



**gemeente
vaals**

RAADSVOORSTEL

Datum: 16 april 2025
Datum vergadering: 26 mei 2025
Agendapuntnr.: 2025-30/17

Behandeld door: Veiligheid
Naam: R. Kusters-van der Bolt
Portefeuillehouder: H.M.H. Leunessen

Zaak:

Documentnummer 25.0014060



Openbaar

Onderwerp:

Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes - Veiligheidsregio Zuid-Limburg

Voorstel

1. De raad kennis te laten nemen van het eindrapport "Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes Veiligheidsregio Zuid-Limburg" inclusief de daarin opgenomen constatering en adviezen.
2. De adviezen m.b.t. de bestuurlijke deelopdrachten "Harmonisatie van huurafspraken" en "Ingroeipad eigenaarschap, gekoppeld aan nieuwbouw of grootschalig onderhoud" integraal als bestuurlijke lijn voor de verdere procesgang aan te nemen.

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 vervolgoopdracht werd verstrekt:

- Werk een scenario "Ingroeipad" uit, gekoppeld aan nieuwbouw of grootschalig onderhoud en;
- 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.

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 georiënteerd 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.

Voortraject

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 geparticipeerd. Voor de gemeente Vaals hebben de beleidsadviseur Openbare Orde en Veiligheid en de Controller actief deelgenomen aan de ambtelijke werkgroep in samenwerking met de VRZL. Het resultaat met alle bevindingen en adviezen is neergelegd in het Eindrapport Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes Veiligheidsregio Zuid-Limburg (Bijlage 1) met bijbehorend Bijlagenboek (Bijlage 2) en is recentelijk gedeeld in het Algemeen Bestuur van begin december jl.

Eindrapport Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes Veiligheidsregio Zuid-Limburg.

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 kostprijs dekkende 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.

Beoogd effect

Het proces en de (beoogde) besluiten rondom de 'Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes - Veiligheidsregio Zuid-Limburg' hebben als 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 een efficiëntere invulling gegeven worden aan verbouw, nieuwbouw en beheer.

Argumenten

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 Vaals is intensief input en advisering geleverd ten aanzien van dit dossier.

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.

Inclusie

Dit voorstel betreft een voortzetting van het proces tot het regionaliseren van de Zuid-Limburgse brandweerzorg. Inclusie richt zich hier op de vraag of deze stukken voor iedereen beschikbaar en begrijpelijk zijn. Onderhavig voorstel en bijlagen worden actief openbaar gemaakt via de openbare besluitenlijst en het raadsinformatiesysteem. Daarmee zijn de documenten beschikbaar voor geïnteresseerden. In het kader van begrijpelijkheid is veel aandacht besteed aan het presenteren van de beoogde wijzigingen en de daarbij horende impact voor gemeenten in begrijpelijke taal. Toch dient aangegeven te worden dat het een complex dossier betreft welke mogelijk niet op alle punten begrijpelijk is voor iedereen.

Duurzaamheid

Een belangrijke constatering in het eindrapport "Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes Veiligheidsregio Zuid-Limburg" is dat de huidige situatie ten aanzien van de brandweerkazernes in Zuid-Limburg niet toekomstbestendig is. De eigendomskwestie en de verschillen in huurafspraken zorgen in de toekomst voor hoge (onvoorziene) kosten. Daarnaast maakt dit het moeilijker om verduurzaming en andere huisvestingsontwikkelingen door te voeren. Om de kwaliteit en doelmatigheid van de brandweerkazernes in de regio te borgen diende stappen gezet te worden naar een duurzaam beleid. Het eindrapport en de daarin gestelde constatering en adviezen voorzien hierin.

Financiële consequenties

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.



Dit traject zal worden verwerkt in de begroting van de VRZL en deze wordt opgenomen in onze begroting. In de voorliggende begroting zijn de additionele structurele lasten uit het dossier Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes nog niet opgenomen.

Op 28 maart 2025 heeft het DB van de VRZL besloten de constatering en adviezen uit het eindrapport "Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes - VRZL" integraal over te nemen en ter zienswijze voor te leggen aan de deelnemende gemeenten VRZL.

Uitgaande van ongewijzigde uitgangspunten en positieve besluitvorming op alle adviezen beschreven in het eindrapport zijn de gevolgen voor de gemeente in kaart gebracht. Zowel de kosten verbonden aan het ingroeipad (kapitaallasten, kosten gerelateerd aan meerjaren onderhoudsplan (MJOP) en verduurzaming, en kosten van centrale beheerorganisatie en transitiekosten) als de financiële impact van de normalisering van de huur zorgen voor een stijging in de jaarlijkse bijdrage van de gemeente aan de VRZL.

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.

Lokale situatie

De financiële impact van dit besluit op de gemeente Vaals behoeft, na beoogde besluitvorming in het algemeen bestuur (AB) van 4 juli 2025, een structurele wijziging in de begroting. De wijziging betreft een toename in de huurinkomsten van de brandweerkazernes en een toename in de gemeentelijke bijdrage aan de VRZL.

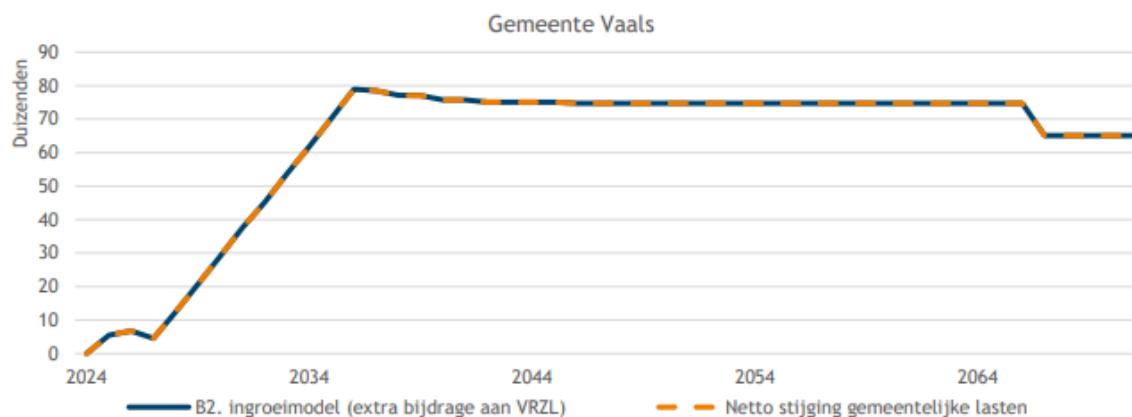
De Brandweerkazerne van de gemeente Vaals is niet meer in eigendom van de gemeente. Deze kazerne wordt gehuurd:

FACTSHEET

VAALS

Kazerne	: Vaals
Adres	: Randweg 7, Vaals
Bouwjaar	: 2014
Laatste renovatie	: n.v.t.
BVO [m2]	: 541
Gemeente	: Vaals
Eigendom	: Veiligheidsregio Zuid-Limburg
Gedeeld gebruik / verzamelgebouw	: nee
Energie label	: Onbekend
Afbeelding	

Gemeente	Vaals	
Huidige huur	€	-
Genormaliseerde huur	€	-
Meeropbrengsten	€	-
Meeropbrengsten gemeente	€	-



Jaar	Ingroeimodel (extra bijdrage aan VRZL)		Normalisering huur		Netto Stijging gemeentelijke lasten	
2024	€	-	€	-	€	-
2025	€	5.472	€	-	€	5.472
2026	€	6.724	€	-	€	6.724
2027	€	4.522	€	-	€	4.522
2028	€	12.436	€	-	€	12.436
2029	€	20.767	€	-	€	20.767
2030	€	29.075	€	-	€	29.075
2031	€	37.597	€	-	€	37.597
2036	€	78.916	€	-	€	78.916
2067	€	65.103	€	-	€	65.103

Het financiële effect voor gemeente Vaals is beperkt in de eerste jaren (2025-2028). Gemiddeld is het bedrag ongeveer € 7.000 per jaar en loopt op tot ongeveer € 12.000 in 2028. Vanaf 2029 zullen de financiële lasten per jaar gestaag stijgen tot ongeveer € 79.000 vanaf 2035 (structureel). De reactie van de raad dient uiterlijk 23 juni bij de VRZL ingediend te worden.

Communicatie en Participatie

Bij de totstandkoming van het eindrapport "Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes Veiligheidsregio Zuid-Limburg" zijn externe deskundigen, de VRZL en de 16 Zuid-Limburgse gemeenten ambtelijk intensief betrokken.

De leden van de gemeenteraad zijn via een raadsinformatiebrief uitgenodigd om een raadsinformatiesessie bij te wonen waarin de totstandkoming en resultaten van het eindrapport zijn toegelicht. Deze informatiesessies hebben plaatsgevonden in februari 2025. De gemeenteraad van de gemeente Vaals heeft een raadsinformatiesessie bijgewoond.

Actieve communicatie richting inwoners is niet aan de orde.

De VRZL wordt na besluitvorming op de hoogte gebracht van de besluitvorming van de gemeenteraad.

Bijlagen

1. 25.0013923 Eindrapport Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes Veiligheidsregio Zuid-Limburg
2. 25.0013924 Bijlagenboek Toekomstige huisvesting brandweerkazernes Veiligheidsregio Zuid-Limburg