afspraken

Juli 2017
Presentatie resultaten van het onderzoek aan het Dagelijks Bestuur (DB) en Algemeen Bestuur (AB):

- Focus eerst op scherpere en eenduidigere rolinvulling VR en gemeenten met als doel goede en gelijke kwaliteit van onderhoud
- Verhoudingen eigendom zijn daarin niet/minder relevant en staan niet ter discussie
- Nu ook geen aanpassing in strategisch vastgoedplan
- Wel aanvullend onderzoek van IST-situatie ten aanzien van kwalitatieve staat portefeuille

November 2017
DB VRNHN heeft ingestemd met een inventarisatie van de vastgoedportefeuille: onderzoek wordt voortgezet in de 2e fase

Opdracht Twynstra Gudde

Vraag

- In kaart brengen van de kwaliteit van het vastgoed (op basis van kwaliteitsniveau 3 conform NEN 2767), inclusief inzicht in ‘been-bij-trek-beweging’, aangevuld met de vernieuwde inzichten in het kader van arbeidshygiëne;
- Een meerjarig onderhoudsplan opstellen voor de brandweerkazernes voor een periode van 20 jaar;
- In kaart brengen van de vastgoedportefeuille brandweer (aard, omvang, waarde en kosten).

Doel

- Informeren van het DB/AB in mei 2018 over de status van de portefeuille, met inzicht in kwaliteit en financiën
- Aard en omvang van vraagstuk beheer en onderhoud duidelijk

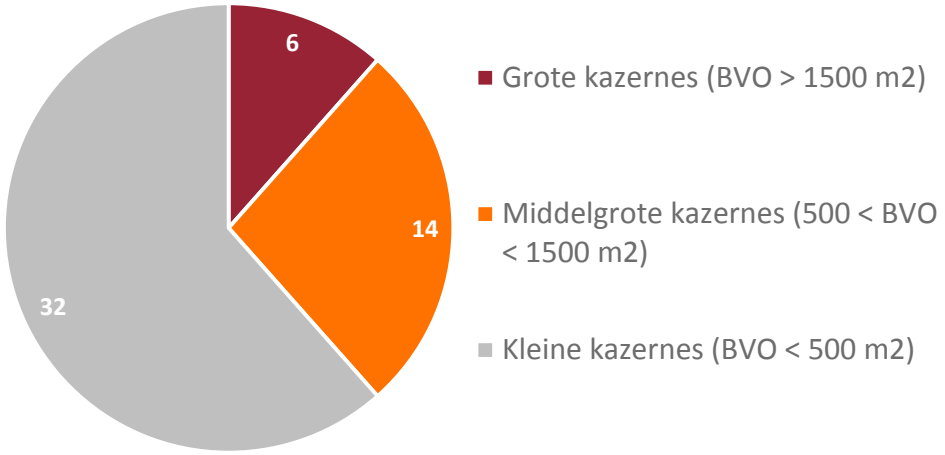
Resultaat inventarisatie gegevens

- 52 kazernes verdeeld over 17 gemeenten zijn in dit onderzoek meegenomen.
  - De kazernes in Egmond binnen, De Woude (Castricum) en Hoorn80 zijn buiten beschouwing gelaten.
- 13 kazernes zijn in eigendom van de VRNHN.
- Van 7 kazernes zijn geen gegevens aangeleverd.
  - Verdeeld over 4 gemeenten.
- De resultaten en conclusies zijn gebaseerd op de (beperkte) gegevens die wij ontvangen hebben van gemeenten en veiligheidsregio.

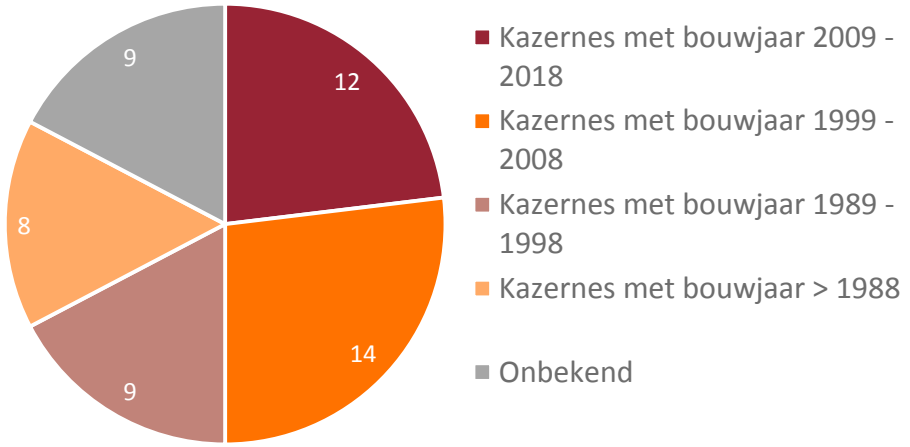
Overzicht portefeuille | 52 kazernes

Verdeling kazernes

- Naar grootte



- Naar bouwjaar

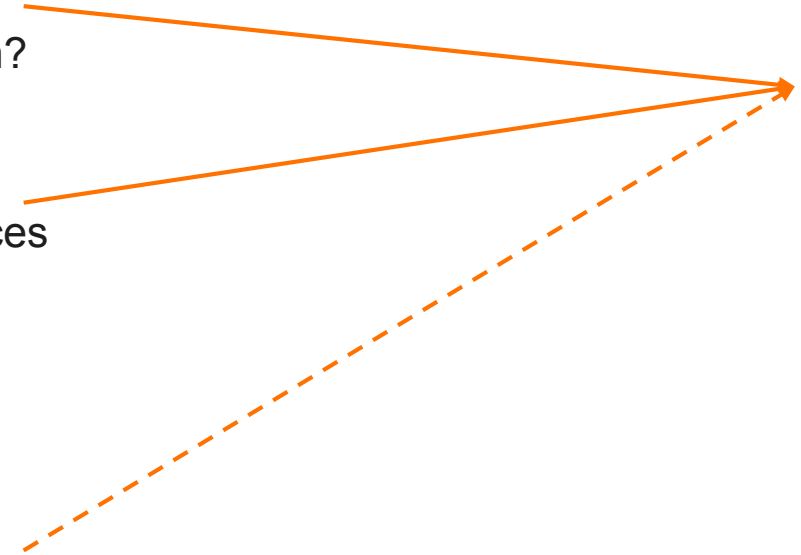




Overzicht portefeuille | kwalitatief

In kaart brengen van de kwaliteit van het vastgoed:

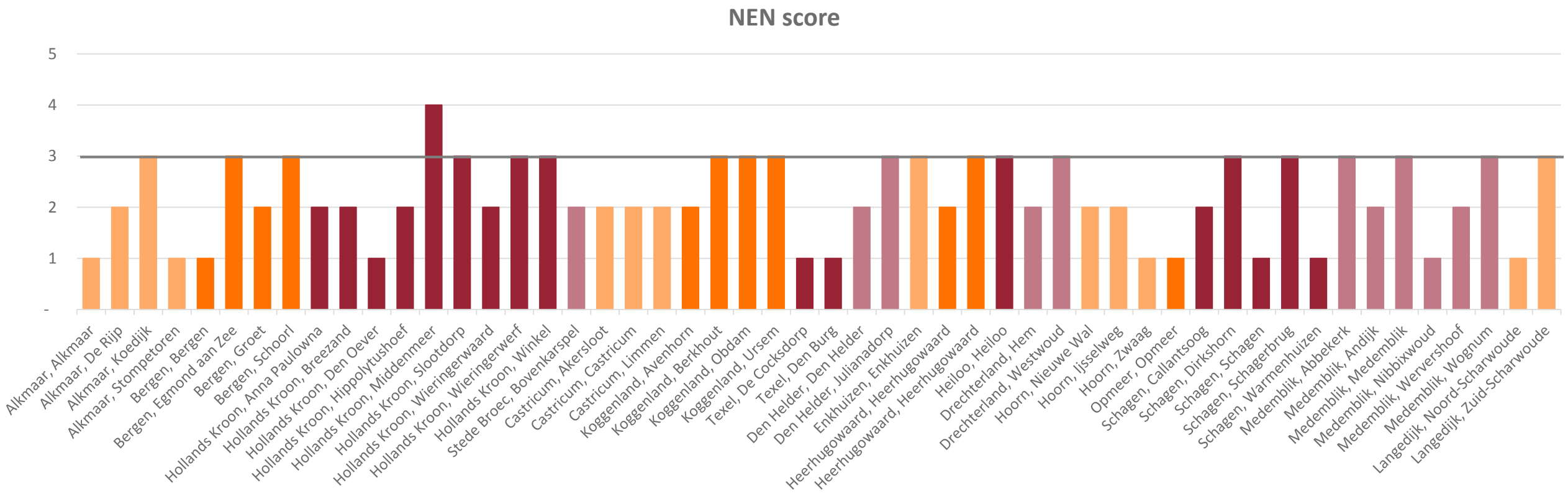
1. NEN conditiemeting
   - Op basis van kwaliteitsniveau 3 conform 2767
2. Achterstallig onderhoud
   - Wat is er nodig om op kwaliteitsniveau 3 te komen?
3. Ernstige gebreken
   - Gebreken die invloed hebben op het primaire proces
4. Hoogte MJOP's
   - Vergelijking MJOP's van gemeenten en Facilicom
5. Arbeidshygiëne
   - Toets op aanwezigheid separate kleedruimte bluspakken & voertuigafzuigsysteem



2 + 3 + 5 vormen de 'Been-bij-trek-beweging'

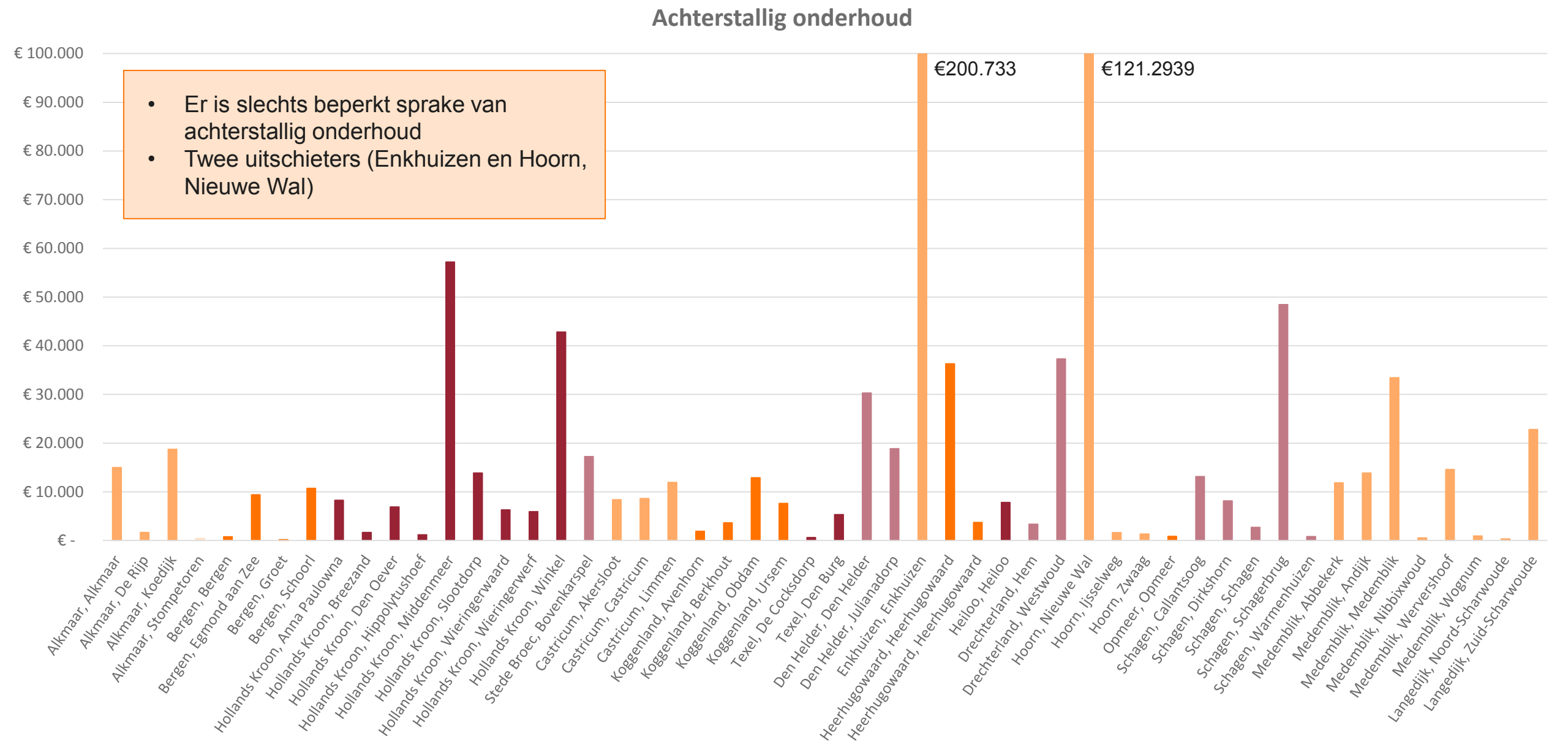
Punt 5 is niet kwantitatief gemaakt

Overzicht portefeuille | 1. NEN conditiemeting



Alle kazernes voldoen aan de NEN score 3 (redelijke conditie) op één kazerne na (Hollands Kroon, Middenmeer).

Overzicht portefeuille | 2. Achterstallig onderhoud



- Er is slechts beperkt sprake van achterstallig onderhoud
- Twee uitschieters (Enkhuizen en Hoorn, Nieuwe Wal)

Overzicht portefeuille | 3. Ernstige gebreken

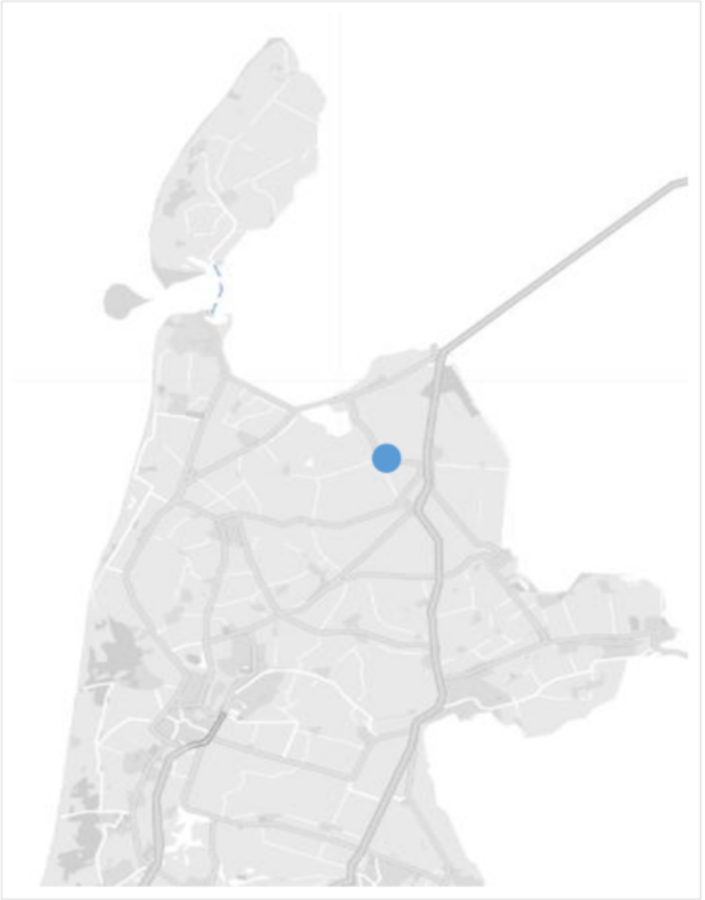
Gebreken die een invloed hebben
- op het primaire proces;
- de veiligheid van de gebruikers.

Deze staan vermeld op factsheets

portefeuilleoverzicht gegevens ontvangen

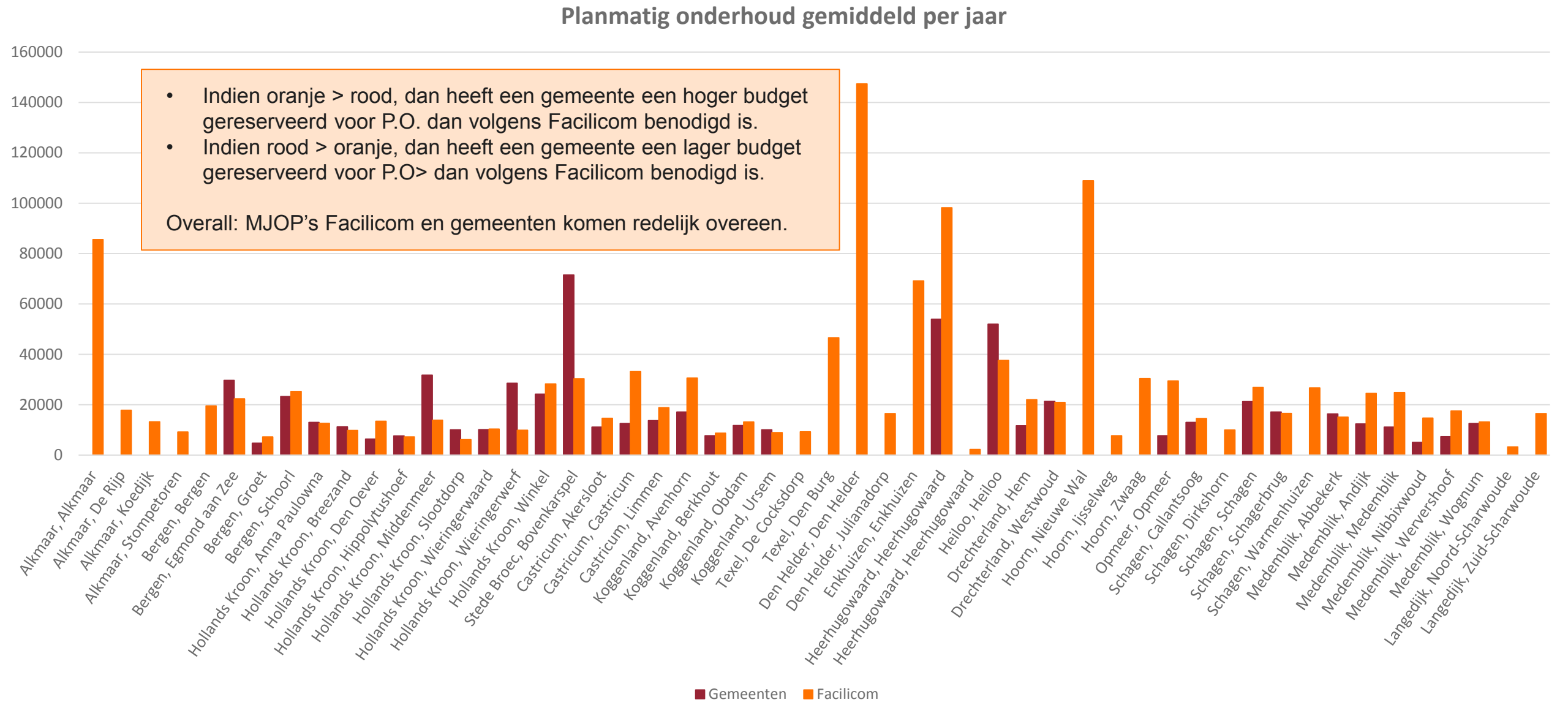
Naam kazerne	naam kazerne (code)	Sloo
Algemeen		
NAW	straatnaam	Schoolstraat
	huisnummer + toevoeging	6
	postcode	1771BC
	woonplaats	Slootdorp
	gemeente	Hollands Kroon
	BAG codering	0463100000005690
beleid & organisatie	type kazerne (klein/middel/groot)	klein
coordinaten GPS	longitude	4971825
	latitude	52842903
gebruik & eigendom	bouwjaar	1955
	grootschalige rennovatie jaar	2007,00
	categorie: nieuw (<10jr), bestaand (>10jr)	oud
	gebruik (volledig, gedeeld, onderhuur)	volledig
	eigendom	Gemeente Hollands Kroon
	economisch claimrecht	Gemeente Hollands Kroon
	huur	-
	datum ingebruik name	1-1-1955
	datum einde gebruik	n.v.t.
Ruimtelijk		
oppervlakte	bruto vloer oppervlakte totaal	150
	bruto vloer oppervlakte remise	116
	bruto vloer oppervlak kantoor en ondersteunend	34
	kaveloppervlakte	7823
	verhard oppervlakte	0
	aanwezigheid afzuigsysteem voertuigen	0
	aantal parkeerplaaten TAS + HV + personen	Geen
Arbeidshygiene (VRNHN)	Seperate kleedruimte bluspakken	Nee
	Voertuigafzuigsysteem	Nee
Technisch		
technisch	staat van onderhoud analyse NEN2767	totaal beeld (opgave Facilicom) 3
		status gebouw 2
		status installaties 2
		status inrichting 3
		status terrein 2
Financieel		
waarde		WOZ waarde (2017) - bij eigendom -
		boekwaarde opstal - bij eigendom -
		vervangingswaarde (exclusief grond) -
		verzekeringswaarde -
kosten	MJOP (Facilicom)	correctief onderhoud (been bij trek) 13.645
		planmatig (jaarlijks) 6.110
		totaal onderhoud (jaar 2019) 19.355
	exploitatiekosten / jr (vastgoed gerelateerd)	rente (o.b.v. boekwaarde) -
		afschrijving (o.b.v. boekwaarde) - bij eigendom -
		huur -
		belastingen & heffingen -
		verbruik energie (gas water en electra) -
		management -
		verzekeringspremie -
		overige kosten (indien van toepassing) n.v.t.
		totaal exploitatiekosten -

Ernstige gebreken
1. Bij de aansluiting van dakvlak A en B is houtrot geconstateerd aan de constructieve balken (dakbeschot). 2. De vloercoating is op meerdere plaatsen beschadigd.



Factsheet van één kazerne

Overzicht portefeuille | 4. Hoogte MJOP’s

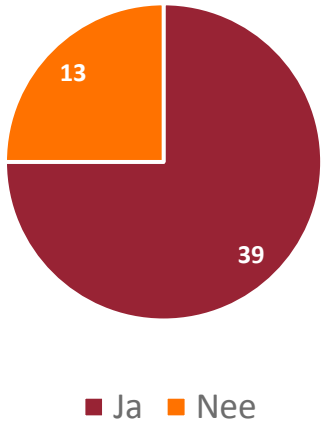


- Indien oranje > rood, dan heeft een gemeente een hoger budget gereserveerd voor P.O. dan volgens Facilicom benodigd is.
- Indien rood > oranje, dan heeft een gemeente een lager budget gereserveerd voor P.O> dan volgens Facilicom benodigd is.

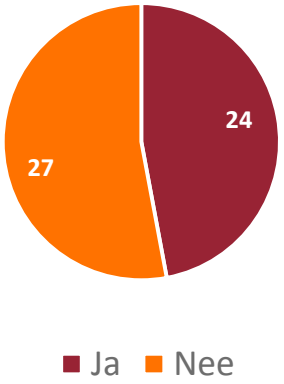
Overall: MJOP’s Facilicom en gemeenten komen redelijk overeen.

Overzicht portefeuille | 5. Arbeidshygiëne

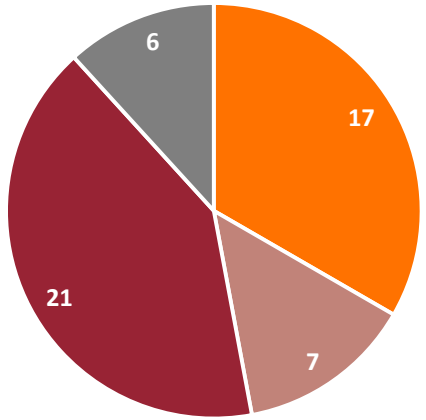
Aanwezigheid voertuigafzuigsysteem?



Aanwezigheid seperate kleedruimte bluspakken?



Aanwezig seperate kleedruimte bluspakken & voertuigafzuigsysteem?



- Arbeidshygiëne is wettelijk gezien geen vereiste
- Arbo technisch? ..

Overzicht portefeuille | voorlopige conclusies kwaliteit

Lijn was en is:
- Focus eerst op scherpere en eenduidigere rolinvulling VR en gemeenten met als doel goede en gelijke kwaliteit van onderhoud;
- Wel aanvullend onderzoek van IST-situatie t.a.v. kwalitatieve staat portefeuille

Resultaten Onderzoek hebben uitgewezen:
- Conditiemeting vrijwel op orde
- Beperkt achterstallig onderhoud
- Hoogte MJOP's Facilicom is in het algemeen in lijn met MJOP's gemeente
- Arbeidshygiëne is niet op alle locaties conform gewenste situatie

Conclusie
- Portefeuille functioneert over het algemeen goed
- Op onderdelen kan/moet verbetering en aanscherping plaatsvinden

Vervolg en planning

Vervolg

- We stellen voor om niveau 3 (conform de NEN) te hanteren
- Op korte termijn het achterstallig onderhoud uit te voeren
- MJOP's beter vastleggen en monitoren

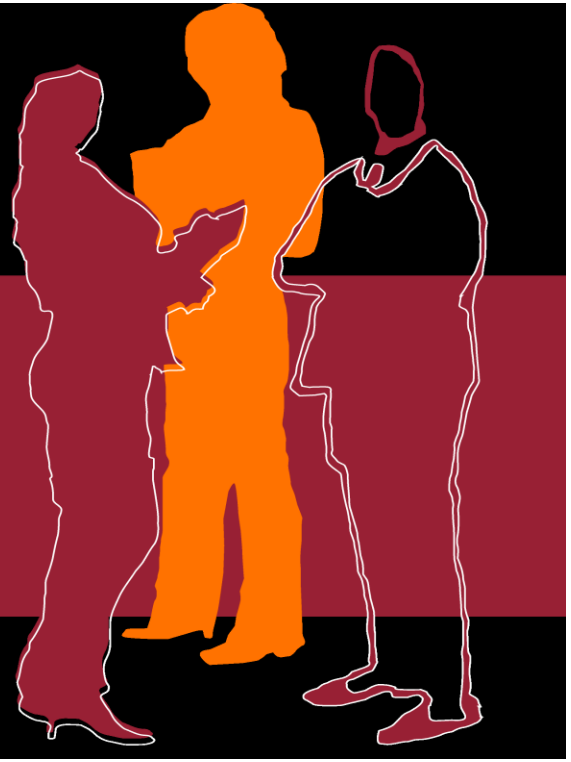
- Voortzetten op de ingezette lijn scherpere en eenduidigere rolinvulling VR en gemeenten
- Eenduidige demarcatie verantwoordelijkheden gemeente en VR

- Verhoudingen eigendom zijn daarin niet relevant en staan niet ter discussie
- Nu ook geen aanpassing in strategisch vastgoedplan

Planning

- 20 juni presentatie voor de auditcommissie

Guido Wierink
gwe@tg.nl
Lynn Brugmans
lbr@tg.nl
Jeroen Tazelaar
jtz@tg.nl



Alle intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot deze presentatie berusten bij Twynstra Gudde.
Niets uit deze presentatie mag worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt zonder schriftelijke toestemming van Twynstra Gudde.