

Onderwerp Raadsvoorstel inzake zienswijzetraject Toekomstbestendige huisvesting
brandweerkazernes Veiligheidsregio Zuid-Limburg
Vergaderdatum 22 mei 2025
Zaaknummer 20241219153286

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. Kennis te nemen van de Aanbiedingsbrief zienswijzetraject, het Eindrapport en het Bijlagenboek inzake Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes Veiligheidsregio Zuid-Limburg;
2. Géén zienswijze kenbaar te maken aan het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg naar aanleiding van het Eindrapport en het Bijlagenboek inzake Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes Veiligheidsregio Zuid-Limburg;
3. De financiële consequenties op te nemen in de Kadernota 2026 en deze, na vaststelling door het Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio Zuid Limburg, te vertalen in de nieuwe begroting 2026-2029.

Inleiding

Uit de in 2021 en 2022 gevoerde bestuurlijke dialoog 'Verantwoorde brandweezorg 2024-2030' is een opdracht voortgekomen voor de uitwerking van toekomstige huisvestingsscenario's. Uitgangspunten daarvoor zijn het regionale perspectief en de onderlinge regionale solidariteit. Nieuwe kazernes komen in eigendom van de veiligheidsregio en worden door de veiligheidsregio gefinancierd. Het resultaat van deze opdracht is in de vorm van een tweetal uitgewerkte scenario's ("Basis op orde" en "Eigendom volledig bij VRZL") aan het bestuur voorgelegd in april 2024. Uit die eerste bestuurlijke sondering kwam het beeld naar voren, dat de overname van de volledige vastgoedportefeuille op enig moment in de nabije toekomst niet kon rekenen op voldoende steun.

Een vervolgopdracht werd verstrekt:

- Werk een scenario "Ingroeipad" uit, gekoppeld aan nieuwbouw of grootschalig Onderhoud;
- Maak een voorstel voor de "Harmonisatie van de huurafspraken", dat afdwingbaar en marktconform is, met een eenduidige demarcatie en een wettelijk en eenduidig niveau voor onderhoud en verduurzaming.



Deze vervolgoopdracht is in de periode april t/m oktober 2024 uitgewerkt door een (ambtelijke) werkgroep. Naast externe deskundigen en de VRZL hebben alle gemeenten hierin met financieel-, vastgoed- en OOV-deskundigen actief geparticipeerd. Het resultaat met alle bevindingen en adviezen is samengevoegd in het Eindrapport Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes Veiligheidsregio Zuid-Limburg (Bijlage 1) met bijbehorend Bijlagenboek (Bijlage 2) en is gedeeld in de vergadering van het Algemeen Bestuur VRZL van begin december 2024. Daaropvolgend zijn deze stukken gedeeld met de colleges en gemeenteraden van de deelnemende gemeenten. Tevens zijn er informatiebijeenkomsten voor de gemeenteraden georganiseerd om deze vroegtijdig mee te nemen in dossier.

Voorgeschiedenis

Huisvesting is in het proces van regionalisering (in de jaren 2007-2008) niet volledig ontvlochten uit de gemeentelijke organisaties. In 2018 heeft het bestuur van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg (VRZL) geconstateerd dat de kosten voor huisvesting nog sterk lokaal geïënteerd waren en geen recht deden aan het groeiende regionale karakter. Daarom is besloten dat de huisvestingskosten onderdeel zouden worden van de nieuwe kostenverdeelsleutel. In 2019 is tevens nieuw huisvestingsbeleid vastgesteld. Nieuwe kazernes komen in eigendom van de veiligheidsregio en worden door de veiligheidsregio gefinancierd. Hierbij is afgesproken dat voor de locatie van nieuwe kazernes het regionaal risicoprofiel en het brandweerdekkingsplan leidend zijn.

Het doel van het regionaliseren van de huisvesting is om de kwaliteit en doelmatigheid van de brandweer te bevorderen. De VRZL heeft 26 brandweerkazernes waarvan er 9 in eigendom zijn en 17 worden gehuurd. Kazernes voldoen niet altijd aan de wettelijke eisen en er wordt niet gereserveerd voor ver- en nieuwbouw. Daarnaast zijn de huurafspraken per gemeente verschillend. Daarmee is het buitengewoon lastig om te voldoen aan het criterium van begrotingsrust. Dat criterium is belangrijk omdat gemeenten niet gebaat zijn bij een situatie waarbij in een hogere frequentie extra begrotingsclaims worden voorgelegd.

Eindrapport Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes Veiligheidsregio Zuid-Limburg

Uiteraard biedt het volledige rapport met alle daarbij behorende bijlagen een verfijnd en integraal inzicht. Samengevat zijn de belangrijkste constatering van de werkgroep:

- De huidige situatie is niet toekomstbestendig. Het is hoe dan ook noodzakelijk een inhaalslag te maken om de basis op orde te krijgen. Dit staat los van de eigendomsvraag. De kosten zullen in de komende periode(n) onvermijdelijk stijgen. De grootste post hierin is de kapitaallasten, omdat er voor nieuwbouw niet wordt gereserveerd. Niet alle kazernes voldoen aan de wettelijke eisen inzake onderhoud en duurzaamheid en de huurafspraken zijn niet geüniformeerd.
- VRZL werkt geleidelijk toe naar volledig eigenaarschap van de huisvesting: de kosten worden regionaal verdeeld en nieuwe en ingrijpend verbouwde kazernes komen in eigendom van de veiligheidsregio.
- Doel van de regionalisering van de brandweerkazernes is om enerzijds efficiënt en effectief in te kunnen spelen op de behoefte van de VRZL en de daaraan gestelde wettelijke eisen en anderzijds om vanuit een stabiele begroting de kosten gelijkwaardig over gemeenten te verdelen. Op basis van de constatering en de uitgevoerde analyses adviseert de werkgroep:
- Kies voor het gebruik van het ROZ-model 'huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte', met de daarbij behorende algemene voorwaarden.



- Bekrachtig de opgestelde demarcatielijsten en de daarin gemaakte keuzes voor enkelvoudige en 'gedeeld gebruik' kazernes en het in beheer nemen van enkele cruciale onderdelen door VRZL.
- Kies voor een berekening van kostprijsdekkende huur (variant 3), waarbij de huurprijs gebaseerd wordt op daadwerkelijk door de gemeente gemaakte kosten, inclusief een bijdrage voor beheer.
- Harmoniseer de huurafspraken en huurprijs voor alle kazernes gelijktijdig per 1 januari 2026.
- Bekrachtig de ambtelijk gekozen operationele uitgangspunten op het gebied van de beheerorganisatie, de technische staat gebouwen, het meerjaren onderhoudsplan (MJOP), het kwaliteitsniveau bij ver- en /of nieuwbouw en het moment van ver- en/of nieuwbouw.
- Bekrachtig de ambtelijk gekozen financiële uitgangspunten op het gebied van gelijkwaardige inbreng, de grondpositie, de omgang met de begroting, de afschrijvingstermijnen, de financieringswijze, de vrijval van kapitaallasten en de rekenrente.
- Implementeer alleen de wettelijk verplichte maatregelen op het gebied van duurzaamheid.
- Draag het eigendom van de huisvesting aan VRZL over bij nieuwbouw, bij ingrijpende verbouwingen of eerder op verzoek van een gemeente.
- Kies voor de financiering* voor lineaire groei in 10 jaar vanaf 2027 naar het meerjarig benodigde niveau.

** Uitgaande van ongewijzigde uitgangspunten en positieve besluitvorming op alle adviezen zijn de gevolgen voor vier onderdelen in de begroting van VRZL doorgerekend. Daarbij dient te worden aangetekend dat de werkgroep zich maximaal heeft ingespannen om betrouwbare cijfers te generen. De ontwikkelingen in de bouwwereld zijn echter dusdanig, dat niet uitgesloten kan worden dat er de komende jaren nog druk op kosten komt te staan. Met behoud van de thans voorliggende principe benadering zullen de dan geldende actuele cijfers worden opgenomen in de begrotingen.*

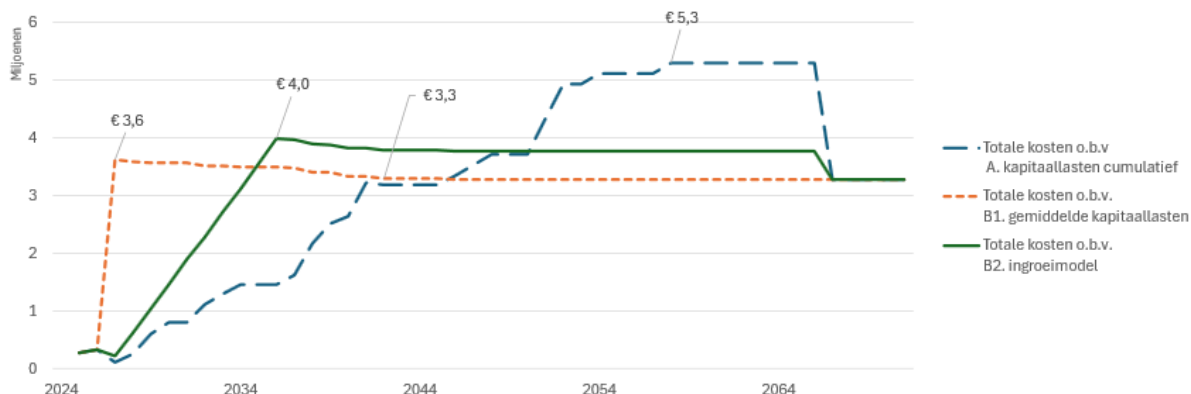
Financiële consequenties regionaal

Het rapport gaat achtereenvolgens in op de financiële gevolgen voor:

- Normalisering huur
- Kapitaallasten
- Kosten gerelateerd aan meerjaren onderhoudsplan (MJOP) en verduurzaming
- Kosten van centrale beheerorganisatie en transitiekosten

De totale regionale meerkosten worden gevormd door de optelsom van deze vier componenten en zijn in onderstaande figuur weergegeven. Boven op de consequenties op regionale schaal zijn afsluitend de financiële consequenties per gemeente op basis van de kostenverdeelsleutel inzichtelijk gemaakt (eindrapport - paragraaf 7.2). Na besluitvorming over het scenario "Ingroeipad" en de "Harmonisatie van de huurcontracten" volgt een implementatie periode. De implementatie is gedeeltelijk afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt.





Beoogd effect:

- Creëren van een stabiele begroting en een gelijkwaardigere verdeling van huisvestingskosten over gemeenten.
- Toekomstige huisvestingsontwikkelingen kunnen uniform en regionaal worden uitgevoerd.
- Verduurzaming is eenvoudiger door te voeren.
- Het is makkelijker om efficiënte en eenduidige huisvesting te realiseren, conform de opgestelde bouwstenen.
- Door de schaalgrootte kan er een efficiëntere invulling gegeven worden aan verbouw, nieuwbouw en beheer

Lokale situatie

Bij een aantal locaties binnen de VRZL hebben we te maken met de zogenaamde "gedeeld gebruik" kazernes, zo ook in de gemeente Stein. Dit houdt in dat het gebouw waarin de brandweer is gevestigd niet alleen gebruikt wordt als brandweerkazerne. In de totstandkoming van het rapport en bijlagen is intensief aandacht besteed aan de afwijkingen van de "gedeeld gebruik" kazernes ten opzichte van de "enkel gebruik" kazernes. Na besluitvorming zal op basis van de model huurovereenkomst en standaard demarcatielijst een definitieve huurovereenkomst worden opgesteld.

Daarnaast is op dit moment gestart met een traject om het gebouw waarin de brandweerkazerne (en de afdeling Wijkbeheer) is gevestigd te verbouwen, uitbreiden en verduurzamen. Dit heeft onder andere invloed op de huurinkomsten die de gemeente Stein in 2026 vanuit de VRZL zal ontvangen. Onder andere zullen de kapitaallasten van het gebouw stijgen en zal de verhouding brandweerkazerne/Wijkbeheer veranderen. De VRZL is actief betrokken bij deze ontwikkelingen en de veranderingen zullen meegenomen worden in de berekening van de definitieve huurprijs.



Argumentatie

1.1 Het eindrapport "Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes Veiligheidsregio Zuid-Limburg" is het resultaat van de bestuurlijke opdracht die de Veiligheidsregio Zuid-Limburg heeft ontvangen in het kader van de bestuurlijke dialoog 'Verantwoorde brandweezorg 2024-2030', onderdeel huisvesting.

Het eindrapport is tot stand gekomen door middel van een gedegen traject waarbij zowel externe deskundigen, de VRZL en de 16 Zuid-Limburgse gemeenten ambtelijk intensief betrokken zijn. Vanuit de gemeente Stein is intensief input en advisering geleverd ten aanzien van dit dossier via de teams Financiën, Vastgoed en OOV.

2.1 Met de constatering en adviezen in het eindrapport "Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes Veiligheidsregio Zuid-Limburg" wordt een vervolgstap gezet in het proces van regionalisering van de brandweezorg in Zuid-Limburg.

Het proces van regionalisering, welke in de jaren 2007-2008 is ingezet, beoogde de kwaliteit en doelmatigheid van de brandweer te bevorderen. In 2018 heeft het bestuur van de VRZL geconstateerd dat de kosten voor huisvesting nog sterk lokaal georiënteerd waren en geen recht deden aan het groeiende regionale karakter. Dit heeft te maken met de eigendomskwestie. De VRZL heeft 26 brandweerkazernes. Van deze kazernes zijn er 9 in eigendom van de VRZL en 17 worden er (ten dele) gehuurd van Zuid-Limburgse gemeenten. Om deze reden is in het kader van de bestuursopdracht 'Verantwoorde brandweezorg 2024-2040' ook een opdracht geformuleerd voor de uitwerking van toekomstige huisvestingsscenario's, waarbij nadrukkelijk ook de eigendomskwestie diende te worden meegenomen. Door de huisvesting van brandweerkazernes te regionaliseren is het makkelijker om efficiënte en eenduidige huisvesting te realiseren. Uitgangspunten daarvoor zijn het regionale perspectief en de onderlinge regionale solidariteit.

2.2 De constatering en adviezen in het eindrapport "Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes Veiligheidsregio Zuid-Limburg" beogen de toekomstbestendigheid van de huisvesting van de brandweerkazernes in de regio Zuid-Limburg.

Naast de wens om de brandweezorg volledig te regionaliseren en uniformiseren is de constatering dat de huidige situatie niet toekomstbestendig is: kazernes voldoen niet altijd aan de wettelijke eisen en er wordt niet gereserveerd voor ver- en nieuwbouw. Door het harmoniseren van de huurafspraken en het gefaseerd overbrengen van alle brandweerkazernes naar het eigendom van de VRZL kunnen toekomstige huisvestingsontwikkelingen uniform en regionaal worden doorgevoerd en is verduurzaming eenvoudiger door te voeren. Daarnaast kan door de schaalgrootte een efficiëntere invulling gegeven worden aan verbouw, nieuwbouw en beheer.

2.3 De constatering en adviezen in het eindrapport "Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes Veiligheidsregio Zuid-Limburg" beogen een beter financieel inzicht in de huisvesting van de brandweerkazernes, voor zowel de VRZL als de gemeenten.

Het eindrapport "Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes Veiligheidsregio Zuid-Limburg" adviseert onder andere de harmonisatie van de huurafspraken ten aanzien van de brandweerkazernes. Door deze harmonisatie zullen de huisvestingskosten gelijkwaardiger verdeeld worden over de gemeenten. Op lange termijn zorgt het gefaseerd overbrengen van alle brandweerkazernes naar het eigendom van de VRZL voor een beter financieel inzicht in de (voorzienbare en onvoorzienbare) kosten van de brandweerkazernes. Dat geeft de mogelijkheid een stabiele (meerjaren)begroting te creëren ten aanzien van de huisvesting van de brandweerkazernes.



2.4 De gevraagde structurele extra bijdrage zijn voorziene kosten voor de toekomst.

De structurele extra bijdrage die van de deelnemende gemeenten wordt gevraagd zijn kosten die uiteindelijk toch gemaakt moeten worden, bijvoorbeeld voor nieuwbouw van kazernes. Door dit ingroeimodel wordt voor de kosten van bijvoorbeeld nieuw te bouwen kazernes niet op een later moment een extra bijdrage gevraagd. Dit zorgt voor rust in de begroting. Tevens zorgt dit voorstel voor een gelijkwaardige verdeling van huisvestingskosten over gemeenten;

2.5 De uniforme huurafspraken wijken niet af van de huidige uitgangspunten, met uitzondering van de huurprijs.

De uniforme huurafspraken, waaronder de model huurovereenkomst en demarcatielijst, wijken niet af van de huidige uitgangspunten van de gemeente Stein. Voor wat betreft de huurprijs is gekeken naar een realistische prijs die de door de gemeente Stein gemaakte kosten volledig dekt. Dit zorgt voor solidariteit richting andere gemeenten en de Veiligheidsregio Zuid-Limburg.

3.1 De financiële consequenties zijn meerjarig inzichtelijk in de financiële stukken van de gemeente Stein.

Door de financiële consequenties al mee te nemen in de Kadernota 2026 en na vaststelling in de Begroting 2026 worden de gevolgen inzichtelijk gemaakt. Dit zorgt voor een duidelijk beeld van de te verwachten kosten.

Financiële onderbouwing

Op basis van de in het rapport gemaakte adviezen zijn de financiële consequenties voor de gemeente Stein hieronder meerjarig in beeld gebracht:

(bedragen x €)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Harmonisatie huur *		60.377	60.377	60.377	60.377	60.377	60.377	60.377	60.377	60.377	60.377	60.377
Correctie ingroei huur		-11.386	-13.369	-16.583	-17.830	-18.910	-18.910	-20.876	-20.876	-22.213	-22.213	-22.213
Ingroeimodel kapitaallasten			10.141	24.671	39.200	53.730	68.260	82.790	97.320	111.849	126.379	140.909
Wettelijke verduurzaming			1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
MJOP			2.048	4.225	5.147	5.861	5.861	6.307	6.307	6.960	6.960	6.960
Structurele beheerkosten			7.638	7.638	7.639	7.639	7.639	7.639	7.639	7.639	7.639	7.639
Incidentele kosten beheerorganisatie	9.330	22.849										
Netto stijging Lasten	9.330	71.840	68.085	81.578	95.783	109.946	124.476	137.487	152.017	165.862	180.392	194.921

* Bij de harmonisatie van de huur is uitgegaan van de huidige situatie van de gedeeld gebruik kazerne in Stein. De impact van de verbouwing is hier nog niet in meegenomen.

Bij vaststelling door het Algemeen Bestuur van de VRZL wordt een extra bijdrage van de gemeente Stein gevraagd.

Incidentele kosten 2025

In 2025 wordt incidenteel een extra bijdrage van €9.330 gevraagd voor transitiekosten. Dit betreft een extra inzet van de beheerorganisatie. In de Bestuursrapportage 2025 wordt met dit bedrag rekening gehouden.



Structurele extra bijdrage + wijziging huurinkomsten 2026 e.v.

De wijzigingen van de structurele extra bijdrage en de huurinkomsten zullen vanaf 2026 in werking treden. De structurele financiële consequenties zullen opgenomen worden in de Kadernota 2026 en deze consequenties zullen, na vaststelling in het algemeen bestuur van de Veiligheidsregio Zuid Limburg, verwerkt worden in de nieuw op te stellen begroting 2026-2029.

Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2040:

In de strategische toekomstvisie 2040 is beschreven dat wij werken aan een veilige leefomgeving. Specifiek zetten wij voor wat betreft de omgevingsveiligheid in op het aan de voorkant verkleinen van veiligheidsrisico's voor onze inwoners, ondernemers en bezoekers, het voorkomen van incidenten en een goede voorbereiding van rampen en crises mochten deze zich voordoen. Het toekomstbestendig inrichten van de huisvesting van brandweerkazernes draagt bij aan een goede voorbereiding op het gebied van incidentbestrijding, rampen en crises. Hiermee wordt dan ook bijgedragen aan het Toekomstdoel 2: Een veilige, gezonde en groene gemeente met unieke omgevingskwaliteiten.

Relevante beschikbare achtergrondinformatie

Bijlage(n):

1. Aanbiedingsbrief zienswijzetraject Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes VRZL
2. Eindrapport Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes VRZL
3. Bijlagenboek Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes VRZL
4. Concept Raadsbesluit Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

de Burgemeester,

