

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Inrichting en Beheer Leefomgeving

Onderwerp:

Nieuwbouw brandweerkazerne Diepenveen

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 12-07-2022
Notanummer	: 2022-613
Datum	: 12-07-2022
Programma	: 02-Openbare orde en veiligheid
Portefeuillehouder	: Burgemeester,
Bijlage(n)	:

Parafering

06-07-2022: programmamanager Veiligheid05-07-2022: Burgemeester

Agendering

* 06-07-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

13-07-2022

B & W d.d.: 12-07-2022

Besluit

1. Op basis van het aanbestedingsresultaat het krediet voor de nieuwbouw van de brandweerkazerne te verhogen met € 512.460 (incl. BTW)
2. De verhoging van het krediet te dekken uit de kostprijsdekkende huur
3. De raad bij de eerstvolgende kwartaalrapportage voor te stellen de programmabegroting hiervoor te wijzigen.
4. De door het College vastgestelde financiële uitgangspunten voor het vastgoedbeleid toe te passen op de nieuwbouw van de brandweerkazerne Diepenveen
5. De algemeen directeur te mandateren om de aannemer opdracht te verlenen voor de nieuwbouw van de brandweerkazerne
6. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

De brandweerkazerne in Diepenveen (bouwjaar 1975) is functioneel niet meer geschikt en technisch verouderd. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de aanschaf van nieuwe Tankautospuit (TAS) auto's door de Veiligheidsregio. Deze zijn hoger dan de huidige auto's en passen wat betreft de hoogte niet in de huidige kazerne in Diepenveen. Daarnaast bevinden de verblijfsruimten zich op de eerste verdieping onder een schuine kap en zijn niet voorzien van geschikte vluchtwegen. Ook ontbreekt het op dit moment aan gescheiden sanitaire voorzieningen voor mannen en vrouwen. Het aantrekken van de bluskleiding bij een incident gebeurt nu naast het voertuig. De kazerne voldoet niet aan de huidige (Arbo) regelgeving en aanpassing is noodzakelijk.

Aanvankelijk heeft de Veiligheidsregio het verschil laten onderzoeken tussen enerzijds een (ingrijpende) verbouwing waarbij de verdiepingsvloer en het dak

verhoogd zouden worden en anderzijds sloop van de huidige kazerne en nieuwbouw. Dit heeft ertoe geleid dat in 2020 is gekozen voor sloop en nieuwbouw van een toekomstbestendige brandweerpost op de huidige locatie. Uit onderzoek is gebleken dat de huidige locatie qua aanrijtijden de meest geschikte beschikbare locatie is. Bij de eerste kwartaalrapportage 2020 heeft de raad voor de bouw van een nieuwe kazerne een krediet beschikbaar gesteld. Uitgangspunt bij de besluitvorming is dat de investering leidt tot een verhoging van de huur, die wordt gedekt binnen het financiële kader van de Veiligheidsregio.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met een nieuwe brandweerkazerne is er een toekomstbestendige brandweerpost voor Diepenveen en het noorden van Deventer. Reden is dat in noord Deventer veel portiekflats staan met maar 1 vluchtweg. Een snelle opkomsttijd van de brandweer in dit gebied heeft grote meerwaarde in relatie tot het redden van mens en dier. Daarnaast verleent Diepenveen regelmatig assistentie bij grote incidenten in de (binnen)stad Deventer.

Kader

- * Eerste kwartaalrapportage 2020
- * Kadernota Vastgoed (2015)
- * Collegebesluit Beleidsuitgangspunten Vastgoedbeleid (9 februari 2021)
- * Raadstafel wensen en bedenkingen Beleidsuitgangspunten Vastgoedbeleid (10 maart 2021)
- * Doorontwikkeling vastgoedbeleid: vaststellen financiële uitgangspunten, implementatiestrategie en begrotingsregels (21 december 2022)

Betrokken partijen en participatie

De voorbereidingen zijn afgestemd met de Veiligheidsregio (VRIJ) en vrijwilligers Diepenveen

Er is overeenstemming met de VRIJ over de verhoging van de kostprijsdekkende huur

Bij eventuele risico's die het projectbudget overschrijden gaan wij met de VRIJ in gesprek

De omwonenden zijn betrokken en geïnformeerd over de plannen

Argumenten voor en tegen

Voor:

- * Met de nieuwe kazerne is er een toekomstbestendige brandweerpost in Diepenveen en het noorden van de stad Deventer
- * De nieuwe kazerne voldoet aan de eisen en wensen van de Veiligheidsregio
- * De investering wordt gedekt door de kostprijsdekkende huur
- * De risico's zijn beperkt en beheersbaar
- * Het laten verlopen van de gestanddoeningstermijn zal leiden tot hogere kosten

Financiële consequenties en dekking

Op 24 mei 2022 zijn de inschrijvingen op de aanbesteding binnen gekomen. De aanbesteding bestond uit 2 percelen, gebouw en installaties. Het aanbestedingsresultaat is verwerkt in de stichtingskostenraming en komt op € 1.231.200 (inclusief bijkomende kosten en btw). Dat is € 512.460 (ongeveer 70%) hoger dan het beschikbare krediet van € 718.740. De belangrijkste verklaring voor deze verhoging:

- Aangepast programma van eisen, waardoor het oppervlak is toegenomen van 170 m² bruto vloeroppervlak naar 292 m²
- De bijkomende kosten zijn in absolute zin hoger vanwege het langere proces en extra benodigde onderzoek
- Op basis van de percentageregeling kunst is een bijdrage kunst opgenomen onder de bijkomende kosten
- Dak is verhoogd voor meer nuttig oppervlak
- Welstandseisen vanwege dorps karakter
- Maatregelen als gevolg van het flora en fauna onderzoek
- Overbouwen en preventief vervangen van (hoofd)riool
- Marktsituatie als gevolg van corona en oorlog Oekraïne

Normaliter gaat een toename van het bouwoppervlak gepaard met een verlaging van de kosten per oppervlakte eenheid, echter door een opeenstapeling van genoemde kostenverhogende factoren is de kostprijs per oppervlakte eenheid nagenoeg gelijk gebleven.

Risico's

Er is een post onvoorzien van 5%, groot €50.000 opgenomen. De risico's tijdens de uitvoering zijn beperkt; de verwachting is dat dit voldoende is. De volgende risico's zijn geïdentificeerd:

1. Geen instemming VRIJ op benodigde investeringen voor de inrichting (verantwoordelijkheid hiervoor ligt de VRIJ) >> Beheermaatregel: op korte termijn in overleg met VRIJ
2. Bezwaar en beroep op de verleende omgevingsvergunning >> dit betekent vertraging start-/oplevering bouw >> Beheermaatregel: bouwplan past binnen het bestemmingsplan en omwonenden zijn betrokken
3. Werkzaamheden tot aan de erfgrens van de naastgelegen percelen >> dit kan tot schade claims van omwonenden leiden >> Beheermaatregel: CAR verzekering en bij directievoering en toezicht aandacht voor hebben
4. Ligging en uitvoering (hoofd) riool welke preventief wordt vervangen vanwege het overbouwen complexer dan op tekeningen >> kan leiden tot hogere kosten >> Beheermaatregel: accepteren, tijdig bij uitvoering in beeld brengen
5. De grond is meer vervuild dan het percentage uit vooronderzoek laat zien >> kan leiden tot hogere kosten >> Beheermaatregel: accepteren
6. Meer wapening in betonconstructie nodig >> kan leiden tot hogere bouwkosten >> Beheermaatregel: accepteren
7. Extreme prijsstijgingen van grondstoffen/materialen tijdens de realisatie als gevolg van nieuwe externe (mondiale) ontwikkelingen >> kan leiden tot hogere kosten

Kostprijsdekkende huur

Op basis van de nieuwe uitgangspunten van het vastgoedbeleid is de kostprijsdekkende huur berekend op € 59.918. Dat is € 43.461 hoger dan de huidige huur en een hogere huur van € 7.699 ten opzichte van de oorspronkelijke besluitvorming 2020. Deze verhoging van de huur wordt gedekt binnen het financieel kader van de Veiligheidsregio.

De stijging van de huur ten opzichte van de oorspronkelijke besluitvorming is relatief beperkt ondanks een fors hogere investering. Dat komt doordat wij



conform de nieuwe uitgangspunten de investering annuïtair afschrijven in 40 jaar, in plaats van lineair en gedeeltelijk in 20 jaar. En doordat de kostprijsdekkende huur over een periode van 30 jaar kostendekkend is.

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering

- * Gestanddoeningstermijn offertes is 60 dagen en verloopt op 23 juli 2022
- * Om dit te voorkomen verleent het College opdracht aan de aannemer vooruitlopend op een raadsbesluit, de raad wordt hierover geïnformeerd
- * Vergunning is verleend op 28 juni, op 9 augustus is die onherroepelijk
- * Voorwaarde bij opdrachtverlening is start sloop en bouw na onherroepelijk zijn van de vergunning
- * Directie ondertekent overeenkomst met de aannemer

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Nieuwbouw brandweerkazerne Diepenveen		
Mededelingnummer	2022-613	Portefeuillehouder	Burgemeester,
Team	DEV-IBL	Datum B en W besluit	12-07-2022

Inleiding: waarom deze mededeling

De brandweerkazerne in Diepenveen (bouwjaar 1975) is functioneel niet meer geschikt en technisch verouderd. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de aanschaf van nieuwe Tankautospuiter (TAS) auto's door de Veiligheidsregio. Deze zijn hoger dan de huidige auto's en passen wat betreft de hoogte niet in de huidige kazerne in Diepenveen. Daarnaast bevinden de verblijfsruimten zich op de eerste verdieping onder een schuine kap en zijn niet voorzien van geschikte vluchtwegen. Ook ontbreekt het op dit moment aan gescheiden sanitaire voorzieningen voor mannen en vrouwen. Het aantrekken van de bluskleding bij een incident gebeurt nu naast het voertuig. De kazerne voldoet niet aan de huidige (Arbo) regelgeving en aanpassing is noodzakelijk.

Aanvankelijk heeft de Veiligheidsregio het verschil laten onderzoeken tussen enerzijds een (ingrijpende) verbouwing waarbij de verdiepingsvloer en het dak verhoogd zouden worden en anderzijds sloop van de huidige kazerne en nieuwbouw. Dit heeft ertoe geleid dat in 2020 is gekozen voor sloop en nieuwbouw van een toekomstbestendige brandweerpost op de huidige locatie. Uit onderzoek is gebleken dat de huidige locatie qua aanrij tijden de meest geschikte beschikbare locatie is. Bij de eerste kwartaalrapportage 2020 heeft de raad hiervoor een krediet beschikbaar gesteld. Uitgangspunt bij de besluitvorming is dat de investering leidt tot een verhoging van de huur, die wordt gedekt binnen het financiële kader van de Veiligheidsregio.

Kader

- * Eerste kwartaalrapportage 2020
- * Kadernota Vastgoed (2015)
- * Collegebesluit Beleidsuitgangspunten Vastgoedbeleid (9 februari 2021)
- * Raadstafel wensen en bedenkingen Beleidsuitgangspunten Vastgoedbeleid (10 maart 2021)
- * Doorontwikkeling vastgoedbeleid: vaststellen financiële uitgangspunten, implementatiestrategie en begrotingsregels (21 december 2022)

Kern van de boodschap

Bij de eerste kwartaalrapportage 2020 heeft de raad een krediet beschikbaar gesteld voor de nieuwbouw van de brandweerkazerne Diepenveen. Het plan is verder uitgewerkt en het aanbestedingsresultaat is bekend. Dit leidt tot een hogere investering, welke gedekt wordt door een hogere kostprijsdekkende huur. Deze hogere huur past binnen het financiële kader van de Veiligheidsregio. Vanwege het verlopen van de gestanddoeningstermijn is het College voornemens opdracht te verlenen vooruitlopend op een raadsbesluit.

Nadere toelichting

Op 24 mei 2022 zijn de inschrijvingen op de aanbesteding binnen gekomen. De aanbesteding bestond uit 2 percelen, gebouw en installaties. Het aanbestedingsresultaat is verwerkt in de stichtingskostenraming en komt op € 1.231.200 (inclusief bijkomende kosten en btw). Dat is € 512.460 (ongeveer 70%) hoger dan het beschikbare krediet van € 718.740. De belangrijkste verklaring voor deze verhoging:

- Aangepast programma van eisen, waardoor het oppervlak is toegenomen van 170 m2 bruto vloeroppervlak naar 292 m2
- De bijkomende kosten zijn in absolute zin hoger vanwege het langere proces en extra benodigde onderzoek
- Op basis van de percentageregeling kunst is een bijdrage kunst opgenomen onder de bijkomende kosten
- Dak verhoogd voor meer nuttig oppervlak
- Welstandseisen vanwege dorps karakter
- Maatregelen als gevolg van het flora en fauna onderzoek
- Overbouwen en preventief vervangen van (hoofd)riool
- Marktsituatie als gevolg van corona en oorlog Oekraïne

Er is een post onvoorzien van 5%, groot €50.000 opgenomen. De risico's tijdens de uitvoering zijn beperkt; de verwachting is dat dit voldoende is. Met name extreme prijsstijgingen tijdens de realisatie als gevolg van nieuwe externe (mondiale) ontwikkelingen zullen waarschijnlijk niet binnen het projectbudget opgevangen kunnen worden.

Op basis van de nieuwe uitgangspunten van het vastgoedbeleid is de kostprijsdekkende huur berekend op € 59.918. Dat is € 43.461 hoger dan de huidige huur en € 7.699 hoger ten opzichte van de oorspronkelijke besluitvorming 2020. Deze verhoging van de huur wordt gedekt binnen het financieel kader van de Veiligheidsregio.