

Raadsvoorstel

Zaaknummer	2188084
Portefeuillehouder	De heer J.J. Eijbersen, wethouder
Voorstel	Brandweerkazerne Muiden

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. Een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 1.600.000 voor de bouw van een brandweerkazerne in Muiden;
2. De bouw van de openbare toiletten, een politiepost en een onderkomen voor de buitendienstmedewerkers op te nemen in het definitieve ontwerp van de brandweerkazerne;
3. De jaarlijkse onderhoudskosten van € 10.000 voor het schoonhouden van de openbare toiletten op te nemen in de perspectiefnota van 2022.
4. De dotatie van € 15.000 voor het jaarlijkse onderhoud op te nemen in de actualisatie van de onderhoudsbeheerplannen van de gemeentelijke gebouwen vanaf 2022;
5. De meerkosten van € 17.000 aan kapitaallasten door verkoop aan de VR op te nemen in de perspectiefnota van 2022.

2. Inleiding

Het bestemmingsplan Muiden Zuidwest is op 18 november 2020 door u vastgesteld en inmiddels onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe brandweerkazerne op de locatie van de oude Maxisweg naast P1 mogelijk. Onderliggend kader hiervoor was de vastgestelde visie Muiden Zuidwest (februari 2019). Hierin wordt de bestaande locatie van de brandweer en makelaar betrokken en het ontwikkelen van de nieuwe locatie.

In 2019 is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 300.000.

Met dit voorbereidingskrediet is onderzocht welke behoefte er bij de brandweer is, welke accommodatie daarbij past en op welke wijze er invulling kan worden gegeven aan de gemeentelijke ambitie om zoveel mogelijk projecten circulair aan te besteden.

Daarnaast is er verzocht om in de nieuwe brandweerkazerne een openbare toiletvoorziening, een politiepost en een onderkomen voor de buitendienstmedewerkers in te passen.

Dit is in het ontwerp van de nieuwe kazerne opgenomen.

Op basis van het voorlopige ontwerp is een kostenraming gemaakt. Het voorstel voor de votering van de uitvoeringskosten is hierop gebaseerd. Vooraf aan de besluitvorming is er 13 april april een informatieavond georganiseerd waar de inpassing van de brandweerkazerne in combinatie met de beoogde inrichting van P1 en uitbreiding Muiderbos is getoond. Ook is het ontwerp op 7 april voorgelegd aan de CRK&E van de gemeente Gooise Meren. Opmerkingen van de CRK&E en van de infoavond worden meegenomen in het definitieve ontwerp.

In de periode van planvorming van een nieuwe brandweerkazerne kwam daarnaast de logische vraag op om het gebouw na realisatie over te dragen aan de Veiligheidsregio (VR). Het beleid van de

VR is dat nieuwe kazernes overgaan naar de VR. De VR heeft aangegeven de nieuwe kazerne graag over te willen nemen. Zij kunnen dan zelf verantwoording dragen voor het beheer en onderhoud van de kazerne op basis van vooraf vastgestelde normbedragen. Met deze principe afspraken heeft de directeur bedrijfsvoering van de VR ingestemd. Met de VR zijn de financiële voorwaarden, zoals verkoopprijs, rekenrente en onderhoudsbudget afgestemd. Tegen de tijd dat de kazerne overgedragen gaat worden zal hiervoor een raadsvoorstel met detailafspraken en voorwaarden worden voorgelegd.

3. Beoogd effect

Een zoveel mogelijk toekomstbestendig en circulair gebouwde brandweerkazerne te ontwikkelen met een passende uitstraling in samenhang met de omgeving. Naast het gebruik door de brandweer worden er een openbare toiletvoorziening voor bezoekers van P1, een politiepost en een onderkomen voor onze buitendienstmedewerkers in het gebouw gesitueerd.

4. Argumenten en onderbouwing

1.1 *De nieuwe brandweerkazerne is nodig omdat de huidige kazerne niet meer voldoet*

De huidige kazerne voldoet niet meer aan de Arbo-technische eisen. Daarnaast is de technische staat van het gebouw op dit moment slecht en is er een noodzaak dit gebouw te vervangen.

1.2 *De huidige locatie van de brandweerkazerne wordt verkocht*

In 2019 zijn gesprekken gevoerd en afspraken gemaakt tussen de gemeente Gooise Meren en V.O.F. Streefkerk Makelaars en Assurantiekantoor om tot verkoop van de brandweerkazerne en de ruil van gronden te komen. Er is overeenstemming bereikt over de verkoop en ruil van gronden.

1.3 *De nieuwe locatie van de brandweer is bestemd*

De locatie is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Muiden Zuidwest en is 18 november 2020 door u vastgesteld.

In de visie Muiden Zuidwest zijn kaders voor de beeldkwaliteit opgenomen en besproken met de CRK&E. Het gebouw valt onder welstandsgebied "veenweidegebied", waarbij de ligging in het landschap en terughoudend kleurgebruik belangrijk is.

1.4 *Exploitatiekosten worden gedekt door de gebruikers*

De jaarlijkse exploitatie kosten worden, naar rato oppervlakte van het gebouw, gedekt door de gebruikers te weten de VR en de politie. Voor het deel dat de buitendienstmedewerkers gebruiken worden de kosten gedekt uit de algemene middelen.

1.6 *De raad voteert investeringskredieten. De kapitaallasten van deze voorgenomen investering zijn verwerkt in de begroting 2021.*

2.1 *Er is in Muiden behoefte aan een openbare toilet voorziening, een politiepost en een onderkomen voor buitendienstmedewerkers*

Op de locatie van de nieuwe brandweerkazerne nabij P1 is ruimte aanwezig om in de nieuwe kazerne een openbaar toilet voor bezoekers van P1, een politiepost én een onderkomen voor de

buitendienstmedewerkers te huisvesten omdat er in Muiden geen schaftgelegenheid/onderkomen beschikbaar is.

3.1 *Voor het onderhouden van de openbare toiletten zijn structurele exploitatiekosten nodig.*

In de nieuwe kazerne zijn openbare toiletten opgenomen conform het openbare toilettenplan dat in maart 2020 is goedgekeurd. Deze toiletten dienen dagelijks schoon gehouden te worden en in het hoogseizoen 2x per dag. De jaarlijkse kosten voor deze schoonmaakwerkzaamheden incl. herstelkosten van kleine schades en vervangen van toiletartikelen worden geraamd op € 10.000 excl. BTW. In de begroting zijn deze exploitatiekosten niet opgenomen aangezien dit nieuw beleid is. Deze kosten dienen vanaf augustus 2022 te worden opgenomen in de begroting.

4.1 *Dotatie voor onderhoud opnemen in de begroting vanaf 2022*

De nieuwe brandweerkazerne wordt opgeleverd rond augustus 2022.

De gemiddelde jaarlijkse dotatie voor de onderhoudsvoorzieningen worden geraamd op € 15.000 voor de komende 10 jaar en dienen opgenomen te worden in de actualisatie van de onderhoudsbeheerplannen van de gemeentelijke gebouwen vanaf 2022.

5.1 *Meerkosten van kapitaallasten door verkoop opnemen in de begroting vanaf 2022*

De kapitaallasten van de voorgenomen investering zijn voorzien en verwerkt in de begroting en gebaseerd op een bedrag van € 1.900.000. Bij verkoop aan de VR dienen de kapitaallasten gebaseerd te worden op de verkoopprijs incl BTW en grondkosten. De extra kapitaallasten hiervoor bedragen € 17.000 (zie ook financiële onderbouwing). De rekenrente voor de kapitaallasten is met de VR afgestemd.

In de begroting van 2022 dient middels de perspectiefnota deze verhoging van de jaarlijkse kapitaallasten opgenomen te worden.

De extra kosten van de kapitaallasten komen boven op de huidige jaarlijkse bijdrage aan de VR. Voor iedere gemeente geldt dat kosten van nieuwbouw toegevoegd worden aan de jaarlijkse bijdrage aan de VR. Dit is de bijdrage op grond van de gemeenschappelijke regeling VR voor de exploitatielasten van de kazerne bij gebruik van de kazerne door de VR. Deze bijdrage is noodzakelijk zowel in geval van huur van de kazerne van de gemeente als straks na de verkoop van de kazerne aan de VR.

5. Houd rekening met en onderbouwing

1.1 *Onderhoudskosten voor de brandweerkazerne*

De gemiddelde jaarlijkse dotatie voor de onderhoudsvoorzieningen worden geraamd op € 15.000 voor de komende 10 jaar en worden opgenomen in de actualisatie van de onderhoudsbeheerplannen van de gemeentelijke gebouwen. Voor toelichting en onderbouwing zie bijlage 3.

Bij verkoop aan de VR worden ook de jaarlijkse onderhoudskosten aan de VR vergoed.

De kengetallen voor het onderhoud zijn met de VR afgestemd.

2.1 *Extra kosten door toevoegen openbare toiletten, politiepost en onderdak buitendienstmedewerkers*

De definitief geraamde kosten van de brandweerkazerne zonder openbare toiletten etc. bedraagt € 1.500.000. Door het toevoegen van extra ruimte voor de openbare toiletten, de politiepost en het onderdak voor de buitendienstmedewerkers is een extra bouwbudget nodig

van € 100.000 op de geraamde bouwkosten van de brandweerkazerne. Deze extra kosten passen binnen het uitvoeringsbudget van € 1,6 mio.

4.1 *De exploitatie kosten voor het schoonmaken van de toiletten*

In de brandweerkazerne zijn openbare toiletten aanwezig. De kosten voor het schoonhouden van de toiletten zijn berekend op € 10.000 per jaar. Hiermee is in de huidige begroting nog geen rekening gehouden.

5.1 *De jaarlijkse exploitatiekosten worden bij overdracht van de kazerne hoger dan begroot*

In de huidige begroting zijn exploitatiekosten voorzien die gebaseerd zijn op een investering van € 1.9 miljoen. Bij verkoop aan de veiligheidsregio dienen ook de grondkosten en de BTW berekend te worden.

6.1 *Bij overdracht van de kazerne naar de veiligheidsregio worden langlopende huurovereenkomsten voor de openbare toiletten en het onderkomen voor de buitendienst afgesloten*

Met de veiligheidsregio is overeengekomen dat langdurige huurovereenkomsten worden aangegaan voor het gebruik van de openbare toiletten en het onderkomen van de buitendienst. De huurkosten worden weer verrekend met de bijdrage in de exploitatiekosten. De politie sluit zelfstandig een huur overeenkomst met de veiligheidsregio.

7.1 *Bij het niet overdragen aan de veiligheidsregio is het beschikbare uitvoeringskrediet niet toereikend*

Indien in de toekomst besloten wordt de nieuwe kazerne niet over te dragen aan de veiligheidsregio is de BTW op de voorbereidingskosten en de uitvoeringskosten niet compensabel en zal het in de begroting opgenomen bedrag van € 1.900.000 verhoogd moeten worden met 21% BTW.

6. Duurzaamheid

Het college heeft de Roadmap Circulair Inkopen en Opdrachtgeven vastgesteld. De nieuwe brandweerkazerne leent zich uitstekend om circulair te bouwen. De bouw van de brandweerkazerne zal dan ook als circulair gebouw ingekocht worden met "nul op de meter". Hiervoor is binnen het voorbereidingskrediet externe deskundigheid geconsulteerd om een zo circulair mogelijk gebouw te realiseren en de inkoopopdracht daarop af te stemmen. De afschrijvingstermijn van de nieuwe brandweerkazerne is berekend op een periode van 40 jaar. Door het toepassen van circulaire materialen zal de restwaarde van het gebouw mogelijk hoger kunnen uitvallen dan nu is meegerekend.

7. Financiële onderbouwing

- *Brandweerkazerne*

De stichtingskosten voor de brandweerkazerne zijn geraamd op € 1.600.000 excl. BTW. Binnen dit bedrag passen ook de extra kosten (€ 100.000) voor de openbare toiletten, de politiepost en de ruimte voor de buitendienstmedewerkers.

De kapitaallasten van deze investering incl. de voorbereidingskosten zijn reeds verwerkt in de Programmabegroting 2021.

De jaarlijkse dotatie van € 15.000 voor het onderhoud die daardoor ontstaat, wordt meegenomen in de actualisatie van de onderhoudsbeheersplannen van de gemeentelijke gebouwen.

- *Jaarlijkse onderhoudskosten van de openbare toiletten*

Voor het schoonhouden van de openbare toiletten incl. klein onderhoud en aanschaf toiletartikelen zijn jaarlijkse onderhoudskosten geraamd van € 10.000. Deze kosten zijn nog niet in de begroting opgenomen en dienen in de begroting van 2022 te worden opgenomen.

- *Verkoop*

De locatie van de kazerne is bestemd als maatschappelijk vastgoed. Om de BTW op de bouwkosten en de voorbereidingskosten te kunnen verrekenen dient het gebouw incl. de grond voor een commerciële prijs te worden overgedragen aan de veiligheidsregio. Over de verkoop aan de VR dient BTW te worden berekend en te worden afgedragen.

De commerciële grondwaarde is getaxeerd op € 115.000 excl. BTW en staat niet op onze balans (was de voormalige Maxisweg).

Totaal ziet het verkoopplaatje er als volgt uit:

-	Waarde van de grond	€ 115.000
-	Bouwkosten	€ 1.600.000,=
-	Vorbereidingskosten	<u>€ 300.000,=</u>
-	Totaal	€ 2.015.000,=
-	BTW 21 %	<u>€ 423.150,=</u>
-	Verkoopbedrag naar VR	€ 2.438.150,=

Hierbij dienen de werkelijke voorbereidingskosten en de werkelijke bouwkosten te worden doorberekend, daarmee kan de verkoopprijs iets aangepast worden.

De jaarlijkse bijdrage aan de VR dient bij verkoop van de kazerne aan de VR te worden verhoogd met de kosten van onderhoud en kapitaallasten voor deze kazerne.

Op basis van bovengenoemde verkoopprijs bedragen de jaarlijkse kapitaallasten € 83.823.

Hiervoor zal in de begroting van 2022 middels de perspectiefnota een verhoging van de jaarlijkse kapitaallasten opgenomen dienen te worden van € 16.848 (€ 83.823 - € 66.975).

8. Communicatie en participatie

De belangrijkste stakeholders zijn de vrijwillige brandweermensen. Via de teamleider facilitaire zaken van de VR is uitgebreid gecommuniceerd over de indeling en ruimte behoefte van het gebouw. De wensen van de gebruikers zijn meegenomen in het schetsontwerp.

De omgeving is geïnformeerd over de locatie en de kaders voor de uitstraling van de kazerne.

Op 15 april 2021 is er een informatiebijeenkomst worden gehouden waarbij met bewoners en belanghebbenden naast de plannen voor de brandweerkazerne ook de plannen voor de herinrichting van P1 en de uitbreiding van het Muiderbos besproken zijn. Zie bijlage 4 voor de concept ontwerp-tekening herinrichting P1 en omgeving. Opmerkingen over het ontwerp en de inpassing worden zo nodig meegenomen in de verdere planontwikkeling.

Het voorlopige ontwerp is voorbesproken met de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRK&E) voordat dit raadsbesluit aan u wordt voorgelegd en alvorens de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

9. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

De bouw van de brandweerkazerne zal middels een Engineer & Construct contract in de markt worden gezet middels een meervoudige onderhandse aanbesteding. Er wordt naar gestreefd om in september 2021 te starten met de uitwerking van een voorlopig ontwerp naar een

uitvoeringsontwerp. De start van de bouw is verwacht rond december 2021 en de oplevering rond september 2022.

Omstreeks oktober 2021 zal het voorstel voor de overdracht van de brandweerkazerne aan de VR met alle afspraken voor besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Na oplevering van de kazerne zal een interne evaluatie worden gehouden waarin het circulair bouwen een belangrijk onderdeel is.

Op 15 april 2021 is er een infoavond gehouden voor bewoners en belanghebbenden

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

Bijlage(n)

1. Bijlage 1 Kosten raming van het voorlopige ontwerp
2. Bijlage 2 Voorlopige ontwerp van de brandweerkazerne
3. Bijlage 3 Onderbouwing en toelichting financiën brandweerkazerne
4. Bijlage 4 Concept ontwerp tekening herinrichting P1 en omgeving

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Uitvoeringskrediet brandweerkazerne Muiden' met zaaknummer XXXXXX van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. Een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 1.600.000 voor de bouw van een brandweerkazerne in Muiden;
2. De bouw van de openbare toiletten, een politiepost en een onderkomen voor de buitendienstmedewerkers op te nemen in het definitieve ontwerp van de brandweerkazerne;
3. De jaarlijkse onderhoudskosten van € 10.000 voor het schoonhouden van de openbare toiletten op te nemen in de perspectiefnota van 2022.
4. De dotatie van € 15.000 voor het jaarlijkse onderhoud op te nemen in de actualisatie van de onderhoudsbeheerplannen van de gemeentelijke gebouwen vanaf 2022;
5. De meerkosten van € 17.000 aan kapitaallasten door verkoop aan de VR op te nemen in de perspectiefnota van 2022

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren, gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde