

# Strategisch Huisvestings Plan VRG Eindversie

220014 Groningen, Veiligheidsregio Groningen  
31 januari 2023

draaijer



info@draaijerparkers.nl  
draaijerparkers.nl

**Utrecht**  
Pythagoraslaan 101  
3584 BB Utrecht  
030 659 23 33

**Groningen**  
Leonard Springerlaan 37  
9727 KB Groningen  
050 524 46 66

**Rotterdam**  
Jan Leentvaarlaan 25  
3065 DC Rotterdam  
010 266 00 44

## Managementsamenvatting

De portefeuille van Veiligheidsregio Groningen is sterk verouderd. Locaties schieten qua ARBO-eisen of functioneel te kort. Andere locaties hebben vanwege ouderdom hoge exploitatie- of onderhoudskosten. De VRG staat voor een grote vernieuwingsopgave. Om houvast en structuur te geven aan deze opgave, is er behoefte aan een Strategisch Huisvestingsplan(SHP).

Dit SHP sluit aan bij de visie brandweezorg 2030. Daarin wordt onder andere bepaald op welke locaties er een kazerne nodig is. Naast de locatiebehoefte is er ook een behoefte op het gebied van kwaliteit, maar ook duurzaamheid en flexibiliteit, en in omvang van de kazernes. Voor dit laatste is een normatief programma ontwikkeld, op basis waarvan nieuwe kazernes ontwikkeld kunnen worden, maar ook de maat van de huidige kazernes beoordeeld kan worden.

Op basis van de analyse van de huidige portefeuille en de behoefte is een prioriteringslijst opgesteld. Deze technische analyse is met Brandweezorg, Facilitaire zaken en Financiën getoetst en bijgesteld o.b.v. werkelijk gebruik en ervaring. Dit heeft geleid tot enkele onderbouwde verschuivingen. Onderstaande lijst is de definitieve prioriteringslijst incl. beoogde maatregelen.

Maatregelenlijst					
Delfzijl	1	Nieuwbouw	Appingedam	20	Nieuwbouw
Vinkhuizen	2	Nieuwbouw	Grootegast	21	Nieuwbouw
Ten Boer	3	Nieuwbouw	Winschoten	22	Nieuwbouw
Harkstede	4	Nieuwbouw	Scheemda	23	Nieuwbouw
Ter Apel	5	Nieuwbouw	Bad Nieuweschans	24	Nieuwbouw
Baflo	6	Nieuwbouw	Winsum	25	Nieuwbouw
Middelstum	7	Renovatie	Oude Pekela	26	Nieuwbouw
Oldehove	8	Renovatie	Wehe-den Hoorn	27	Nieuwbouw
Grijpskerk	9	Nieuwbouw	Finsterwolde	28	Nieuwbouw
Zoutkamp	10	Nieuwbouw	Zuidbroek	29	Nieuwbouw
Hoogezand	11	Nieuwbouw	Leek	30	Nieuwbouw
Woldendorp	12	Nieuwbouw	Marum	31	Nieuwbouw
Nieuwe Pekela	13	Nieuwbouw	Siddeburen	32	Nieuwbouw
Veendam	14	Renovatie	Wagenborgen	33	Nieuwbouw
Zuidhorn	15	Nieuwbouw	Slochteren	34	Nieuwbouw
Bedum	16	Nieuwbouw	Bellingwolde	35	Nieuwbouw
Loppersum	17	Nieuwbouw	Bierum	36	Nieuwbouw
Stadskanaal	18	Nieuwbouw	Uithuizen	37	Renovatie
Vlagtwedde	19	Renovatie	Haren Nieuwbouw	38	Nieuwbouw

In bovenstaande lijst is aangegeven welke kazerne de hoogste prioriteit heeft om te vernieuwen en welke maatregel er is beoogd. Deze vernieuwing kan vervangende nieuwbouw zijn maar kan ook een levensduur verlengende renovatie betreffen, waardoor de kazerne nog 20 jaar langer mee kan.

Voor het vernieuwen van de kazernes kan gekozen worden uit verschillende kwaliteitsniveaus. In het minimumniveau (1) wordt voldaan aan wet- en regelgeving, is een kazerne energieneutraal en heeft deze de uitstraling van een bedrijfshal. In het kwalitatieve scenario (2) is er sprake van een herkenbare uitstraling als brandweerkazerne en hebben de kazernes een grotere flexibiliteit om in te kunnen spelen op toekomstige

ontwikkelingen(bijv. verdeling specialismes of voertuigen) . In het ambitieuze scenario (3) is deze flexibiliteit nog groter door al extra ruimte/hoogte te realiseren. Ook heeft het gebouw een dusdanige uitstraling dat dit een oriëntatiepunt in de omgeving wordt. Het gebouw is nog duurzamer dan het kwalitatieve scenario, door te voldoen aan NOM (Nul op de meter).

	Scenario 0 Bestaand ☆☆☆	Scenario 1 Minimum ☆☆☆	Scenario 2 Kwalitatief ☆☆☆	Scenario 3 Ambitieuze ☆☆☆
<b>Nieuwbouw</b>				
Uitstraling		Bedrijfshal	Herkenbare kazerne	Beeldbepalend oriëntatiepunt
Duurzaamheid		ENG Materialenpaspoort	ENG Demontabel	NOM 10% extra voor circulaire oplossingen
Flexibiliteit		Blauwdruk + Vaststramien	10% kazernes heeft voorzieningen voor uitbreiding/ afstoten	10% overmaat voor toekomstige ontwikkelingen
<b>Renovatie</b>				
Levensduurverlening		20 jaar	20 jaar	20 jaar
Uitstraling		Afwerkmaterialen vernieuwd	Afwerkmaterialen vernieuwd	Afwerkmaterialen vernieuwd
Duurzaamheid		BENG	ENG Gasloos	NOM
<b>Bestaand</b>				
Duurzaamheid	Conform wet – en regelgeving Label A in 2030	BENG	BENG Gasloos	ENG Gasloos

Naast het kwalitatief scenario kan gekozen worden voor een gematigde planning (A), waarbij gemiddeld elk jaar één kazerne vernieuwd wordt of een versnelde planning (B), waarbij in de eerste vijf jaar een inhaalslag gemaakt wordt en twee kazernes per jaar vernieuwd worden.

Van deze drie kwalitatieve scenario's en twee tijdsscenario's zijn de financiële consequenties doorgerekend. In een uitgebreid rekenmodel zijn de verschillende variabelen meegenomen. Daarbij zijn zowel de investeringskosten als de totale exploitatiekosten voor huisvesting in kaart gebracht. Het vernieuwen van de kazernes leidt in alle gevallen tot hogere kosten dan de huidige exploitatiekosten. Dat komt omdat de huidige portefeuille verouderd is en er geen rekening is gehouden met reserveringen voor vernieuwing. De mate van stijging verschilt per scenario, waarbij het minimumscenario in de gematigde planning minder snel stijgt dan het ambitieuze scenario in de versnelde planning. In onderstaand schema is hiervan een vergelijking gemaakt.

	Minimum Planning A	Minimum Planning B	Kwalitatief Planning A	Kwalitatief Planning B	Ambitieuze Planning A	Ambitieuze Planning B
--	-----------------------	-----------------------	---------------------------	---------------------------	--------------------------	--------------------------

Investeringskosten Gemiddeld * € 1000 2024-2033	3.269	4.662	3.549	5.065	4.796	6.845
Exploitatiekosten Gemiddeld * € 1000 2024-2033	3.258	3.523	3.350	3.631	3.756	4.149
Uitstraling	Bedrijfs- pand	Bedrijfs- pand	kazerne	kazerne	Oriëntatie- punt	Oriëntatie- punt
Flexibiliteit	Blauwdruk stramien	Blauwdruk stramien	Uitbreid- baar	Uitbreid- baar	+10%	+10%
Duurzaamheid	ENG	ENG	ENG	ENG	NOM	NOM
Planning	Gematigd	Versneld	Gematigd	Versneld	Gematigd	Versneld

Op basis hiervan zal het bestuur een keuze dienen te maken voor 1 van de tijdscenario's en 1 van de kwaliteitsscenario's voor de vernieuwing van de vastgoedportefeuille.

Uiteraard is het onmogelijk om de toekomst te voorspellen. Dit betekent dat er enkele risico's zijn die ervoor kunnen zorgen dat de planning en begroting zoals opgenomen in het SHP uiteindelijk anders uit zullen pakken. Enkele voorbeelden hiervan zijn: gewijzigde wet- en regelgeving, indexerings- en renteontwikkelingen, interne ontwikkelingen op visie of capaciteit; het al dan niet structureel inzetten van tankwagens ten behoeve van de bluswatervoorziening, en externe ontwikkelingen zoals beschikbaarheid van locaties, maar ook materiaal en personeel om veranderingen uit te voeren.

Ter afsluiting is in dit SHP een standaard workflow opgenomen om een eenduidige afhandeling van huisvestingsvragen te organiseren. In deze workflow wordt de relatie tussen FZ, brandweezorg, het MT en het DB/AB geschetst. Op basis van deze workflow zijn de taken en verantwoordelijkheden van de verschillende stakeholders duidelijk.

## Inhoud

Managementsamenvatting .....	2
1 Inleiding .....	7
1.1 Aanleiding en Doel.....	7
1.2 Werkwijze en Samenhang .....	7
2 Huidige portefeuille.....	9
2.1 Huisvestingslasten.....	10
2.2 Energielabel en Energiekosten.....	11
2.3 Conditieniveau en onderhoudskosten .....	11
2.4 Omvang .....	12
2.5 ARBO.....	12
2.6 Aardbevingsbestendigheid .....	13
2.7 Bouwjaar .....	13
3 Behoeftes .....	14
3.1 Brandweerzorg 2030 .....	14
3.2 Ontwikkelingen/ ambitie.....	14
3.3 Normatief Programma .....	15
3.3.1 Flexibel Programma.....	15
3.3.2 Overzicht Normatief Programma .....	15
3.3.3 Verschil huidige situatie t.o.v. normatieve gebruik. ....	16
4 Prioriteringslijst .....	18
4.1 Methodiek totstandkoming prioriteringslijst.....	18
4.2 Handmatige aanpassingen .....	18
4.3 Strategiekeuze .....	18
4.4 Prioriteringslijst .....	19
5 Mogelijke scenario's .....	22
5.1 Scenario 0 – Bestaand conform wet- en regelgeving.....	22
5.2 Scenario 1 – Minimum Scenario.....	22
5.2.1 Nieuwbouw .....	22
5.2.2 Renovatie.....	22
5.2.3 Bestaande gebouwen .....	22
5.3 Scenario 2 – Kwalitatief .....	22
5.3.1 Nieuwbouw .....	23
5.3.2 Renovatie.....	23
5.3.3 Bestaande gebouwen .....	23
5.4 Scenario 3 – Ambitieuw.....	23

5.4.1	Nieuwbouw .....	23
5.4.2	Renovatie .....	24
5.4.3	Bestaande gebouwen .....	24
5.5	Tijdsscenario A .....	24
5.6	Tijdsscenario B .....	24
6	Financiële beoordeling scenario's .....	25
6.1	Investeringskosten .....	25
6.2	Exploitatiekosten .....	26
7	Conclusie .....	28
7.1	Risico's .....	29
8	Implementatie .....	32
8.1	Organisatie/ governance .....	32
8.2	Financiering: keuze huur/ koop .....	33
8.3	Standaardisatie – naar wens aangepast confectie .....	34
Bijlage 1.	Woordenlijst .....	36
Bijlage 2.	Factsheets .....	37
Bijlage 3.	Interviews en workshops .....	38
Bijlage 4.	Opbouw normatief programma .....	40
a.	Kleine basispost .....	40
b.	Middel basispost .....	41
c.	Middel Robuuste post .....	43
d.	Grote Robuuste post .....	45
Bijlage 5.	Score prioritering .....	48
a.	Definitie score per onderdeel .....	48
b.	Concept prioritering .....	50
c.	Handmatige aanpassingen .....	51
d.	Maatregelen .....	52
Bijlage 6.	Scenario's .....	54
Bijlage 7.	Uitgangspunten en aannames rekenmodel .....	55
Bijlage 8.	Besluitvormingsmatrix en Stappenplan 4.0 .....	58

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en Doel

Veiligheidsregio Groningen (VRG) is in 2014 gevormd uit de samenvoeging van de gemeentelijke brandweerkorpsen. Bij deze vorming zijn de volgende bestuurlijke afspraken gemaakt t.a.v. huisvesting:

1. Keuze voor eigendomsoverdracht daar waar mogelijk
2. Indien eigendomsoverdracht niet mogelijk is, wordt gekozen voor huur met dezelfde financiële vertrekpunten.
3. De boekwaarde op moment van overeenkomst geldt als waardering van de kazernes, waarbij verrekening van achterstallig onderhoud plaatsvindt

Deze afspraken zijn vanaf 1-1-2016 van kracht. De aandacht is er in eerste instantie op gericht geweest om de panden technisch en qua uitrusting goed in beeld te krijgen. Voor de vervangingsinvestering geldt dit niet. Met 40 panden en een levensduur van ca. 40 jaar zou er jaarlijks een kazerne vervangen dienen te worden. Bij het overgaan van de panden van de verschillende gemeentes is hiermee ten aanzien van de boekwaarden en bijbehorende kapitaallast echter geen rekening gehouden. Hierdoor ontstaat er een discrepantie tussen de staat van de portefeuille en de financiële middelen voor vernieuwing van de portefeuille.

Nu de basis staat, heeft VRG de behoefte om het vastgoedmanagement naar een volgend niveau te brengen. Men wil niet alleen technisch op orde zijn, maar ook de slag maken naar het meer bedrijfsmatig en strategisch omgaan met de totale vastgoedportefeuille. Dit omdat vastgoed zijn eigen dynamiek kent, lang cyclisch is en om relatief hoge investeringen vraagt met dito exploitatielasten. Gegeven het feit dat vastgoed niet het primaire proces van de VRG/brandweerorganisatie betreft dient hier apart aandacht aan besteed te worden.

In 2017 is weliswaar een meerjarenplanning opgesteld voor de vervanging van 7 kazernes in de periode 2018 – 2025, echter deze is in 2020 middels een bestuursbesluit on-hold gezet.

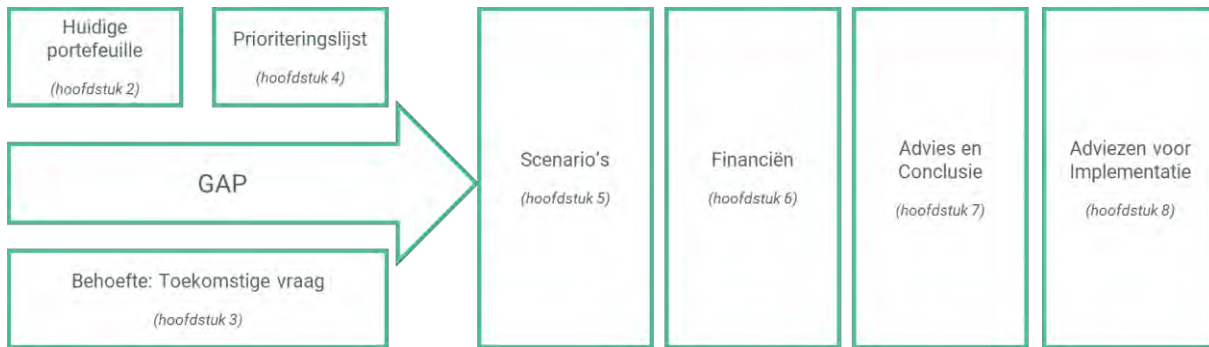
Om de staat van de totale portefeuille, inclusief de financiële middelen goed in beeld te krijgen is dit Strategisch Huisvestingsplan opgesteld. Dit strategisch Huisvestingsplan richt zich op de toekomstige behoefte van Veiligheidsregio Groningen. De behoefte komt voort uit de wettelijke taak en het beleid van VRG. Met dit document wordt beoogd om op huisvestingsgebied houvast te bieden in de te maken keuzes en strategische koers.

Het tijdstip om deze volgende slag te maken sluit nauw aan op de stand van het proces rondom het project “brandweezorg 2030”. De totale vastgoedportefeuille zal niet alleen het daaruit voortvloeiende dekkingsplan dienen te faciliteren, maar ook in zichzelf bedrijfsmatig, financieel en organisatorisch “in control” dienen te zijn.

## 1.2 Werkwijze en Samenhang

Dit document is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met verschillende afdelingen van VRG. In een geformeerde projectgroep is vanuit de afdelingen intensief samengewerkt om tot een gedragen uitwerking te komen. De verschillende deeluitwerkingen zijn gecontroleerd en waar nodig aangepast. De onderliggende data is in haar meest recente vorm aangeleverd en getoetst door VRG.

Het Strategisch Huisvestingsplan bestaat uit de volgende onderdelen/ stappen:



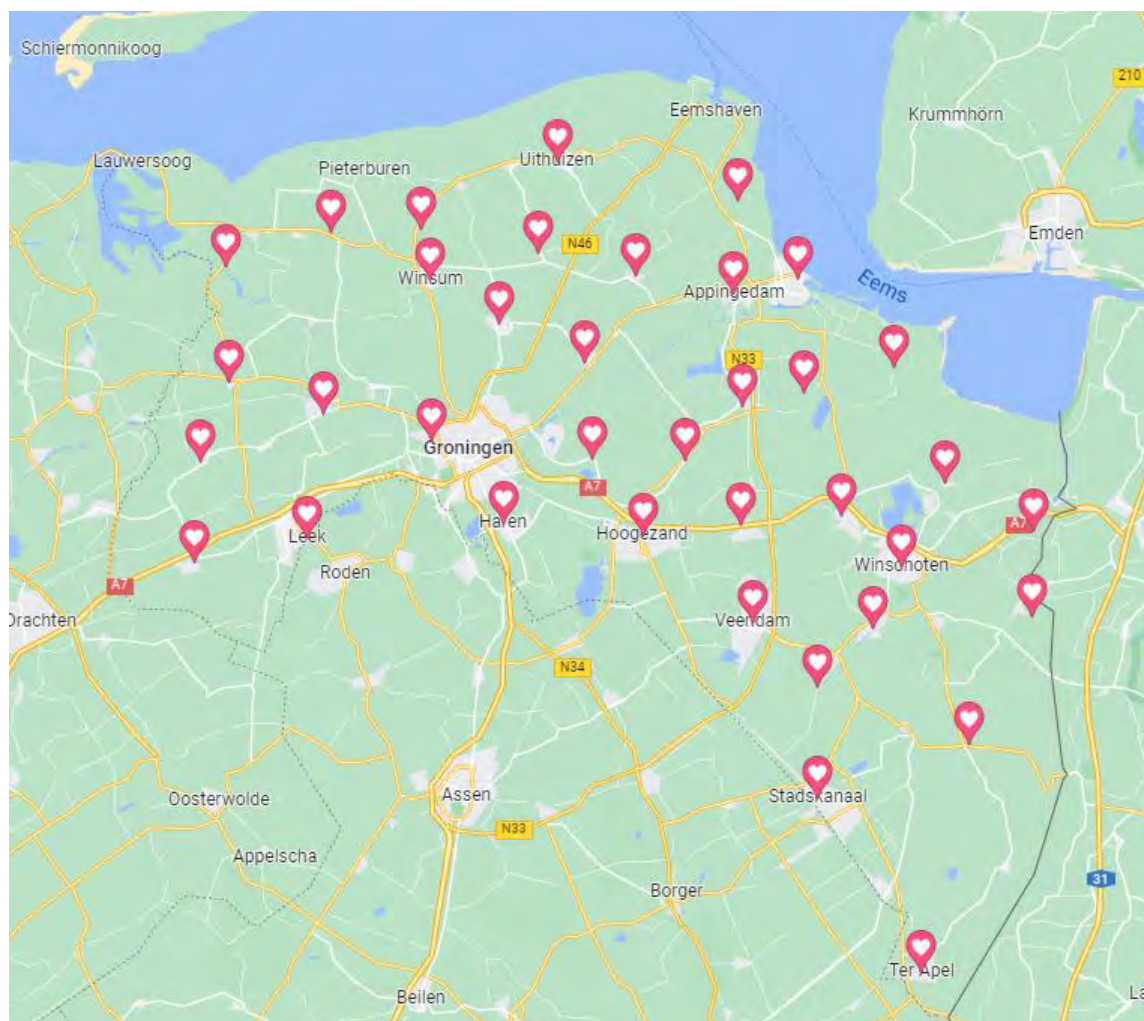
- Het strategisch vastgoed plan start met het in kaart brengen van de huidige portefeuille (IST). De portefeuille is op een aantal criteria beoordeeld. Hierin wordt beschreven wat opvalt aan de bestaande kazernes en wat de belangrijke aandachtspunten zijn. Deze beschrijving is te vinden in hoofdstuk 2.
- Vervolgens is onderzocht hoe de toekomstige vraag er uit ziet. Dit is beschreven in het hoofdstuk 3 Behoefte.
- Op basis van de analyse van de huidige portefeuille en de toekomstige vraag is een prioriteringslijst opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke kazerne de meeste prioriteit heeft om te vernieuwen (nieuwbouw of renovatie) en welke de minste. De totstandkoming van de prioriteringslijst is opgenomen in hoofdstuk 4.
- Het vernieuwen van de portefeuille kan op verschillende manieren worden aangepakt. Dit leidt tot een aantal scenario's die is beschreven in hoofdstuk 5.
- Afhankelijk van het scenario zijn er meer of minder investerings- en exploitatiekosten benodigd voor het in stand houden en het vernieuwen van de vastgoedportefeuille. Deze financiële consequenties zijn weergegeven in hoofdstuk 6.
- De beschrijving van de scenario's en de consequenties die dit met zich mee brengt leidt tot een advies. Hierin worden de scenario's niet alleen financieel, maar ook kwalitatief vergeleken en wordt ook gekeken naar de risico's die dit met zich mee brengt. Deze conclusies zijn opgenomen in hoofdstuk 7.
- Het Strategisch Vastgoed Plan stopt niet bij het advies voor een Scenario, maar blik in hoofdstuk 8 ook vooruit naar de implementatie. Hier gaat het om de praktische organisatie, rollen van de verschillende organisatieonderdelen, de governance en de financiering van het beheren en het uitvoeren van het vernieuwingsprogramma. Dit hoofdstuk geeft adviezen voor het vervolg.



## 2 Huidige portefeuille

De portefeuille van Veiligheidsregio Groningen bestaat uit 39 kazernes. In deze analyse zijn de panden aan de Sontweg niet meegenomen. Voor de vervanging van deze panden is een separaat proces in gang is gezet. Uiteindelijk zullen de uitkomsten van het project huisvesting stedelijk gebied in een volgende fase opgenomen worden in één portefeuille overzicht, zodat één financiële behoefte ontstaat. Van elk van de 38 kazernes hebben we een factsheet opgesteld, zie Bijlage 1. Het betreft de volgende locaties:

Appingedam	Haren	Scheemda	Wagenborgen
Bad Nieuweschans	Harkstede	Siddeburen	Wehe-den Hoorn
Baflo	Hoogezand	Slochteren	Winschoten
Bedum	Leek	Stadskanaal	Winsum
Bellingwolde	Loppersum	Ten Boer	Woldendorp
Bierum	Marum	Ter Apel	Zoutkamp
Delfzijl	Middelstum	Uithuizen	Zuidbroek
Finsterwolde	Nieuwe Pekela	Veendam	Zuidhorn
Grijskerk	Oldehove	Vinkhuizen	
Grootegast	Oude Pekela	Vlagtwedde	



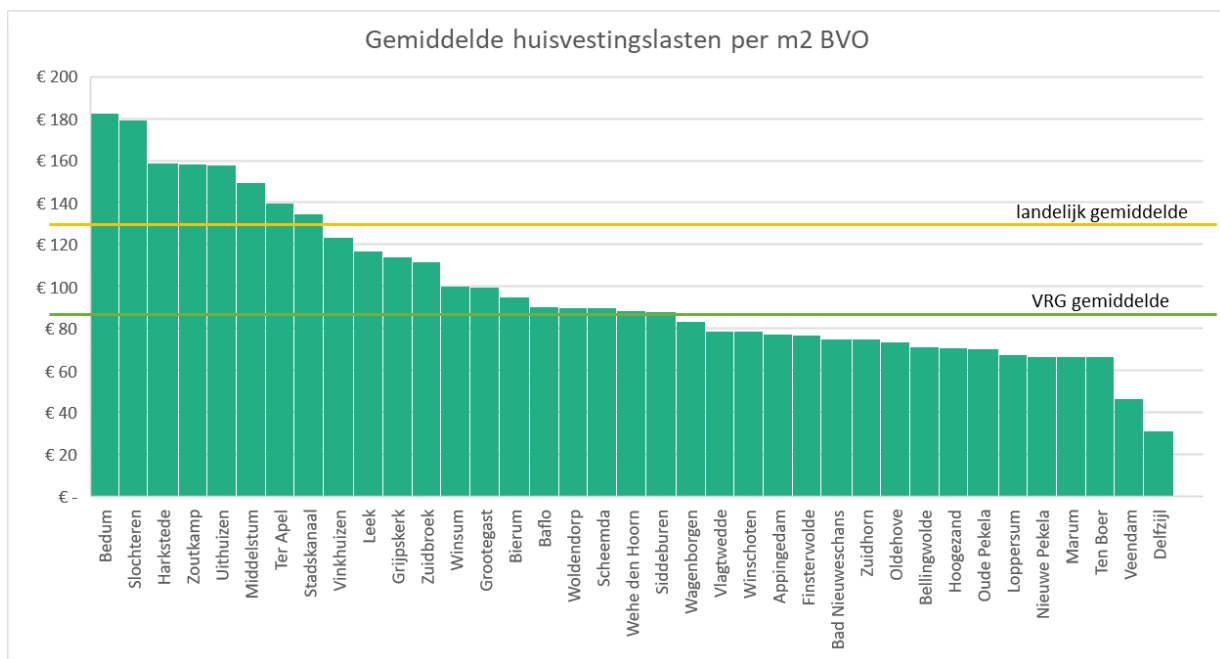
De portefeuille is op een aantal parameters geanalyseerd.

## 2.1 Huisvestingslasten

De totale huisvestingslasten voor de 38 kazernes, zonder Sontweg, bedragen € 2.09 miljoen euro per jaar voor 21.121 m2 BVO(inclusief indexatie 2023, prijspeil januari 2023). De gemiddelde huisvestingslasten bedragen daarmee € 86,- per m2 BVO. Dit betreft alle gebouwgebonden kosten die nodig zijn om de huisvesting te gebruiken. Hieronder vallen kapitaallasten, huurkosten, onderhoudskosten, energiekosten, schoonmaakkosten en andere gebouwkosten. Deze kosten worden in de Scenario vergelijking meegenomen voor de bestaande panden.

Colliers International heeft in oktober 2020 een benchmark opgesteld van de huisvesting van veiligheidsregio's. Hieruit blijkt dat de gemiddelde huisvestingslasten van uitrukkazernes in Nederland € 128,- per m2 BVO bedraagt.

De gemiddelde huisvestingslasten van de kazernes van Veiligheidsregio Groningen liggen dus beduidend lager dan die van een gemiddelde kazerne in Nederland. De oorzaak hiervan ligt met name in de kapitaallasten. Veiligheidsregio Groningen heeft relatief veel verouderde gebouwen. Deze hebben weliswaar hogere onderhouds- en energiekosten, maar de kapitaallasten zijn erg laag. Van een aantal kazernes is de kapitaallast zelfs € 0,-.



Er zijn wel grote verschillen tussen de kazernes onderling. In bovenstaande grafiek zijn de huisvestingslasten per m2 BVO per kazerne aangegeven. Hieruit blijkt dat er ook een aantal uitschieters zijn die per m2 veel duurder zijn. De oorzaken hiervan verschillen. Zoals hieronder valt te zien gaat het in sommige gevallen om hoge huurkosten of kapitaallasten. Deze werkplekken worden gebruikt voor ondersteuning aan de regio en worden daarmee breder gebruikt dan alleen locatie Bedum. Voor de volledigheid staat Bedum in onderstaand overzicht van de 7 duurste posten:

- Bedum: hoge huurkosten + externe werkplekken dagdienst(regionaal gebruik)
- Slochteren: hoge huurkosten
- Harkstede: hoge huurkosten
- Zoutkamp: hoge energiekosten en hoge afschrijvingskosten.
- Uithuizen: hoge kapitaallasten (afschrijving + rente)

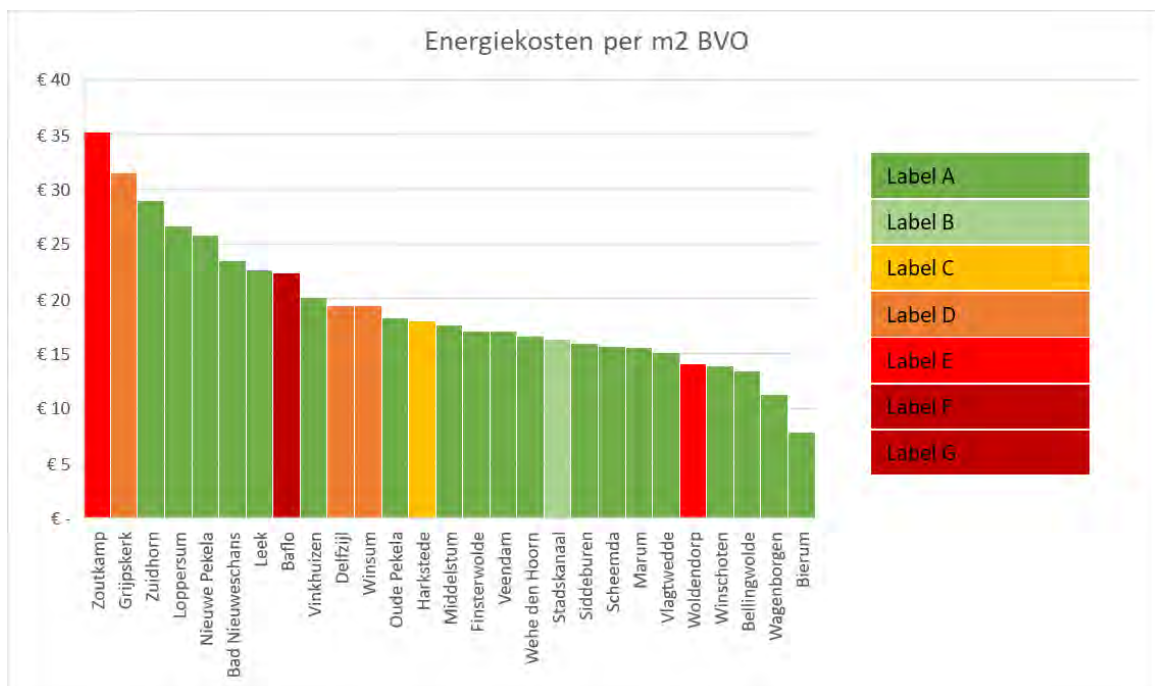
- Middelstum: hoge kapitaallasten (afschrijving + rente)
- Ter Apel: hoge huurkosten (all-inn contract, daardoor lage energie/onderhoudskosten)

Zoals eerder aangegeven is de belangrijkste oorzaak van de lage huisvestingslasten dat bij een aantal kazernes geen of nauwelijks afschrijving en rente wordt betaald, dit betreft de volgende kazernes:

- Delfzijl (1972)
- Nieuwe Pekela (2004) (deel investering was gesubsidieerd)
- Zuidhorn (1960)
- Veendam 1950)
- Loppersum (1922)
- Bad Nieuweschans (2005) (deel investering was gesubsidieerd)
- Marum (1984)
- Baflo (1930)

## 2.2 Energielabel en Energiekosten

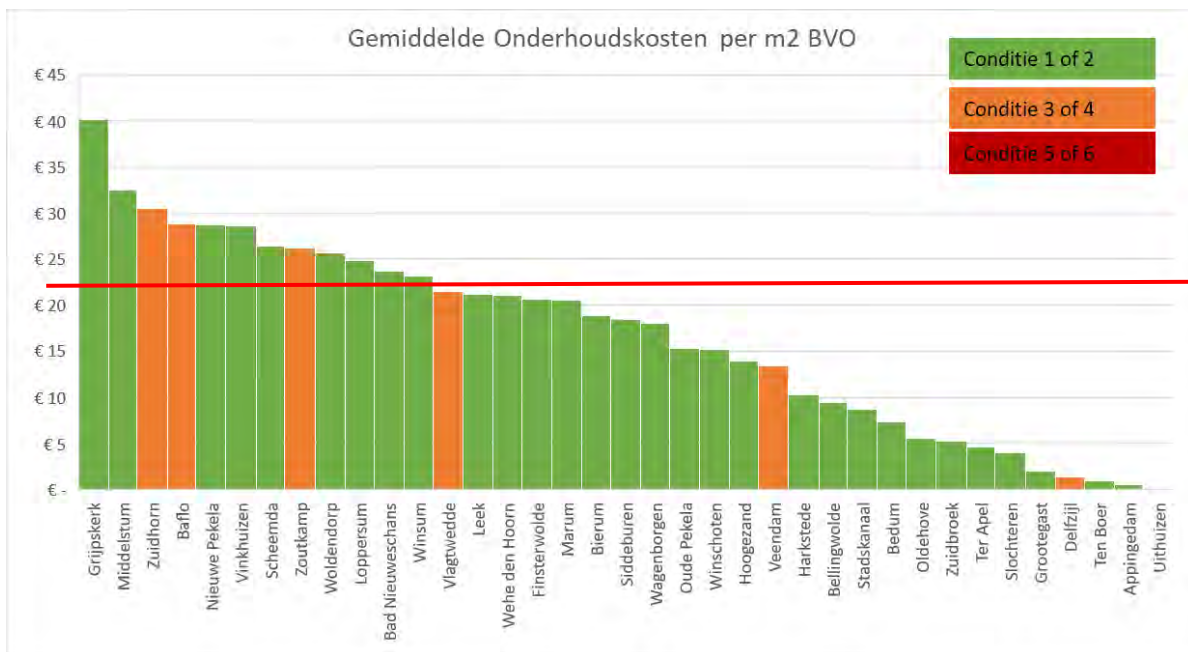
Het grootste gedeelte van de panden die VRG in eigendom heeft, heeft een energielabel A. Voor de andere panden zullen duurzame maatregelen getroffen moeten worden. De consequenties van de energie labels zijn ook zichtbaar in de energiekosten. In onderstaande grafiek zijn de energiekosten en de energie labels van de panden in eigendom van VRG zijn aangegeven.



De panden met de hoogste energiekosten hebben ook slechte energie labels. Uitzondering hierop is Woldendorp, met weliswaar een energielabel E, maar slechts € 14,- per m2 BVO aan energiekosten. Mogelijk komt dit door het beperkte gebruik van deze kazerne. In negatieve zin springen Zuidhorn, Loppersum en Nieuwe Pekela eruit, hiervan bedragen de energiekosten meer dan € 25,- per m2 BVO, terwijl ze wel een energielabel A hebben.

## 2.3 Conditieniveau en onderhoudskosten

Vanuit de MJOP's opgesteld door Sweco in 2017 en deels herzien/aangevuld in 2022 is het conditieniveau en de onderhoudskosten bepaald. In deze rapportages is de staat van de verschillende kazernes in eigendom beschreven en is er een onderhoudsplanning met bijbehorende kosten opgesteld. Vanuit dit kostenoverzicht zijn gemiddelde onderhoudskosten berekend. Voor de huurlocaties is er een kleine stelpost jaarlijks opgenomen om incidenteel onderhoud van te betalen. In de gemiddelde onderhoudskosten voor de portefeuille zijn deze buiten beschouwing gelaten. De gemiddelde onderhoudskosten voor de portefeuille komen daarmee op: 22,40 per m2.



De locaties met opvallende onderhoudskosten in negatieve zin zijn: Grijpskerk, Middelstum, Zuidhorn en Baflo. Zij zitten boven het gemiddelde en hebben jaarlijkse hoge onderhoudskosten. Voor de locatie Delfzijl geldt een sterfhuis constructie. Hier wordt geen onderhoud meer gepleegd in afwachting van nieuwe huisvesting. Dit valt ook terug te lezen in de onderhoudskosten. Deze zijn nihil in Baflo.

## 2.4 Omvang

Kijkend naar de omvang van kazernes in de portefeuille dan valt een aantal zaken op. De kleine kazernes zijn veelal erg klein. Kazernes als Harkstede (170m<sup>2</sup>), Bedum (206m<sup>2</sup>) en Baflo (208m<sup>2</sup>), worden ook door de ploegen in het gebruik als klein ervaren.

De grote kazernes zijn juist ruim in het gebruik. Voorbeelden hiervan zijn: Veendam (1760m<sup>2</sup>), Hoogezand (1633m<sup>2</sup>) en Stadskanaal (1605m<sup>2</sup>).

In paragraaf 3.3 wordt de omvang van de kazernes afgezet tegen de normatieve behoefte. Op basis hiervan kunnen we de kazernes ook kwantificeren op het aspect omvang.

## 2.5 ARBO

In 2015 heeft bij alle kazernes een Arbo controle plaats gevonden door RI&E. Een groot deel van de oplossingen die door RI&E worden voorgesteld zijn niet direct gerelateerd aan huisvesting. Kazernes waarbij wel een aanpassing van de huisvesting nodig is vanuit ARBO zijn Oldehove, Ten Boer, Baflo, Harkstede en Appingedam.

Daarnaast zijn er nog een aantal kazernes met kleinere opmerkingen vanuit ARBO die ook een relatie met huisvesting hebben. Dit betreft Slochteren, Vinkhuizen, Bedum, Delfzijl, Loppersum, Winsum, Middelstum, Zoutkamp en Oude Pekela.

## 2.6 Aardbevingsbestendigheid

Een aantal kazernes ligt in het aardbevingsgebied op basis van de KNMI Hazardkaart. In deze kaart wordt een ruim gebied gehanteerd waar aardbevingsactiviteit is gemeten. Een aantal van de kazernes vallen buiten het aardbevingsgebied: Bad Nieuweschans, Bellingwolde, Grijskerk, Groottegast, Leek, Marum, Oldehove, Wehe Den Hoorn, Ter Apel, Zoutkamp, Stadskanaal en Zuidhorn. Deze kazernes hebben score '0' gekregen.

De kazernes: Appingedam, Baflo, Bierum, Finsterwolde, Scheemda, Siddeburen, Slochteren, Uithuizen, Wagenborgen, Winschoten, Winsum en Woldendorp zijn vanwege aardbevingsbestendigheid geschouwd door Exploitatiepartners.

Op basis van deze rapportage kan geconcludeerd worden dat alleen bij de kazerne Appingedam directe aanleiding is om maatregelen te treffen. De rapportage is gedeeld met de eigenaar van deze kazerne (gemeente). Na raadplegen van een constructeur heeft de eigenaar geconstateerd dat er geen acuut gevaar is. In totaal zijn er inmiddels voor 6 locaties schades doorgegeven aan het IMG. De schade is doorgegeven aan het IMG.

De kazernes in Bierum en Uithuizen zijn aardbevingsbestendig gebouwd. Voor de Kazernes in Middelstum en Loppersum zijn al afspraken gemaakt over versterkingsmaatregelen, deze zijn dus niet opnieuw onderzocht.

Tot slot liggen de kazernes in Scheemda, Siddeburen, Slochteren, Wagenborgen, Winschoten en Winsum weliswaar in het gebied, maar zijn deze kazernes voldoende aardbevingsbestendig bevonden.

## 2.7 Bouwjaar

De portefeuille van Veiligheidsregio is behoorlijk verouderd. Dat is terug te zien in de bouwjaren waarbij bijna 40% van de kazernes 40 jaar of ouder is. Een aantal kazernes heeft een renovatie ondergaan, waardoor de levensduur van de locaties is verlengd. Toch geldt bij deze locaties dat de basisstructuur dermate oud is, dat opnieuw renoveren geen optie. In onderstaande grafiek staat het meest recente bouwjaar/renovatiejaar.

### 3 Behoeft

Dit Strategisch Huisvestingsplan richt zich op de toekomstige behoefte van Veiligheidsregio Groningen. De behoefte komt voort uit de wettelijke taak en het beleid van VRG.

Deze behoefte is enerzijds kwantitatief: het aantal kazernes en de omvang van de kazernes. Aan de andere kant ook kwalitatief: de locatie, functionaliteit en voorzieningen die de kazernes moeten hebben.

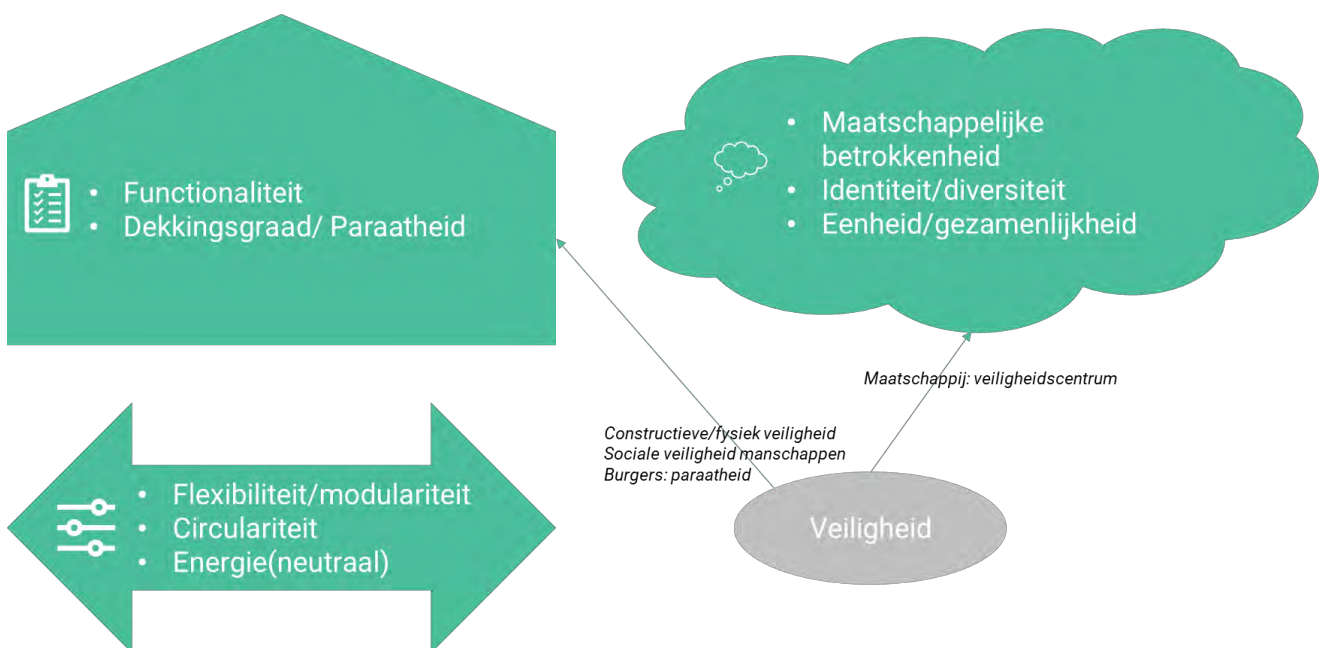
#### 3.1 Brandweezorg 2030

In Brandweezorg 2030 wordt de visie beschreven hoe VRG in de toekomst de taak brandweezorg denkt uit te voeren. Onder andere dekkingsgraad, slagkracht, de spreiding van de kazernes en het type kazerne wordt hierin bepaald. Uiteraard hebben deze keuzes een invloed op huisvesting. Huisvesting dient mee te bewegen in deze visie en keuzes.

#### 3.2 Ontwikkelingen/ ambitie

Door middel van interviews en workshops is gekeken wat de ambitie is van Veiligheidsregio ten aanzien van haar huisvesting en welke ontwikkelingen er zijn die kunnen leiden tot een wijziging in de behoefte. In Bijlage 3 is een lijst opgenomen van de betrokken personen in deze interviews en workshops.

De uitkomsten hebben geleid tot de volgende weergave van de ambitie:



In het huis staat aangegeven aan welke eisen de huisvesting moet voldoen. De huisvesting moet functioneel zijn en moet voldoen aan de gevraagde dekkingsgraad/ paraatheid.

Daaronder zijn een drietal thema's genoemd waar in gekozen kan worden voor "meer of minder". Deze thema's liggen in elkaars verlengde. De mate van flexibiliteit, circulariteit en duurzaamheid worden vertaald in de scenario's in Hoofdstuk 7. Deze thema's hebben financiële consequenties en kunnen als keuze worden voorgelegd bij besluitvorming.

In de wolk is de droom weergegeven voor 2030. Hierbij is een belangrijk thema om de balans te zoeken tussen eenheid/gezamenlijkheid aan de ene kant (één VRG) versus de diversiteit in posten en ploegen. De

ene ploeg is de andere ploeg niet, heeft een andere identiteit en daarmee soms ook een andere huisvestingsbehoefte. In de uitwerking in paragraaf 3.3.2. is daarin tegemoet gekomen door een normatief programma op te stellen met een blauwdruk (gebouwstructuur, bouwmethodiek, materiaalgebruik, afwerkingsniveau), hierdoor ontstaat eenheid. Tegelijkertijd is er vrijheid bij de uitwerking, met name in de inrichtingselementen. Hier liggen kansen voor de ploegen om hun eigen identiteit tot uitdrukking te laten komen op de kazerne.

Een derde onderwerp in de droom is de Maatschappelijke betrokkenheid. Uit de workshops en de interviews kwam op dit thema geen eenduidig beeld naar voren.

In het plaatje staat veiligheid, als corebusiness van VRG, nog apart genoemd. Veiligheid heeft op verschillende aspecten invloed. In eerste plaats is veiligheid een eis, als het gaat om constructieve veiligheid, sociale veiligheid van de manschappen en vanuit paraatheid voor de burgers. Maar er is ook een aspect aan veiligheid wat een relatie heeft met de droom. Daarbij gaat het om vormen van een breder veiligheidscentrum voor het dorp/ de stad. Hierbij zou dan samenwerking plaats vinden met andere veiligheidspartners, zoals ambulancepost, politiepost et cetera. Dit is geen basisvereiste maar wordt als mogelijk ideaalplaatje geschetst.

### 3.3 Normatief Programma

Om een goed beeld te krijgen bij de kosten voor huisvesting is het van belang om te weten hoe groot een kazerne moet worden en wat het gewenste basiskwaliteit van een kazerne is. Hiervoor is een normatief programma ontwikkeld. Dit normatief programma is vervolgens ook een middel om te sturen en de portefeuille te kunnen harmoniseren. Er is aansluiting gezocht bij het denken vanuit brandweezorg 2030. In brandweezorg 2030 wordt onderscheidt gemaakt tussen basis, robuuste en continu bemande posten als indicatie/norm voor paraatheid. Bij basisposten is de uitruk niet gegarandeerd en bestaat de ploeg alleen uit vrijwillige oproepkrachten. Bij robuuste posten is de uitruk nagenoeg gegarandeerd. dat betekent dat er ook plek is voor dag personeel. Vanuit het vastgoed is hierop aangesloten met een driedeling in klein, middel en grote kazernes. De omvang is gebaseerd op de indicatoren bezetting, aantal voertuigen , werkplekken en uitgangspunten voor vakbekwaamheid. De basispost is er in een kleine en een middelgrote variant. De robuuste posten zijn er in een middelgrote en een grote variant. Er is nog geen rekening gehouden met de inzet van waterwagens.

Naast de vanuit huisvesting gedefinieerde kleine-, middel- en grote kazernes is er ook nog een logistieke post en is ten behoeve van het kunnen realiseren van maatwerk een flexibel programma opgenomen.

#### 3.3.1 Flexibel Programma

Het flexibele programma herbergt de stallingsplaatsen voor voertuigen die niet automatisch in het normatief programma zijn opgenomen. Deze stallingsplaatsen kunnen naar keuze worden toegevoegd aan een post. Zo kan er bijvoorbeeld gekozen worden om een grote robuuste post nog verder uit te breiden met een extra stallingsplaats voor een specialistisch voertuig, afhankelijk van de behoefte. In het Flexibel Programma zitten ook werkplekken die kunnen worden toegewezen aan kazernes en er is rekening gehouden met 5 ruimten voor de jeugdbrandweer die verspreid over de kazernes ingezet kunnen worden.

#### 3.3.2 Overzicht Normatief Programma

In onderstaand schema is per type post aangegeven welke functies de post herbergt. Naast de 38 kazernes uit deze rapportage is in onderstaand schema ook de tweede bemande post in het stedelijk gebied aangegeven (huidige Sontweg), alsmede de flexibel in te zetten onderdelen.

18 Basis 1 TS 1 PM 0 2 Oefenaanhang. Oefenplaat <b>Klein</b> <b>22</b>	18 Basis 1 TS 1 PM 1 2 Oefenaanhang. Oefenplaat <b>Middel</b> <b>5</b>	18 Robuust 1 TS 1 PM 1 4 Oefenaanhang. Oefenplaat <b>Middel</b> <b>5</b>	36 Robuust 2 TS 1 PM 3 8 Oefenaanhang. Oefenplaat Opleidingsvz. Examenvz. <b>Groot</b> <b>5</b>	6 Continue 1 TS 1 PM 1 6 Oefenaanhang. Oefenplaat <b>Bemand M</b> <b>1</b>	12 Continue 2 TS 1 PM 13 8 Oefenaanhang. Oefenplaat Opleidingsvz. Examenvz. <b>Bemand L</b> <b>1</b>	  4 TS 20 15 5x Jeugdbrandw <b>Flex</b> <b>1</b>	49 TS 39 PM 65 141 <b>TOTAAL</b> <b>39</b> (excl. flex)
---	---	---	--	---	---	--	---

Dit vertalen we voor huisvesting in m2 BVO gebouw en m2 terrein, zie Bijlage 4. De normatieve behoefte is dan als volgt gedefinieerd:

Klein	Middel	Middel	Groot
268 m2	339 m2	339 m2	544 m2
127 m2	127 m2	148 m2	250 m2
0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
0 m2	0 m2	0 m2	46 m2
<b>395</b> m2 BVO	<b>466</b> m2 BVO	<b>487</b> m2 BVO	<b>840</b> m2 BVO
<b>1.687</b> m2 Terrein	<b>1.772</b> m2 Terrein	<b>1.871</b> m2 Terrein	<b>3.255</b> m2 Terrein

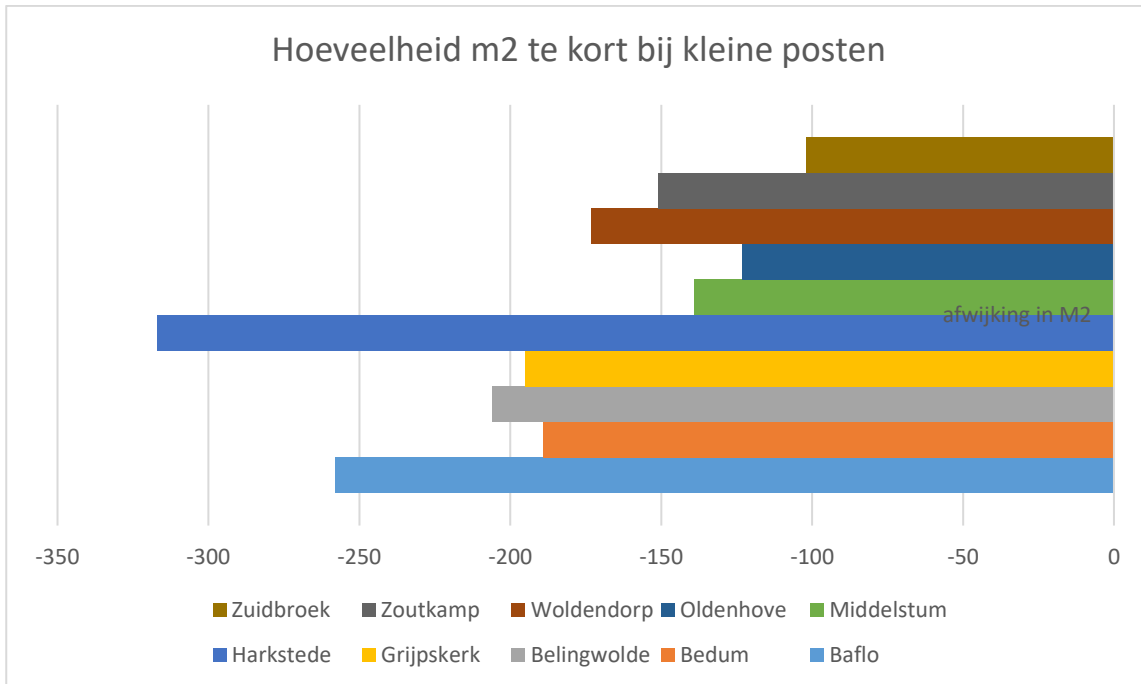
### Legenda

Formatie	Stalling
Type post	Kantoor
Aantal Tankautospuiten (TS) en Personen/Materieel voertuig (PM)	Verblijf
Aantal specialistische voertuigen	Sport
Aantal werkplekken	Vakbekwaamheid
Voorzieningen voor vakbekwaamheid	

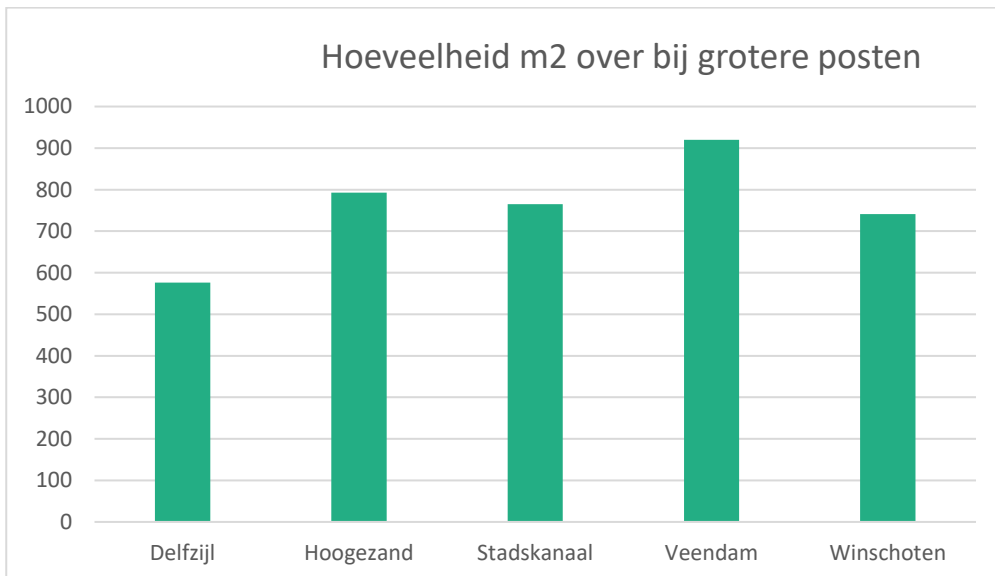
### 3.3.3 Verschil huidige situatie t.o.v. normatieve gebruik.

Wanneer het normatief programma wordt vergeleken met de aanwezige vierkante meters dan valt te concluderen dat de huidige basisposten te klein zijn en de robuuste posten te groot. Kijkend naar de afwijkingen bij de kleinere basisposten dan valt op dat tien kazernes wel een erg grote afwijking hebben ten opzichte van het normatieve programma. Kazernes zoals Harkstede, Grijskerk of Bedum zouden bijna 2x zo groot moeten worden om het normatieve programma te huisvesten.





In onderstaande tabel staan enkele ten opzichte van het normatief gedefinieerde programma opvallend grote kazernes. Hierbij geldt een dat een deel van deze m2 gebruikt wordt voor de opstelling van specialistische voertuigen die qua m2 in het normatief programma niet aan een kazerne toegerekend zijn maar onderdeel uitmaken van de flexibele schil. Deze ruimte is ook van belang ten behoeve van de introductie van nieuw materieel.



## 4 Prioriteringslijst

Voor het bepalen van de planning en de kosten van het Strategische Huisvestingsplan is het van belang te bepalen welke kazerne het eerste aangepakt moet worden en welke kazerne het laatste. Het aanpakken van een kazerne kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld renovatie, nieuwbouw of een duurzame maatregel. Hier valt meer over te lezen in hoofdstuk 6. Onderstaande prioriteringslijst bepaald de volgorde waarin kazernes aan bod komen voor een aanpak. De prioriteringslijst is niet hetzelfde als een planningslijst, de planning wordt mede bepaald door de keuze voor een scenario.

### 4.1 Methodiek totstandkoming prioriteringslijst

In eerste instantie is een prioriteitenlijst gemaakt op basis van de nu aanwezige feiten en cijfers. Voor de rekenkundige prioritering zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- Energiekosten per m2
- Onderhoudskosten per m2
- Afwijking t.o.v. normatieve gebruik
- ARBO
- Aardbevingsbestendigheid
- Conditie voor onderhoud
- Exploitatiekosten per m2 (gemiddelde van de portefeuille is 86 euro per m2)
- Energielabel
- Bouwjaar

Voor al deze aspecten is een score van 1 tot 5 toegekend, conform Bijlage 5. Op deze manier kunnen de verschillende aspecten met elkaar worden vergeleken. Daarbij is een weging toegepast waarbij onderhoudskosten dubbel meetellen ten opzichte van de andere aspecten. Voor de dagdienstlocaties geldt dat naast onderhoudskosten, ook energiekosten en Arbo dubbel meetellen.

Deze rekenkundige prioriteitenlijst is daarna handmatig aangepast wanneer daar goede motivatie/onderbouwing voor is. Redenen voor handmatige aanpassing zijn bijvoorbeeld :

- Visie Brandweezorg 2030 waardoor samenvoeging, verplaatsing of afstoting van kazerne noodzakelijk is.
- Externe omstandigheden zoals een aflopend huurcontract of het vertrek van een medegebruiker.
- Veranderende wetgeving, waardoor er eerder moet worden ingegrepen.

In Bijlage 5 wordt een verder onderbouwing en uitleg gegeven van de criteria en de totstandkoming van de prioriteringslijst.

### 4.2 Handmatige aanpassingen

Op basis van de criteria is een rekenkundige lijst opgesteld. Deze conceptlijst is besproken. Hieruit blijkt dat er argumenten zijn om deze rekenkundige lijst aan te passen voor de volgende kazernes:

- Baflo staat op plek 3 in de rekenkundige lijst. Echter wordt hier momenteel gewerkt aan een upgrade, waardoor de kazerne nog een aantal jaren langer meekan. Baflo is daarom op positie 6 gezet van de prioriteringslijst.
- Vanuit de visie Brandweezorg 2030 is Ter Apel verplaatst naar plek 5 in de prioriteringslijst.
- De kazernes in Harkstede, Ten Boer, Middelstum en Oldehove kennen functionele problemen. Er is onvoldoende ruimte of er zijn onvoldoende voorzieningen om de taak van de brandweer hier goed uit te kunnen voeren. Deze kazernes zijn daarom hoger op de prioriteringslijst gezet.

- De locaties Grijpskerk en Zoutkamp zijn vervolgens een aantal posities verschoven om ruimte te maken voor de hiervoor genoemde kazernes. Er is momenteel nog geen directe aanleiding voor een nadere verkenning.
- Van Uithuizen zijn weinig gegevens bekend, doordat het een nieuwere kazerne is. In het rekenmodel wordt bij het ontbreken van gegevens de gemiddelde score aangehouden. Hierdoor kwam uithuizen rekenkundig terecht op plek 26. Dit wordt als hoog ervaren voor een nieuwe kazerne. Om deze reden is Uithuizen teruggeplaatst naar plek 38.
- Bij locatie Vinkhuizen is gekozen voor de maatregel nieuwbouw voor in ieder geval de uitrukhal, omdat de basisstructuur niet functioneel is. Een voorbeeld hiervan is de te lage hoogte van de inrit voor specialistische voertuigen.

### 4.3 Strategiekeuze

Als bepaald is welke positie een kazerne op de prioriteringslijst heeft, dient er nog gekozen worden voor verschillende strategieën. Deze strategieën worden per object bepaald. Mogelijke strategieën zijn:

Strategie	Toe te passen in situatie
Vervangende nieuwbouw	Wanneer verplaatsing nodig is vanuit brandweezorg of vanwege de beperkingen van de huidige locatie. Wanneer de panden niet voldoen aan de beschrijvingen voor grootschalige renovatie of uitbreiding.
Grootschalige renovatie, waarbij nieuwbouw met 20 jaar wordt uitgesteld	Wanneer pand nog geen 30 jaar oud is en relatief slecht scoort op Arbo en/of onderhoudskwaliteit.
Uitbreiding + grootschalige renovatie, waarbij nieuwbouw met 20 jaar wordt uitgesteld.	Wanneer gebouw voornamelijk slecht scoort op normatief programma en/of ARBO eisen.

Als deze uitgangspunten toepast worden voor de portefeuille van VRG leidt dat tot de volgende strategie:

- Voor Grijpskerk, Zoutkamp en Woldendorp geldt dat deze gevestigd zijn op een locatie die niet (langer) geschikt is voor de functie. Er is onvoldoende ruimte om hier aan het normatief programma te kunnen voldoen en ook afstanden tot bebouwing zijn dusdanig klein dat dit vergunningstrajecten bij renovatie in de weg kan staan. Bij deze locaties is dus gekozen voor nieuwbouw.
- De locatie van Harkstede zou verplaatst moeten worden voor een betere dekkingsgraad (zie brandweezorg 2030). Om deze reden is voor Harkstede uitgegaan van Nieuwbouw.
- Voor Vinkhuizen geldt dat het gebouw functioneel tekort schiet. De structuur van het gebouw is niet flexibel en voldoet niet aan de functionele eisen. Een voorbeeld hiervan is de te lage hoogte van de inrit voor specialistische voertuigen. Om deze reden is Vinkhuizen als nieuwbouw begroot.
- Voor Middelstum, Oldehove, Veendam en Vlagtwedde geldt dat het gebouw wel verouderd is en dat de kazerne daardoor hoog in de prioriteringslijst staat, maar de locatie en de gebouw structuur wel goed functioneert. Daarom wordt hier gekozen voor Renovatie.

Bij alle andere gebouwen is nieuwbouw de voor de hand liggende keuze, omdat het gebouw niet alleen in vastgoedkwaliteit maar ook in functionaliteit verbeterd moet worden.

### 4.4 Prioriteringslijst

De rekenkundige beoordeling, de handmatige aanpassingen en de strategiekeuze leiden tot een prioriteringslijst. Op basis van deze prioriteringslijst kan worden bepaald wanneer de kazerne vernieuwd (renovatie of nieuwbouw) zou moeten worden. Daarbij geldt dat hoe lager de prioriteit, des te groter de onzekerheid. Dus wanneer een kazerne nu bij de eerste 5 tot 10 kazernes behoort dan is daar een goede

inschatting van de planning van te geven. Maar een kazerne die nu op plek 25 staat kan bij herijking van de prioriteringslijst in de toekomst ook op plek 22 of 28 terecht komen.

De prioriteringslijst ziet er als volgt uit:

Maatregelenlijst			
Delfzijl	1		Nieuwbouw
Vinkhuizen	2	**	Nieuwbouw
<i>Ten Boer</i>	3		<i>Nieuwbouw</i>
<i>Harkstede</i>	4		<i>Nieuwbouw</i>
<i>Ter Apel</i>	5		<i>Nieuwbouw</i>
<i>Baflo</i>	6		<i>Nieuwbouw</i>
<i>Middelstum</i>	7		<i>Renovatie</i>
<i>Oldehove</i>	8		<i>Renovatie</i>
<i>Grijpskerk</i>	9		<i>Nieuwbouw</i>
<i>Zoutkamp</i>	10		<i>Nieuwbouw</i>
Hoogezand	11		Nieuwbouw
Woldendorp	12		Nieuwbouw
Nieuwe Pekela	13		Nieuwbouw
Veendam	14		Renovatie
Zuidhorn	15		Nieuwbouw
Bedum	16		Nieuwbouw
Loppersum	17		Nieuwbouw
Stadskanaal	18		Nieuwbouw
Vlagtwedde	19		Renovatie
Appingedam	20		Nieuwbouw
Grootegast	21		Nieuwbouw
Winschoten	22		Nieuwbouw
Scheemda	23		Nieuwbouw
Bad Nieuweschans	24		Nieuwbouw
Winsum	25		Nieuwbouw
Oude Pekela	26		Nieuwbouw
Wehe-den Hoorn	27		Nieuwbouw
Finsterwolde	28		Nieuwbouw
Zuidbroek	29		Nieuwbouw
Leek	30		Nieuwbouw
Marum	31		Nieuwbouw
Siddeburen	32		Nieuwbouw
Wagenborgen	33		Nieuwbouw
Slochteren	34		Nieuwbouw
Bellingwolde	35		Nieuwbouw
Bierum	36		Nieuwbouw
Uithuizen	37	*	Renovatie
Haren Nieuwbouw	38		Nieuwbouw

*De cursief aangegeven locaties zijn vanuit bestuurlijke overwegingen handmatig aangepast om aan te sluiten bij de visie Brandweezorg 2030. Voor de argumentatie zie § 4.2*

*\*\* Voor Vinkhuizen geldt dat zij hoge energiekosten hebben door bijvoorbeeld de wasserij. Hierdoor staat zij extra hoog in de prioritering.*

Deze prioriteringslijst is nog geen planningslijst. De uiteindelijke planning is afhankelijk van het te kiezen scenario en de complexiteit van het ontwikkelingsproces, maar ook van externe factoren die zich kunnen aandienen. Uiteraard dient deze lijst in de tijd te worden herijkt, bijvoorbeeld op basis van een nieuwe visie, of wanneer externe factoren zich voordoen. Met externe factoren worden ongeplande situaties bedoeld waardoor huisvestingskeuzes worden geforceerd. Hierbij kan worden gedacht aan: vertrekkende huurders, nieuwe/vervangende locaties die worden aangeboden of gemeentelijke besluiten met gevolgen voor VRG.

## 5 Mogelijke scenario's

Er zijn verschillende keuzes mogelijk in kwaliteit en snelheid bij de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille. Deze keuzes hebben financiële implicaties. De scenario's 0, 1, 2 en 3 zijn kwalitatieve scenario's. Door meer kwaliteit te vragen van de huisvesting, betekent dit een hoger kosten niveau per m<sup>2</sup>. In bijlage 6 is dit schematisch aangegeven, hieronder wordt een schriftelijke toelichting gegeven. De scenario A en B zijn tijdsscenario's, waarin het tempo van vervanging wordt aangegeven. Ook deze worden hieronder toegelicht.

### 5.1 Scenario 0 – Bestaand conform wet- en regelgeving

In dit scenario worden er geen vervangingen uitgevoerd of maatregelen genomen. De huisvestingslasten blijven gelijk aan het huidige niveau. Aanpassingen als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving dient in dit scenario wel uitgevoerd worden.

### 5.2 Scenario 1 – Minimum Scenario

Het minimumscenario is een scenario met een laag kwaliteitsniveau. In dit scenario moet de huisvesting voldoen aan de wet- en regelgeving en functioneel zijn.

#### 5.2.1 Nieuwbouw



Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van huisvesting op een bedrijventerrein met een sobere uitstraling vergelijkbaar met een bedrijfshal. Het gebouw bestaat uit een lichte constructie met plaatmateriaal als gevel en dak. Het gebouw past goed op een bedrijventerrein maar is niet aangepast op een situering in een landelijk, kantoren of woongebied.

De nieuwbouw heeft vaste stramenmaten conform de blauwdruk, om zo enigszins flexibel te zijn in het plaatsen van tussenwanden. De gebruikte materialen zijn robuust en kunnen tegen een stootje.

De nieuwbouw heeft een materialenpaspoort en voldoet aan ENG (Energie Neutraal Gebouw). Dat wil zeggen dat de energie die nodig is voor het gebouw (verlichting, verwarming, ventilatie etc) zelf opgewekt wordt. In eerste instantie wordt de energievraag zoveel mogelijk beperkt, waarna de resterende energie zelf opgewekt wordt.

#### 5.2.2 Renovatie

Bij renovatie blijft de structuur en de constructie van het gebouw overeind. De afwerkmaterialen (vloer, wand, plafond) worden vervangen, installaties en sanitair wordt vervangen en het gebouw wordt voorzien van duurzame maatregelen, zoals isolatie en energieopwekking om te voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De levensduur van het gebouw wordt hiermee met 20 jaar verlengd.

#### 5.2.3 Bestaande gebouwen

Bestaande Kazernes in dit scenario worden aangepast om te voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Waar nodig worden duurzame maatregelen uitgevoerd om te kunnen voldoen aan deze eis. De kazernes die na 2035 gepland staan voor vernieuwing of renovatie worden tussen 2026 en 2032 verduurzaamd.

### 5.3 Scenario 2 – Kwalitatief

Het tweede scenario is een midden scenario. De portefeuille wordt naar een kwalitatief goed niveau gebracht, waarbij rekening wordt gehouden met de toekomst. Dit scenario investeert in extra kwaliteit wanneer dat in de toekomst terug verdiend wordt door lagere exploitatiekosten.

### 5.3.1 Nieuwbouw



Bij nieuwbouw wordt een herkenbare kazerne gebouwd. Dat betekent dat van buiten af herkenbaar is dat dit een brandweerkazerne betreft. Deze herkenbaarheid gaat verder dan het logo op de buitenkant van de kazerne. Door bijvoorbeeld materiaal en kleurgebruik of door zichtbaarheid van brandweerwagens is duidelijk dat het hier gaat om een kazerne. Daarbij is het mogelijk om de uitstraling aan te laten sluiten op de omgeving waarin de kazerne geplaatst wordt.

Milieutechnisch is de kazerne demontabel, dat wil zeggen dat de bouwelementen van de kazerne gedemonteerd kunnen worden en hergebruikt kunnen worden voor een ander gebouw. Er worden geen vaste verbindingen tussen elementen toegepast, zoals aanstorten of verlijmen.

In 10% van de gevallen heeft de kazerne voorzieningen om later te kunnen uitbreiden. Er is bijvoorbeeld al rekening gehouden met uitbreiding in de fundering en in de aansluitwaarde van de NUTS voorzieningen en de installaties. Ook is in 10% van de kazernes voor basisgebruik rekening gehouden met het afstoten van het gebouw voor ander (bedrijfsmatig) gebruik.

De nieuwbouw heeft een materialenpaspoort en voldoet aan ENG (Energie Neutraal Gebouw). De energie die nodig is voor het gebouw (verlichting, verwarming, ventilatie etc.) wordt zelf opgewekt.

Het gebouw staat open voor incidenteel gebruik door andere maatschappelijke organisaties die een link met veiligheid hebben, denk aan een EHBO cursus of AED instructie.

### 5.3.2 Renovatie

Bij renovatie blijft de structuur en de constructie bestaan. De afwerkmaterialen (vloer, wand, plafond) worden vervangen, installaties en sanitair wordt vervangen en het gebouw wordt voorzien van duurzame maatregelen, zoals isolatie en energieopwekking om te voldoen aan ENG (Energie Neutraal Gebouw). De levensduur van het gebouw wordt hiermee met 20 jaar verlengd.

### 5.3.3 Bestaande gebouwen

Bestaande gebouwen worden zo ver als mogelijk aangepast om BENG en gasloos te worden. Ook verduurzamingsmaatregelen die terugverdiend kunnen worden, worden uitgevoerd. De kazernes die na 2035 gepland staan voor vernieuwing of renovatie worden tussen 2026 en 2032 verduurzaamd.

## 5.4 Scenario 3 – Ambitieuw

Het derde scenario is een ambitieus scenario. In dit scenario is de huisvesting van VRG een voorbeeld voor burgers en andere organisaties.

### 5.4.1 Nieuwbouw



De nieuwbouw die gerealiseerd wordt is beeldbepalend. Voor voorbijgangers is het gebouw een oriëntatiepunt. Het gebouw is herkenbaar en sluit goed aan op de omgeving waarin het gebouwd wordt.

Naast vaste stramienmaten en rekening houden met toekomstige uitbreidingen in fundering, aansluitingen en fundering wordt in dit scenario al extra ruimte gerealiseerd voor toekomstige ontwikkelingen. De kazernes

worden 10% groter (m2 bvo/ hoogte) dan initieel noodzakelijk is, zodat ook toekomstige ontwikkelingen gemakkelijk ingepast kunnen worden. Deze extra m2 worden al opgenomen in de blauwdruk die ontwikkeld wordt voor elk type kazerne.

Bovenop het benodigde budget wordt 10% extra geïnvesteerd om circulaire oplossingen te integreren. Deels kunnen dit oplossingen zijn die in de blauwdruk worden opgenomen, maar een deel van dit extra budget is ook beschikbaar voor oplossingen die ontwikkeld worden na het opstellen van de blauwdruk per kazerne.

De nieuwbouw is NOM (nul op de meter), dat betekent dat niet alleen het gebouw zelf, maar ook de activiteiten in het gebouw (computers, wagenpark, uitrukvoertuigen etc.) geen energie van buiten vragen. Het gebouw zou in principe off-grid kunnen functioneren, alleen voor piekbehoefte worden aansluitingen op het energienetwerk gemaakt.

Het gebouw staat open voor structureel gebruik door andere maatschappelijke organisaties.

#### 5.4.2 Renovatie

Bij renovatie blijft de structuur en de constructie bestaan. De uitstraling van de kazerne wordt aangepast, zodat deze up to date en herkenbaar is. De afwerkmaterialen (vloer, wand, plafond) worden vervangen, installaties en sanitair wordt vervangen en het gebouw wordt voorzien van duurzame maatregelen, zoals isolatie en energieopwekking. Er wordt naar gestreefd om niet alleen het gebouw Energie Neutraal te krijgen, maar ook de energie voor het gebruik zoveel mogelijk zelf op te wekken (ambitie = NOM). De levensduur van het gebouw wordt hiermee met 20 jaar verlengd.

#### 5.4.3 Bestaande gebouwen

Bij bestaande bouw worden verregaande duurzame maatregelen uitgevoerd, zodat gebouwen gasloos worden en het predicaat Energie Neutraal Gebouw kunnen krijgen. De kazernes die na 2035 gepland staan voor vernieuwing of renovatie worden tussen 2026 en 2032 verduurzaamd.

### 5.5 Tijdsscenario A

In dit scenario is het uitgangspunt dat gemiddeld 1 kazerne per jaar aangepakt wordt. Dit kan vervangende nieuwbouw, grootschalige renovatie, verduurzaming of uitbreiding zijn.

### 5.6 Tijdsscenario B

In dit scenario wordt een inhaalslag gemaakt. Uitgangspunt is dat in de eerste 5 jaar er steeds 2 kazernes per jaar aangepakt worden, zodat na 5 jaar er 10 kazernes vervangen, vernieuwd, verduurzaamd of uitgebreid zijn. Na deze 5 jaar zal er jaarlijks 1 kazerne worden aanpakt.



## 6 Financiële beoordeling scenario's

Om de scenario's te beoordelen is een rekenmodel opgesteld. In dit rekenmodel kunnen de verschillende scenario's worden doorgerekend en worden de gevolgen voor investerings- en exploitatiekosten zichtbaar. Hierbij zijn een aantal aannames gedaan voor de bouw en exploitatiekosten. De aannames en uitgangspunten die gehanteerd zijn en het rekenmodel vindt u terug in Bijlage 6.

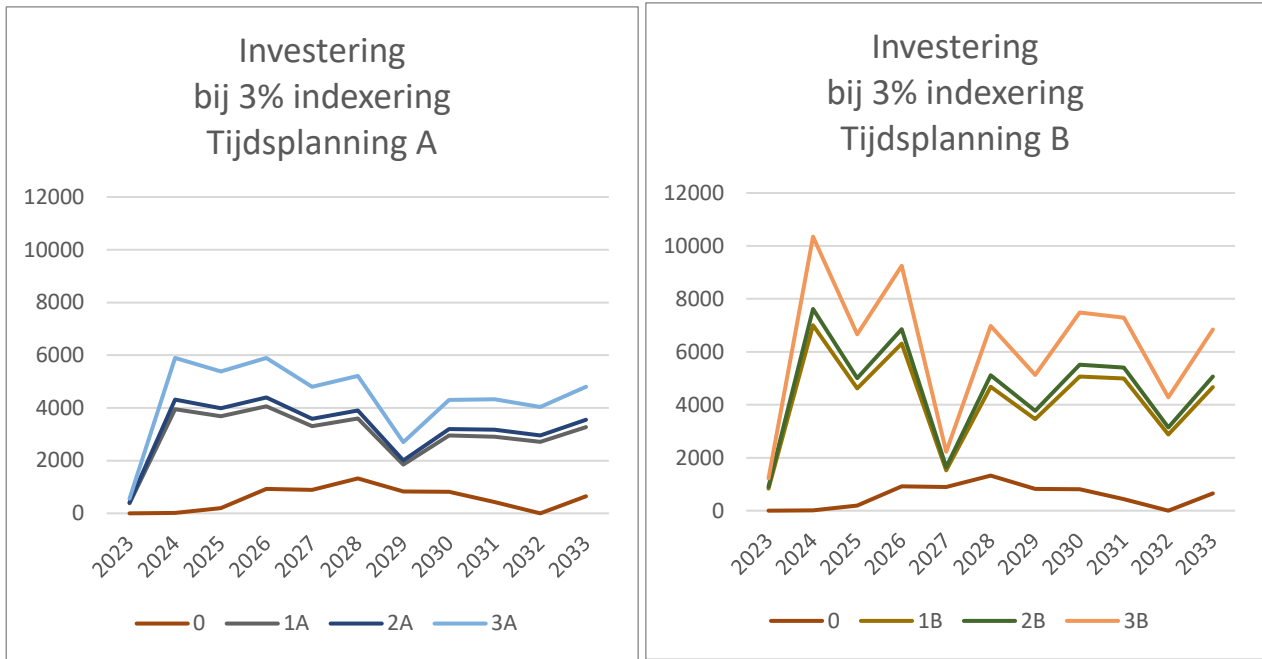
### 6.1 Investeringskosten

De investeringskosten in scenario 0 zijn beperkt tot het verduurzamen van de panden die nu nog geen label A hebben. Gemiddeld bedraagt de investering in de periode 2024 – 2033 € 504.000,- per jaar.

Wanneer er gestart wordt met vervangen van bestaande kazernes liggen de kosten hoger. Afhankelijk van het Scenario liggen de investeringskosten gemiddeld tussen de 3,2 (basisscenario in tijdspad A) en 6,8 miljoen (ambitieuw scenario in tijdspad B) per jaar in de eerste 10 jaar.

INVESTERING * € 1000,-		Gemiddeld per jaar 2024-2033
Scenario	Tijdspad	
0		650
1	A	3269
1	B	4662
2	A	3549
2	B	5065
3	A	4796
3	B	6845

Bovenstaand betreft de gemiddelde bedragen per jaar. Afhankelijk van de gekozen planning zullen hier pieken in zitten en jaren met lagere investeringskosten. Dit heeft met name te maken met de omvang van de kazerne die in het betreffende jaar vernieuwd wordt en of het een renovatie of een nieuwbouw betreft. In onderstaande grafieken zijn deze pieken te zien:



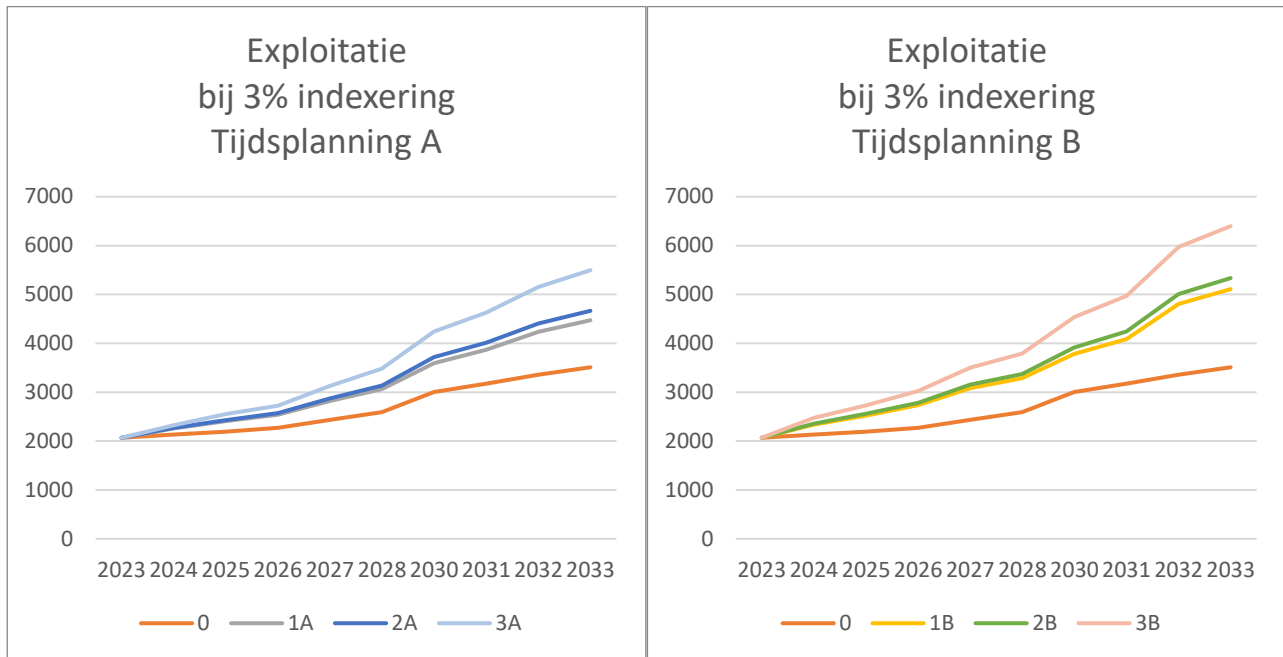
## 6.2 Exploitatiekosten

Op dit moment liggen de exploitatielasten op € 2.009.000 euro per jaar voor de hele portefeuille, exclusief Sontweg (inclusief indexatie 2023, prijspeil januari 2023). Door indexering (aannee 3%) zal dit bedrag de komende jaren toenemen, tot een gemiddeld jaarbedrag in de periode 2024-2033 van € 2.500.000 euro. Daarnaast zal er ook in het nulscenario geïnvesteerd moeten worden, om te voldoen aan de wet- en regelgeving. Voor het in stand houden van de huidige portefeuille verwachten we daardoor in de periode 2024-2033 gemiddeld € 2.651.000,- per jaar kwijt te zijn.

Vernieuwing van de huidige kazernes heeft vervolgens een aanvullende effect op de exploitatielasten. De kapitaallasten zullen toenemen. Daar staat tegenover dat onderhoudskosten en energiekosten lager liggen voor de vernieuwde panden. Dat neemt niet weg dat de exploitatielasten bij vernieuwing zullen toenemen. Dat komt omdat de huidige kapitaallasten erg laag liggen doordat panden zijn afgeschreven en in sommige gevallen ook gesubsidieerd worden. Hierdoor wordt er te weinig gereserveerd voor vernieuwing. Bij vernieuwing van de portefeuille nemen de exploitatiekosten dan ook verder toe. Afhankelijk van het scenario en het tempo bedragen de exploitatiekosten in de periode 2024 – 2033 gemiddeld € 3.258.000 tot € 4.149.000 per jaar.

EXPLOITATIE		Gemiddeld per jaar
* € 1000,-		2024-2033
Scenario	Tijdspad	
0		2747
1	A	3258
1	B	3523
2	A	3350
2	B	3631
3	A	3756
3	B	4149

In onderstaande grafiek is per scenario te zien hoe de exploitatiekosten toenemen.



De sprongen in de grafieken worden met name veroorzaakt door de vernieuwde kazernes. De tijdsplanning A blijft daardoor iets lager, omdat er in deze eerste 10 jaar minder kazernes vernieuwd worden dan in de tijdsplanning B.

Na 2033 stopt de vernieuwingsopgave niet. Het is daarom te verwachten dat naast indexering ook de exploitatielasten ten gevolge van de vernieuwingsopgave verder zullen stijgen. De onzekerheid van de getallen op langere termijn is echter wel groot. Daarom worden op dit moment de eerste 10 jaar in beeld gebracht. Het ligt in de lijn der verwachting dat er in de periode na 10 jaar en verdere stijging van de kosten zal plaatsvinden.

## 7 Conclusie

De huidige portefeuille van Veiligheidsregio Groningen is sterk verouderd terwijl in de huidige exploitatiekosten geen rekening wordt gehouden met de vernieuwingsopgave waar VRG voor staat.

Alhoewel de totale gemiddelde exploitatiekosten voor huisvesting niet heel hoog liggen, zijn de onderhoudskosten en de exploitatiekosten voor een aantal kazernes wel erg hoog. Ook ARBO technisch en functioneel voldoen een aantal kazernes niet.

De huisvestingsbehoefte is afgestemd met de visie brandweezorg 2030. Daarin wordt bepaald op welke locaties er een kazerne nodig is. Naast de locatiebehoefte is er ook een behoefte op het gebied van kwaliteit, waaronder duurzaamheid en flexibiliteit, en in omvang van de kazernes. Voor dit laatste is een normatief programma ontwikkeld, op basis waarvan nieuwe kazernes ontwikkeld kunnen worden, maar ook beschouwd kan worden of huidige kazernes te groot of juist te klein zijn.

Op basis van de analyse van de huidige portefeuille en de behoefte is een prioriteringslijst opgesteld. In deze lijst is aangegeven welke kazerne de hoogste prioriteit heeft om te vernieuwen. Deze vernieuwing kan vervangende nieuwbouw zijn maar kan ook een levensduur verlengende renovatie betreffen, waardoor de kazerne nog 20 jaar langer mee kan.

Voor het vernieuwen van de kazernes kan gekozen worden uit verschillende kwaliteitsniveaus. In het minimumniveau (1) wordt voldaan aan wet- en regelgeving, is een kazerne energieneutraal en heeft deze de uitstraling van een bedrijfshal. In het kwalitatieve scenario (2) is er sprake van een herkenbare uitstraling als brandweerkazerne en hebben de kazernes een grotere flexibiliteit om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen (bijv. verdeling specialismes of voertuigen). In het ambitieuze scenario (3) is deze flexibiliteit nog groter door al extra ruimte/hogte te realiseren. Ook heeft het gebouw een dusdanige uitstraling dat dit een oriëntatiepunt in de omgeving wordt. Het gebouw is nog duurzamer dan het kwalitatieve scenario, door te voldoen aan NOM (Nul op de meter).

Naast het kwalitatief scenario kan gekozen worden voor een gematigde planning (A), waarbij gemiddeld elk jaar één kazerne vernieuwd wordt of een versnelde planning (B), waarbij in de eerste vijf jaar een inhaalslag gemaakt wordt en twee kazernes per jaar vernieuwd worden.

Van deze drie kwalitatieve scenario's en twee tijdsscenario's zijn de financiële consequenties doorgerekend. Daarbij zijn zowel de investeringskosten als de totale exploitatiekosten voor huisvesting in kaart gebracht. Het vernieuwen van de kazernes leidt in alle gevallen tot hogere kosten dan de huidige exploitatiekosten. Dat komt omdat de huidige portefeuille verouderd is en er geen rekening is gehouden met reserveringen voor vernieuwing. De mate van stijging verschilt per scenario, waarbij het minimumscenario in de gematigde planning minder snel stijgt dan het ambitieuze scenario in de versnelde planning. In onderstaand schema is hiervan een vergelijking gemaakt.

	Minimum Planning A	Minimum Planning B	Kwalitatief Planning A	Kwalitatief Planning B	Ambitieuze Planning A	Ambitieuze Planning B
Investeringskosten Gemiddeld * € 1000 2024-2033	3.269	4.662	3.549	5.065	4.796	6.845
Exploitatiekosten	3.258	3.523	3.350	3.631	3.756	4.149

Gemiddeld * € 1000 2024-2033						
Uitstraling	Bedrijfs- pand	Bedrijfs- pand	kazerne	kazerne	Oriëntatie- punt	Oriëntatie- punt
Flexibiliteit	Blauwdruk stramien	Blauwdruk stramien	Uitbreid- baar	Uitbreid- baar	+10%	+10%
Duurzaamheid	ENG	ENG	ENG	ENG	NOM	NOM
Planning	Gematigd	Versneld	Gematigd	Versneld	Gematigd	Versneld

Op basis hiervan kan een keuze gemaakt worden voor 1 van de scenario's voor de vernieuwing van de vastgoedportefeuille.

## 7.1 Risico's

Aan het rekenmodel en de planning die hieruit voortkomt, zitten vanzelfsprekend onzekerheden en risico's. Ondanks dat er conservatief is omgegaan met uitgangspunten en basiswaarden, kan niemand voorspellen hoe de ontwikkeling in de toekomst zal zijn. Hieronder worden een aantal zaken genoemd die een risico vormen op het proces, het tijdsfad of de kosten.

### Gewijzigde wet- en regelgeving

Voor de eerstvolgende jaren is de wet- en regelgeving rondom huisvesting bekend. Op de langere termijn valt niet te voorspellen of wet- en regelgeving aangepast gaat worden. Hierbij kan het gaan om bijvoorbeeld een aanscherping van de duurzaamheidsmaatregelen.

Overige wijzigingen in wet- en regelgeving die nu niet te voorzien zijn kunnen leiden tot vertraging en/of kostenverhogingen. In het verleden was dit bijvoorbeeld het geval bij PFAS, waarbij onverwacht projecten stil kwamen te liggen.

### Indexering

De afgelopen decennia was de gemiddelde inflatie en het daar bijhorende indexatiecijfer redelijk gelijk en over de langere termijn te vertrouwen. De huidige situatie en de hoge inflatiecijfers in 2022 zorgen wel voor onzekerheid over de indexering. Dit heeft niet alleen betrekking op de investeringskosten (bouwkosten), maar zeker ook op exploitatiekosten, zoals we op dit moment zien met de energiekosten.

In de berekening is uitgegaan van een indexatie van 3% per jaar. In de periode 2000 – 2020 lag de inflatie elk jaar lager dan deze 3%, echter op dit moment is er sprake van een grote onzekerheid met een inflatie van meer dan 5% in 2021. Nu is de verwachting wel dat op een lange termijn de inflatie wel weer zal stabiliseren, maar dit vormt wel een zeker risico.

Om de impact van dit risico in te schatten is een berekening gemaakt met een hoger indexering. Het Strategisch Huisvestingsplan is ook doorgerekend met een indexatie van 5%. Deze extra indexatie leidt tot een toename van de exploitatiekosten van gemiddeld € 400.000 tot € 640.000 per jaar.

### Rente

Gekoppeld aan de bovenstaande indexering is de rekenrente. De rekenrente is de minimale rente die er over het eigen vermogen gerealiseerd dient te worden om waardeverlies i.v.m. inflatie te voorkomen.

Aangezien de inflatie moeilijk te voorspellen valt, is ook de rekenrente onzeker. Op de lange termijn heeft een aangepaste rekenrente een grote impact.

In de huidige doorrekening is de rekenrente vastgesteld op 2% per jaar. Hiermee ligt deze lager dan de indexatie van 3% per jaar. Eerder volgde de rekenrente de inflatie en waren deze over de lange termijn beide gemiddeld 2%. De huidige inflatie is zo onvoorspelbaar, dat hierin is gekozen voor een conservatieve houding. Hiermee wordt geaccepteerd dat er op termijn wordt ingeleverd op de waarde van het eigen vermogen.

#### Aftrekbaarheid van BTW

Wanneer er grond wordt aangekocht voor nieuwbouw, kan dit een BTW voordeel opleveren. De BTW is aftrekbaar op het moment dat er ongeroerde grond met opstallen wordt gekocht, waarbij Veiligheidsregio zelf zorgt voor de sloop van de opstallen en het bouwrijp maken. In het rekenmodel is geen rekening gehouden met deze aftrekbaarheid. Dit wordt beschouwd als een meevaller/ positief risico.

#### Niet kunnen vinden nieuw locatie

Vanuit de prioriteringslijst en het gekozen tijdsscenario is een kazerne in een bepaald jaar 'aan de beurt' voor een maatregel. Bij huurlocaties of te kleine eigendomslocatie kan dit bij nieuwbouw betekenen dat er gezocht moet worden naar een nieuwe locatie. De veiligheidsregio heeft het vinden van een locatie niet helemaal in eigen hand, hierbij is de hulp van de gemeente nodig. Wanneer er geen geschikte locatie beschikbaar is, zal de ontwikkeling van een kazerne vertraging oplopen. Deze vertraging kan een risico zijn voor de gehele planning, zeker waar het gaat om het reserveren van capaciteit en in mindere mate geld.

#### Ruimtelijk Ordening belemmeringen

Wanneer een huidige locatie gerenoveerd wordt of wanneer er sprake is van nieuwbouw kan het zijn dat dit niet aan de geldende ruimtelijke ordening voldoet, bijvoorbeeld omdat een uitbreiding niet binnen het bouwvlak past. Ook kan het zijn dat bij nieuwbouw de bestemming van een locatie gewijzigd dient te worden. Het moeten wijzigen van een bestemming of het moeten zoeken van alternatieve locatie vanwege RO belemmeringen vormen een risico voor het gehele proces.

#### Interne ontwikkelingen

Een andere variabele die zich lastig laat plannen zijn de interne ontwikkelingen binnen de VRG. Wanneer er vanuit bijvoorbeeld; ontwikkelingen binnen brandweezorg; verandering in paraatheid of beschikbaarheid van vrijwilligers, veranderingen worden gevraagd, zal huisvesting hierin moeten mee bewegen. Deze ontwikkelingen laten zich niet voorspellen. Goede afstemming met interne gebruikers en het herijken van het SHP zijn belangrijk om het SHP actueel en doelmatig te houden. In dit verband geldt dat er de komende jaren naar verwachting op een andere manier naar de bluswatervoorziening (tankwagens) gekeken zal worden. hier is momenteel nog geen rekening mee gehouden.

#### Ontwikkelingen bij (mede)gebruikers van de gebouwen

Ontwikkelingen bij gebruikers kunnen leiden tot een andere behoefte dan waar nu in is voorzien. Denk bijvoorbeeld aan het vertrek van medegebruikers van gebouwen waarin nu kazernes gehuisvest zijn. Dit kan risico's met zich meebrengen, maar ook kansen bieden. Dit risico is niet te voorkomen, maar er kan wel beter op ingespeeld worden, wanneer deze ontwikkelingen vroegtijdig bekend zijn. Daarom is regelmatig (account) overleg met verhuurders, huurders en medegebruikers van belang.

#### Marktontwikkelingen en beschikbaarheid van materialen en personeel

De marktontwikkelingen, beschikbaarheid van materialen en personeel kan leiden tot prijsstijgingen (zie indexering) en vertragingen. Dit geldt niet alleen voor de uitvoering, maar ook voor de advisering en het ontwerpen van de kazernes. Dit vormt een risico op zowel de kosten als de uitvoeringsplanning.

#### Interne capaciteit

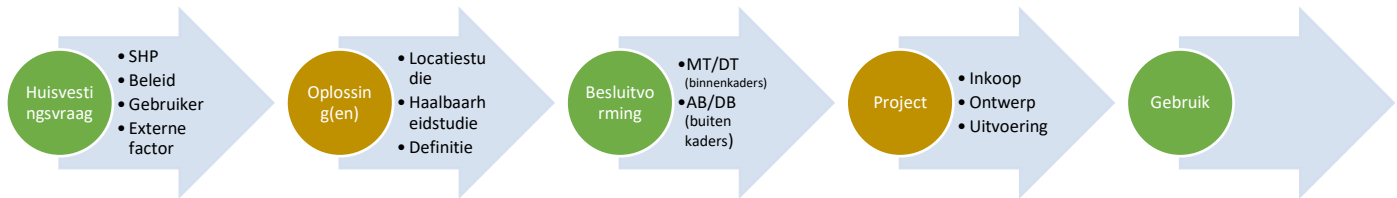
Ook de capaciteit van de interne medewerkers die betrokken zijn bij de huisvesting kan een beperkende factor opleveren. Voldoende medewerkers om processen te begeleiden en input te leveren zijn nodig. Een van de beheersmaatregelen die hierin genomen kan worden is het standaardiseren (zie hoofdstuk 8).

## 8 Implementatie

### 8.1 Organisatie/ governance

Een belangrijk onderdeel in een succesvolle opvolging van het SHP is de governance en organisatorische werkafspraken binnen VRG. Hierin is het belangrijk dat er duidelijke afspraken worden gemaakt met daarin een omschrijving van taken, rollen en verantwoordelijkheden.

Wanneer dit Strategisch Huisvestingsplan wordt vastgesteld, wordt de gekozen strategie voor de komende 5 jaar opgenomen in de begroting. Binnen deze (financiële) kaders vindt de uitvoering plaats door FZ/ huisvesting. Zij gaan hierover in overleg met de gebruiker. Jaarlijks vindt er een gesprek plaats over mogelijke aanpassingen binnen de kaders. In principe vindt er elke 5 jaar een herijking plaats, tenzij er aanleiding is om dit eerder te doen. In de tussentijd kunnen er wel nieuwe huisvestingsvragen ontstaan. In onderstaand overzicht en de daarbij behorende toelichting wordt geschetst hoe met deze huisvestingsvragen wordt omgegaan.



### Huisvestingsvraag

Een huisvestingsvraag kan op verschillende manieren ontstaan:

1. Vanuit dit Strategisch Huisvestingsplan (of een herijking hiervan) komt een kazerne in aanmerking voor vervanging, renovatie of uitbreiding.
2. Eenmaal per jaar vindt er een accountgesprek plaats met Brandweezorg. Hierin kan door brandweezorg worden aangegeven of er vanuit het beleid behoefte is aan:
  - a. Een andere locatie voor een kazerne (opkomsttijden)
  - b. Een uitbreiding of aanpassing van een kazerne (opkomsttijden en/of wijzigingen in de ploeg of materieel samenstelling)
3. Eenmaal per jaar vindt er een accountgesprek plaats met de gebiedshoofden brandweezorg. Hierin kan worden aangegeven welke behoefte er is vanuit de gebruiker (ploeg):
  - a. Een uitbreiding of aanpassing van een kazerne (functionaliteit)
4. Vanuit externe factoren ontstaat er een huisvestingsvraag
  - a. Medegebruik wijzigt
  - b. Huurovereenkomst verloopt/wordt opgezegd
  - c. Mogelijkheden voor koop doen zich voor

In al deze gevallen wordt de vraag (probleemstelling) neergelegd bij afdeling FZ/Huisvesting.

### Oplossingen

De afdeling FZ/Huisvesting neemt de vraag in behandeling en maakt een afweging of de vraag past binnen de (financiële) kaders en randvoorwaarden die VRG voor huisvesting hanteert. Vervolgens onderzoekt FZ/Huisvesting mogelijke oplossingen voor de vraag. Hierbij wordt het normatief kader en de blauwdruk voor huisvesting gehanteerd. De vraagsteller wordt geïnformeerd over de door FZ/Huisvesting voorgestelde oplossing.



### Besluitvorming

De voorgestelde oplossing wordt ter besluitvorming voorgelegd. Wanneer de oplossing binnen het goedgekeurde strategisch kader past vindt goedkeuring plaats door directie en MT. Mochten de vragen buiten het goedgekeurde strategisch kader vallen, dan zal een besluitvormingstraject via het AB en het DB moeten plaats vinden. Zie voor meer gedetailleerde afspraken over besluitvorming de al eerder opgestelde besluitvormingsmatrix, zoals deze is opgenomen in Bijlage 8. Deze matrix is (nog) niet door AB/DB vastgesteld.

Eventuele wijzigingen worden na besluitvorming verwerkt in een herijking van het Strategisch Huisvestingsplan.

### Project

Bij positieve besluitvorming is FZ/huisvesting verantwoordelijk voor inkoop, ontwerp en uitvoering van de oplossing. Daarbij betreft FZ/huisvesting gebruikers als het gaat om specifieke eisen en wensen, kleur en materiaalgebruik. Zie voor een gedetailleerde invulling van dit proces het eerder opgestelde Stappenplan (nieuw)bouwproject, zoals opgenomen in Bijlage 8.

### Gebruik

Na afronding wordt het project weer overgedragen aan de gebruikers, waarbij FZ/huisvesting verantwoordelijk blijft voor het beheer en onderhoud van de gebouwen.

Bovenstaande kan eventueel verder uitgewerkt worden in een RACI model. Hierin worden Responsible(verantwoordelijk), Accountable(eindverantwoordelijk), Consulted(geraadpleegd) en Informed(geinformeerd) onderscheiden.

## 8.2 Financiering: keuze huur/ koop

De keuze voor huur of eigendom kan worden gemaakt vanuit het vraagstuk hoe het project gefinancierd gaat worden. Daarbij wordt geadviseerd om vanuit de invloed en sturingsmogelijkheden te opteren voor "eigendom tenzij". Mogelijke redenen om hiervan af te wijken zijn bijvoorbeeld:

- Wanneer er op de vereiste locatie vanuit dekkingsgraad alleen huur mogelijk blijkt te zijn.
- Wanneer er sprake is van een tijdelijke oplossing.
- Wanneer huur voor de lange termijn financieel gunstig blijkt. (huur als financiering)
- Wanneer er grote meerwaarde wordt gezien in het samenwerken met medehuurlers in de veiligheidskolom (bijv. samen huren met of huren van ambulance, politie of vergelijkbaar)

Overheidsorganisaties kunnen BTW compensatie ontvangen wanneer zij vastgoed realiseren. Echter uit onderzoek van Caraad (zie bijlage) blijkt dat dit niet geldt wanneer een overheidsorganisatie een gebouw zou kopen of ontwikkelen voor Veiligheidsregio. Het huren van een (nieuw) gebouw van een gemeente levert dus geen fiscale voordelen op.

Bij een nieuwe locatie waar gesloopt moet worden kunnen er wel fiscale voordelen gelden. Deze zijn niet meegerekend in de businesscase, maar dit kan voordeel bieden op het moment dat VRG een locatie met nog te slopen bebouwing zou aankopen voor de ontwikkeling van een nieuwe kazerne.

### 8.3 Standaardisatie – naar wens aangepast confectie

De komende jaren staan er een groot aantal vervangingen op de planning. Het is verstandig om hierin standaardisatie aan te brengen. Dit zorgt voor efficiëntie in het ontwerp, eenvoudiger besluitvorming en procesbeheersing maar ook in de beheerfase levert dit voordelen op door standaard materiaalgebruik en flexibiliteit in uitbreidingsmogelijkheden. Tegelijkertijd is niet elke kazerne hetzelfde; de omgeving maar ook de gebruiker zelf verschilt. Er moet daarom een balans worden gevonden tussen standaardisatie en specifieke aanpassingen. Voorgesteld wordt om als basis uit te gaan van een 4 tal “confectie” modellen die vervolgens voor de specifieke situatie op maat gemaakt worden.

Confectie: het ontwerp komt in een aantal standaard maten en materialen.

Naar wens aangepast: Innemen, extra sluitingen of aankleding is mogelijk.

De confectie kazerne bestaat uit:

- Een plattegrond per type grootte gekoppeld aan het normatief programma
- Standaard ruimtenormen en afmetingen
- Stalenkaart materialen en kleuren voor gevel, wand en vloerafwerking
- Standaard technisch Programma van Eisen (comforteisen, duurzaamheidseisen)
- Deel standaard technische omschrijving met voorgeschreven fabricaten (denk aan hang en sluitwerk of wandcontactdozen of vloerafwerking sanitair)
- Prijskaartje

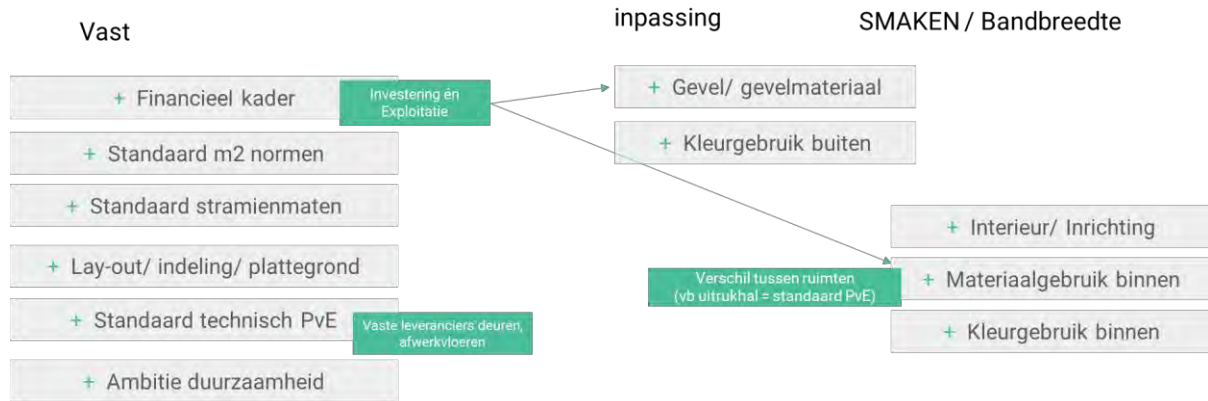
Naar wens kan aangepast worden:

- De gevelindeling en materialiseren (binnen stalenkaart)
- Materiaal (binnen stalenkaart) en kleurgebruik interieur kantine en kantoor
- Inrichting van het kantoor/kantine gedeelte
- Meubilair

In het vervolg op deze rapportage is, voor het opstellen en uitwerken van deze blauwdruk(ken), een ontwerpteam nodig. Het is niet noodzakelijk dat dit ontwerpteam ook bij alle kazernes verantwoordelijk wordt voor het ontwerp. Gedacht kan worden dat het ontwerpteam na het opstellen van de blauwdruk verantwoordelijk is voor de eerste 4 kazernes, zodat kinderziekten uit de blauwdruk verwerkt kunnen worden. Na deze eerste 4 kazernes kan het ontwerpteam als supervisor ingezet worden, op het moment dat een ander ontwerpteam de blauwdruk gebruikt voor een specifieke kazerne.

Veiligheidsregio Fryslan heeft een dergelijke blauwdruk ontworpen, het is mogelijk om hier insprake uit te halen voor het opstellen van een eigen blauwdruk. De blauwdruk van Veiligheidsregio Fryslan gaat echter verder dan de hierboven geschetste confectie. In deze blauwdruk zijn ook gevelmaterialen al vastgesteld en voorgeschreven. Veiligheidsregio Groningen kiest ervoor om hier vrijheid in te bieden, zodat er goed kan worden aangesloten op de omgeving en de eisen vanuit het bestemmingsplan.

# Blauwdruk/ standaardisering



## Bijlage 1. Woordenlijst

Begrip/afkorting	Definitie
Arbo-eisen	Wettelijke eisen die worden gesteld aan de arbeidsomstandigheden rondom een werkplek
BVO	Bruto Vloer Oppervlak
Brandweezorg 2030	Visie document dat wordt opgesteld door Brandweezorg met daarin de doorkijk naar 2030.
Circulariteit	Bouwen met zo min mogelijk schade aan natuur en omgeving en uitstoot aan lucht, bodem of water.
Conditie score voor onderhoud	Onderhoudsstaat van een gebouw, conform NEN 2767, uitgedrukt in een score.
Confectiemodel	Blauwdruk op hoofdlijnen voor de bouw van een kazerne.
Duurzaam gebouw	Een duurzaam gebouw belast het milieu minimaal met CO2-emmissies en is goed voor het welzijn van de gebruikers. Het gebouw draagt bij aan de biodiversiteit in de omgeving en is voorbereid op extremere weersomstandigheden die worden veroorzaakt door de opwarming van de aarde.
Exploitatiekosten	Alle kosten die voortkomen uit het gebruik en het bezit van een gebouw.
Gebouwstructuur	De vaste inrichting van het gebouw die bepalend is voor de flexibiliteit.
Governance	De wijze waarop beleid, controle, keuzes en principes tot uitvoering komen.
Huisvestingslasten	Alle gebouw gebonden kosten om huisvesting te gebruiken: kapitaallasten, huur, onderhoudskosten, schoonmaakkosten, energiekosten, overige gebouwkosten.
Indexatie	Het aanpassen van geldbedragen om te compenseren voor de waardevermindering van geld.
Kwalitatieve behoefte	De functionele behoefte in relatie tot een gebouw.
Kwantitatieve behoefte	De hoeveelheid m2 die benodigd zijn.
Normatief Programma	Een uitschrijving van de benodigde m2 per onderdeel per type kazerne.
NVO	Nette Vloer Oppervlak
Prioriteringslijst	De lijst waarin de kazernes op prioriteringsvolgorde zijn gezet waarin ze toe zijn aan een vernieuwingsmaatregel.
Rekenrente	De rente die minimaal gemaakt moet worden op eigen vermogen om waardevermindering te voorkomen.
Vastgoedportefeuille	Het totaal aan eigendoms- en gehuurde huisvesting binnen de VRG

## Bijlage 2. Factsheets



## Appingedam



## Algemeen



Naam locatie Appingedam  
 Adres Dijkhuizenweg 28  
 10, 9903AC  
 Locatienummer 20  
 Bouwjaar 1950  
 Gebruikersfunctie Opkomstkazerne  
 Gemeente Appingedam

## Gebruik



Oppervlakte (bvo) 345 m2  
 Aantal werkplekken 2  
 Aantal vrijwilligers 15

ARBO-Score

1

## Financieel



Boekwaarde (gebouw) n.v.t.  
 Boekwaarde (grond) n.v.t.  
 Huur €24.800

## Exploitatie



Huisvestingskosten €26.683  
 Facilitaire kosten In Servicekosten  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €26.683

Energielabel



Conditie score



## Voertuigen



Klein

Middel

Groot



Aantal

2

1

1

## Externe factoren

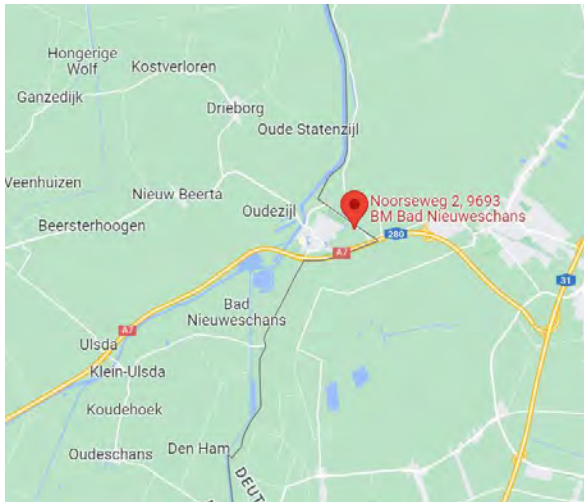


- All-in huurcontract met gemeente Het Hogeland
- Bevingsbestendigheid

1



## Bad Nieuweschans



### Algemeen



Naam locatie Bad Nieuweschans  
 Adres Noorseweg 2,  
 9693BM  
 Locatienummer 28  
 Bouwjaar 2005  
 Gebruikersfunctie Opkomstkazerne  
 Gemeente Oldambt

### Gebruik



Oppervlakte (BVO) 324 m2  
 Aantal werkplekken 1  
 Aantal vrijwilligers 17

ARBO-Score

3

### Financieel



Boekwaarde (gebouw) €105.150  
 Boekwaarde (grond) €24.858  
 Huur n.v.t.

### Exploitatie



Huisvestingskosten €13.465  
 Facilitaire kosten €10.875  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €24.340

Energielabel

A

Conditie score

2

### Voertuigen



Klein

Middel

Groot



Aantal

1

1

1

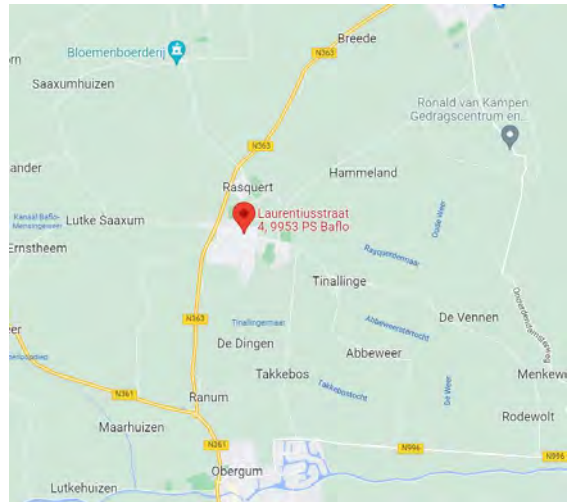
### Externe factoren



-



## Baflo



## Algemeen



Objectnaam Baflo  
 Adres Laurentiusstraat 4,  
 9953PS  
 Locatienummer 11  
 Bouwjaar 2008  
 Gebruikersfunctie Opkomstkazerne  
 Gemeente Winsum

## Gebruik



Oppervlakte (bvo) 208 m2  
 Aantal werkplekken 1  
 Aantal vrijwilligers 17

ARBO-Score

1

## Financieel



Boekwaarde (gebouw) €25.930  
 Boekwaarde (grond) €9.724  
 Huur n.v.t.

## Exploitatie



Huisvestingskosten €10.325  
 Facilitaire kosten €8.125  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €18.750

Energie label

G

Conditie score

3

## Voertuigen



Klein

Middel

Groot



Aantal

0

4

2

## Externe factoren



- Bevingsbestendigheid

3





## Bedum



## Algemeen



Objectnaam	Bedum
Adres	Industrieweg 15, 9781AC
Locatienummer	10
Bouwjaar	1974
Gebruikersfunctie	Opkomstkazerne
Gemeente	Het Hogeland

## Gebruik



Oppervlakte (bvo)	206 m2
Aantal werkplekken	1
Aantal vrijwilligers	19

ARBO-Score

2

## Financieel



Boekwaarde (gebouw)	n.v.t.
Boekwaarde (grond)	n.v.t.
Huur incl losse werkplekken	€36.108

## Exploitatie



Huisvestingskosten	€37.626
Facilitaire kosten	In Servicekosten
Totale exploitatiekosten begroot 2022	€37.626

Energielabel



Conditie score



## Voertuigen



Klein

Middel

Groot



Aantal

2

2

1

## Externe factoren



- Gezamenlijk gehuisvest met buitendienst gemeente.
- Bevingsbestendigheid **3**



## Bellingwolde



## Algemeen



Objectnaam Bellingwolde  
 Adres Blijhamsterweg 34a,  
 9695BA  
 Locatienummer 30  
 Bouwjaar 1981  
 Gebruikersfunctie Combikazerne  
 Gemeente Groningen

## Gebruik



Oppervlakte (bvo) 260 m2  
 Aantal werkplekken 2  
 Aantal vrijwilligers 19

ARBO-Score

3

## Financieel



Boekwaarde (gebouw) €114.673  
 Boekwaarde (grond) 39.930  
 Huur n.v.t.

## Exploitatie



Huisvestingskosten €20.472  
 Facilitaire kosten €8.925  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €30.719

Energielabel

A

Conditie score

2

## Voertuigen



Klein

Middel

Groot



Aantal

1

1

1

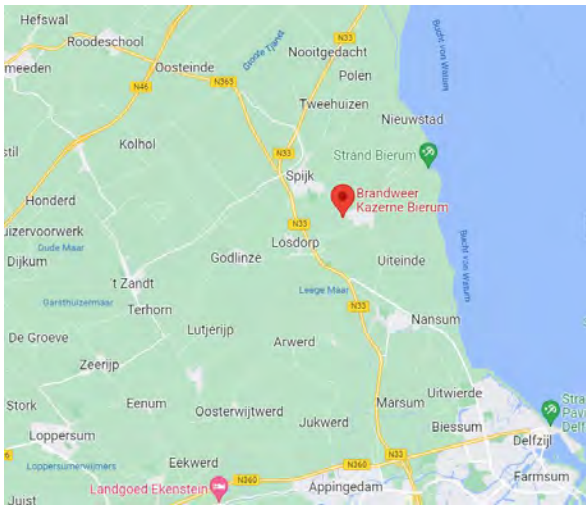
## Externe factoren



-



## Bierum



## Algemeen



Objectnaam Bierum  
 Adres Spijksterweg 5a,  
 9906PA  
 Locatienummer 18  
 Bouwjaar 2016  
 Gebruikersfunctie Combikazerne  
 Gemeente Groningen

## Gebruik



Oppervlakte (bvo) 485 m2  
 Aantal werkplekken 1  
 Aantal vrijwilligers 15

ARBO-Score



## Financieel



Boekwaarde (gebouw) €674.363  
 Boekwaarde (grond) €162.037  
 Huur n.v.t.

## Exploitatie



Huisvestingskosten €36.210  
 Facilitaire kosten €9.975  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €46.185

Energielabel



Conditie score



## Voertuigen



Klein

Middel

Groot



Aantal

0

1

1

## Externe factoren



-




## Delfzijl



## Algemeen

Objectnaam	Delfzijl
Adres	Hogelandsterweg 1, 9934RM
Locatienummer	16
Bouwjaar	1972
Gebruikersfunctie	Combikazerne
Gemeente	Groningen

## Gebruik

Oppervlakte (bvo)	1.416 m <sup>2</sup>
Aantal werkplekken	16
Aantal vrijwilligers	40
ARBO-Score	

## Financieel




Boekwaarde (gebouw)	€ 0
Boekwaarde (grond)	€ 0
Huur	n.v.t.

## Exploitatie

Huisvestingskosten	€1.841
Facilitaire kosten	€42.030
Totale exploitatiekosten begroot 2022	€43.871

Energielabel	
Conditie score	

## Voertuigen

	Klein	Middel	Groot
Aantal	 5	 6	 6

## Externe factoren

-



## Finsterwolde



### Algemeen



Objectnaam	Finsterwolde
Adres	Bospad 1, 9684AW
Locatienummer	26
Bouwjaar	2005
Gebruikersfunctie	Opkomstkazerne
Gemeente	Oldambt

### Gebruik



Oppervlakte (bvo)	393 m2
Aantal werkplekken	1
Aantal vrijwilligers	19

ARBO-Score **3**

### Financieel



Boekwaarde (gebouw)	€ 214.915
Boekwaarde (grond)	€ 55.059
Huur	n.v.t.

### Exploitatie



Huisvestingskosten	€19.939
Facilitaire kosten	€10.325
Totale exploitatiekosten begroot 2022	€30.264

Energielabel **A**

Conditie score **2**

### Voertuigen



	Klein	Middel	Groot
Aantal	5	1	1

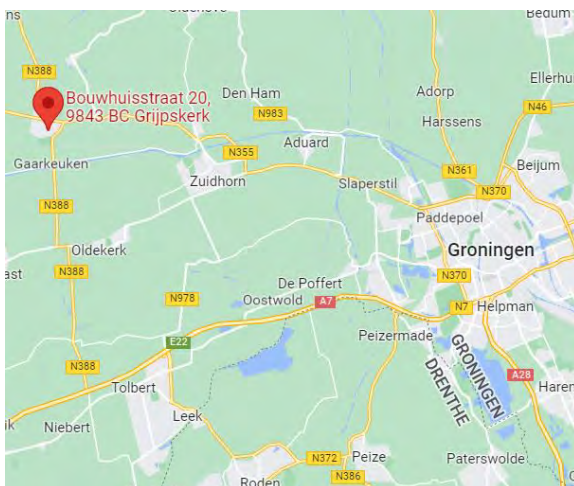
### Externe factoren



-



## Grijpskerk



## Algemeen



Objectnaam Grijpskerk  
Adres Bouwhuisstraat 20,  
9843BC  
Locatienummer 5  
Bouwjaar 1951/2002  
Gebruikersfunctie Opkomstkazerne  
Gemeente Zuidhorn

## Gebruik



Oppervlakte (bvo) 200 m2  
Aantal werkplekken 1  
Aantal vrijwilligers 13

ARBO-Score

3

## Financieel



Boekwaarde (gebouw) € 0  
Boekwaarde (grond) € 7.220  
Huur n.v.t.

## Exploitatie



Huisvestingskosten €14.443  
Facilitaire kosten €8.425  
Totale exploitatiekosten begroot 2022 €22.868

Energielabel



Conditie score



## Voertuigen



Klein

Middel

Groot



Aantal

1

1

1

## Externe factoren



-



## Grootegast



## Algemeen



Objectnaam	Grootegast
Adres	Rondweg 15, 9861GK
Locatienummer	5
Bouwjaar	2000
Gebruikersfunctie	Opkomstkazerne
Gemeente	Westerkwartier

## Gebruik



Oppervlakte (bvo)	751 m2
Aantal werkplekken	9
Aantal vrijwilligers	19

ARBO-Score



## Financieel



Boekwaarde (gebouw)	n.v.t.
Boekwaarde (grond)	n.v.t.
Huur	€71.500

## Exploitatie



Huisvestingskosten	€73.018
Facilitaire kosten	€1.800
Totale exploitatiekosten begroot 2022	€74.818

Energielabel



Conditie score



## Voertuigen



	Klein	Middel	Groot
Aantal	5	6	2



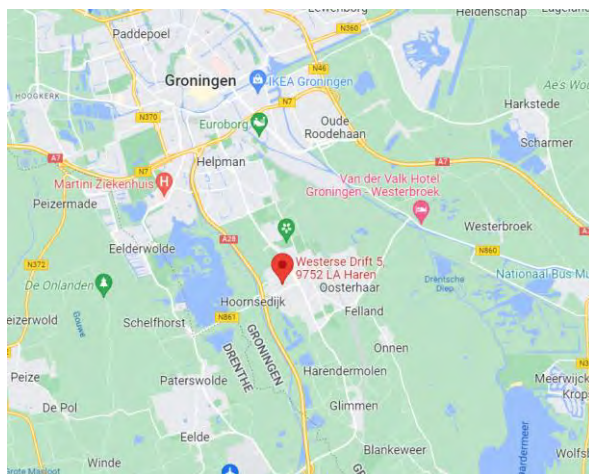
## Externe factoren



- All-in huurcontract incl. huur kantoorruimte dagdienstmw'ers.  
Afhankelijkheid gemeente.



## Haren



## Algemeen



Objectnaam Haren  
 Adres Westerse Drift 5,  
 9861GK  
 Locatienummer 41  
 Bouwjaar -  
 Gebruikersfunctie Opkomstkazerne  
 Gemeente Groningen

## Gebruik



Oppervlakte (BVO) 306 m2  
 Aantal werkplekken 4  
 Aantal vrijwilligers 29

ARBO-Score

2

## Financieel



Boekwaarde (gebouw) n.v.t.  
 Boekwaarde (grond) n.v.t.  
 Huur €onb

## Exploitatie



Huisvestingskosten €0  
 Facilitaire kosten €1.910  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €1.910

Energielabel



Conditie score



## Voertuigen



Klein

Middel

Groot



Aantal

2

2

2

## Externe factoren

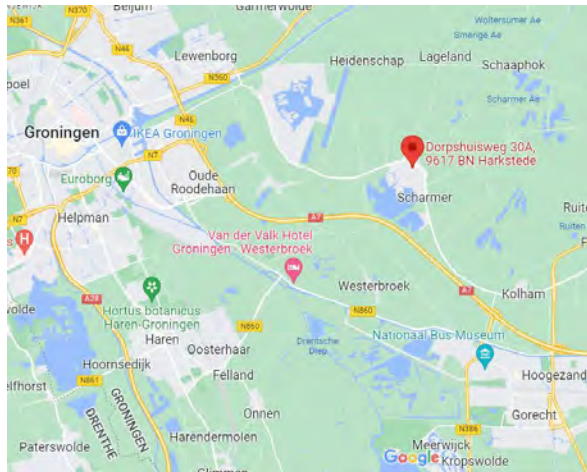


- Deze huurlocatie wordt binnenkort opgezegd.





## Harkstede



## Algemeen



Objectnaam	Harkstede
Adres	Dorpshuis 30a, 9617EN
Locatienummer	40
Bouwjaar	1966
Gebruikersfunctie	Opkomstkazerne
Gemeente	Midden-Groningen

## Gebruik



Oppervlakte (bvo)	170 m2
Aantal werkplekken	0
Aantal vrijwilligers	18

ARBO-Score

1

## Financieel



Boekwaarde (gebouw)	n.v.t.
Boekwaarde (grond)	n.v.t.
Huur	€20.000

## Exploitatie



Huisvestingskosten	€21.750
Facilitaire kosten	€5.225
Totale exploitatiekosten begroot 2022	€26.975

Energielabel



Conditie score



## Voertuigen



	Klein	Middel	Groot
Aantal	0	1	1

## Externe factoren



- All-in huurcontract met gemeente Midden-Groningen
- Bevingsbestendigheid **3**



## Hoogezand



## Algemeen



Objectnaam Hoogezand  
 Adres Rembrandtlaan 8,  
 9601XC  
 Locatienummer 37  
 Bouwjaar 1960  
 Gebruikersfunctie Combikazerne  
 Gemeente Midden Groningen

## Gebruik



Oppervlakte (bvo) 1.633 m2  
 Aantal werkplekken 14  
 Aantal vrijwilligers 43

ARBO-Score



## Financieel



Boekwaarde (gebouw) n.v.t.  
 Boekwaarde (grond) n.v.t.  
 Huur €90.000

## Exploitatie



Huisvestingskosten €112.727  
 Facilitaire kosten €3.150  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €115.877

Energielabel



Conditie score



## Voertuigen



Klein

Middel

Groot



Aantal

8

9

5

## Externe factoren



- Afhankelijkheid Gemeente, mogelijk woningbouw

- Bevingsbestendigheid

3



## Leek



## Algemeen



Objectnaam Leek  
 Adres Tolberterstraat 74,  
 9351BJ  
 Locatienummer 8  
 Bouwjaar 2004  
 Gebruikersfunctie Opkomstkazerne  
 Gemeente Westerkwartier

## Gebruik



Oppervlakte (bvo) 370 m2  
 Aantal werkplekken 2  
 Aantal vrijwilligers 20

ARBO-Score

2

## Financieel



Boekwaarde (gebouw) €302.335  
 Boekwaarde (grond) €0  
 Huur n.v.t.

## Exploitatie



Huisvestingskosten €29.737  
 Facilitaire kosten €13.545  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €43.282

Energielabel



Conditie score



## Voertuigen



Klein

Middel

Groot



Aantal

0

1

2

## Externe factoren



- Erfpacht grond



## Loppersum



## Algemeen



Objectnaam	Loppersum
Adres	Pomonaweg 3
Locatienummer	22
Bouwjaar	1922
Gebruikersfunctie	Opkomstkazerne
Gemeente	Loppersum

## Gebruik



Oppervlakte (bvo)	390 m2
Aantal werkplekken	1
Aantal vrijwilligers	18

ARBO-Score 2

## Financieel



Boekwaarde (gebouw)	€13.264
Boekwaarde (grond)	€7.461
Huur	n.v.t.

## Exploitatie



Huisvestingskosten	€14.281
Facilitaire kosten	€12.025
Totale exploitatiekosten begroot 2022	€26.306

Energielabel A

Conditie score 2

## Voertuigen



	Klein	Middel	Groot
Aantal	1	1	1

## Externe factoren



- Versterkingsadvies



## Marum



## Algemeen



Objectnaam Marum  
 Adres Kruisweg 40,  
 9363AA  
 Locatienummer 9  
 Bouwjaar 1984  
 Gebruikersfunctie Opkomstkazerne  
 Gemeente Westerkwartier

## Gebruik



Oppervlakte (bvo) 335 m2  
 Aantal werkplekken 1  
 Aantal vrijwilligers 20

ARBO-Score **3**

## Financieel



Boekwaarde (gebouw) €160.819  
 Boekwaarde (grond) €35.807  
 Huur n.v.t.

## Exploitatie



Huisvestingskosten €13.771  
 Facilitaire kosten €8.500  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €22.271

Energielabel **A**

Conditie score **2**

## Voertuigen



	Klein	Middel	Groot
Aantal	0	1	1

## Externe factoren



- Afhankelijkheid gemeente achter terrein.



## Middelstum



## Algemeen



Objectnaam Middelstum  
 Adres Delleweg 21,  
 9991CG  
 Locatienummer 21  
 Bouwjaar 2002  
 Gebruikersfunctie Opkomstkazerne  
 Gemeente Loppersum

## Gebruik



Oppervlakte (bvo) 256 m2  
 Aantal werkplekken 1  
 Aantal vrijwilligers 13

ARBO-Score

2

## Financieel



Boekwaarde (gebouw) €365.546  
 Boekwaarde (grond) €89.101  
 Huur n.v.t.

## Exploitatie



Huisvestingskosten €30.802  
 Facilitaire kosten €7.475  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €38.277

Energielabel

A

Conditie score

2

## Voertuigen



Klein

Middel

Groot



Aantal

2

1

1

## Externe factoren



-



## Nieuwe Pekela



## Algemeen



Objectnaam Nieuwe Pekela  
 Adres Pekelwerk 8,  
 9663AW  
 Locatienummer 35  
 Bouwjaar 2004  
 Gebruikersfunctie Opkomstkazerne  
 Gemeente Pekela

## Gebruik



Oppervlakte (bvo) 295 m2  
 Aantal werkplekken 1  
 Aantal vrijwilligers 17

ARBO-Score

3

## Financieel



Boekwaarde (gebouw) €135.612  
 Boekwaarde (grond) €32.362  
 Huur n.v.t.

## Exploitatie



Huisvestingskosten €8.473  
 Facilitaire kosten €11.175  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €19.648

Energielabel



Conditie score



## Voertuigen



Klein

Middel

Groot



Aantal

2

1

1

## Externe factoren



-



## Oldehove



## Algemeen



Objectnaam Oldehove  
 Adres Englumstraat 6,  
 Locatienummer 9883PE  
 7  
 Bouwjaar 1981  
 Gebruikersfunctie Opkomstkazerne  
 Gemeente Westerkwarier

## Gebruik



Oppervlakte (bvo) 272 m2  
 Aantal werkplekken 16  
 Aantal vrijwilligers 1

ARBO-Score

1

## Financieel



Boekwaarde (gebouw) n.v.t.  
 Boekwaarde (grond) n.v.t.  
 Huur €18.500

## Exploitatie



Huisvestingskosten €20.018  
 Facilitaire kosten €onb  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €20.018

Energielabel



Conditie score



## Voertuigen



Klein

Middel

Groot



Aantal

0

2

1

## Externe factoren



- All-in huurovereencontract gemeente Westerkwartier.  
 Afhankelijkheid gemeente bij verkoop.





## Oude Pekela



## Algemeen



Objectnaam	Oude Pekela
Adres	Burg. Snaterlaan 42,
Locatienummer	9665HR
Bouwjaar	36
Gebruikersfunctie	2004
Gemeente	Opkomstkazerne Pekela

## Gebruik



Oppervlakte (bvo)	472 m2
Aantal werkplekken	17
Aantal vrijwilligers	1

ARBO-Score

2

## Financieel



Boekwaarde (gebouw)	€226.676
Boekwaarde (grond)	€54.093
Huur	n.v.t.

## Exploitatie



Huisvestingskosten	€20.118
Facilitaire kosten	€13.075
Totale exploitatiekosten begroot 2022	€33.193

Energielabel



Conditie score



## Voertuigen



	Klein	Middel	Groot
Aantal	2	1	1

## Externe factoren



-



## Scheemda



## Algemeen



Objectnaam Scheemda  
 Adres Zwaagsterweg 2<sup>e</sup>,  
 9679BH  
 Locatienummer 27  
 Bouwjaar 2005  
 Gebruikersfunctie Opkomstkazerne  
 Gemeente Oldambt

## Gebruik



Oppervlakte (bvo) 16.590 m2  
 Aantal werkplekken 1  
 Aantal vrijwilligers 15

ARBO-Score

3

## Financieel



Boekwaarde (gebouw) €211.558  
 Boekwaarde (grond) €50.015  
 Huur n.v.t.

## Exploitatie



Huisvestingskosten €20.444  
 Facilitaire kosten €9.525  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €29.969

Energielabel



Conditie score



## Voertuigen



Klein

Middel

Groot



Aantal

1

1

1

## Externe factoren



- Bevingsbestendigheid

5



## Siddeburen



## Algemeen



Objectnaam	Siddeburen
Adres	Oudeweg 140a,
Locatienummer	9628CH
Bouwjaar	38
Gebruikersfunctie	2007
Gemeente	Opkomstkazerne Midden-Groningen

## Gebruik



Oppervlakte (bvo)	446 m2
Aantal werkplekken	1
Aantal vrijwilligers	19

ARBO-Score **3**

## Financieel



Boekwaarde (gebouw)	€358.356
Boekwaarde (grond)	€90.900
Huur	n.v.t.

## Exploitatie



Huisvestingskosten	€26.706
Facilitaire kosten	€12.575
Totale exploitatiekosten begroot 2022	€39.281

Energielabel **A**

Conditie score **2**

## Voertuigen



	Klein	Middel	Groot
Aantal	1	1	1

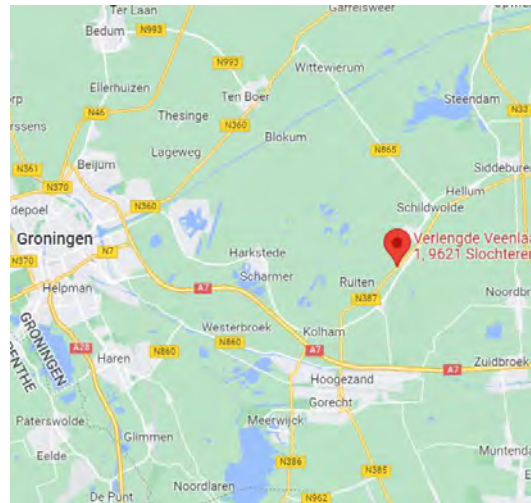
## Externe factoren



- Bevingsbestendigheid **5**



## Slochteren



## Algemeen



Objectnaam	Slochteren
Adres	Verlengde Veenlaan 1, 9621TP
Locatienummer	39
Bouwjaar	2008
Gebruikersfunctie	Opkomstkazerne
Gemeente	Midden-Groningen

## Gebruik



Oppervlakte (bvo)	385 m2
Aantal werkplekken	1
Aantal vrijwilligers	18

ARBO-Score

2

## Financieel



Boekwaarde (gebouw)	n.v.t.
Boekwaarde (grond)	n.v.t.
Huur	€70.000

## Exploitatie



Huisvestingskosten	€68.818
Facilitaire kosten	€170
Totale exploitatiekosten begroot 2022	€69.988

Energielabel



Conditie score



## Voertuigen



	Klein	Middel	Groot
Aantal	1	1	1

## Externe factoren



- All-in huurcontract met gemeente Midden-Groningen
- Bevingsbestendigheid **5**



## Sontweg 10



### Algemeen

Objectnaam	Sontweg 10
Adres	Sontweg 10, 9723AT
Locatienummer	1
Bouwjaar	1981
Gebruikersfunctie	Combikazerne
Gemeente	Groningen

### Gebruik

Oppervlakte (bvo)	16.590 m2
Aantal werkplekken	145
Aantal vrijwilligers	0

ARBO-Score

2

### Financieel

Boekwaarde (gebouw)	n.v.t.
Boekwaarde (grond)	n.v.t.
Huur	€652.000

### Exploitatie

Huisvestingskosten	€774.256
Facilitaire kosten	€379.250
Totale exploitatiekosten begroot 2022	€1.153.506




Energielabel



Conditie score



### Voertuigen

	Klein	Middel	Groot
Aantal	18 	43 	11 

### Externe factoren

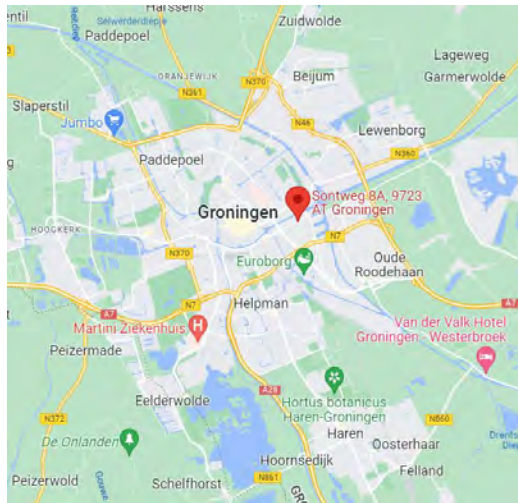
- PVE nieuwbouw gestart

- Bevingsbestendigheid

3



## Sontweg 8a



### Algemeen



Objectnaam	Sontweg 8a
Adres	Sontweg 8a, 9723AT
Locatienummer	3
Bouwjaar	1991
Gebruikersfunctie	Kantoor
Gemeente	Groningen

### Gebruik



Oppervlakte (bvo)	16.590 m2
Aantal werkplekken	51
Aantal vrijwilligers	0

ARBO-Score



### Financieel



Boekwaarde (gebouw)	n.v.t.
Boekwaarde (grond)	n.v.t.
Huur	€60.000

### Exploitatie



Huisvestingskosten	€64.993
Facilitaire kosten	€39.000
Totale exploitatiekosten begroot 2022	€103.993

Energielabel



Conditie score



### Voertuigen



	Klein	Middel	Groot
Aantal	onb	onb	onb

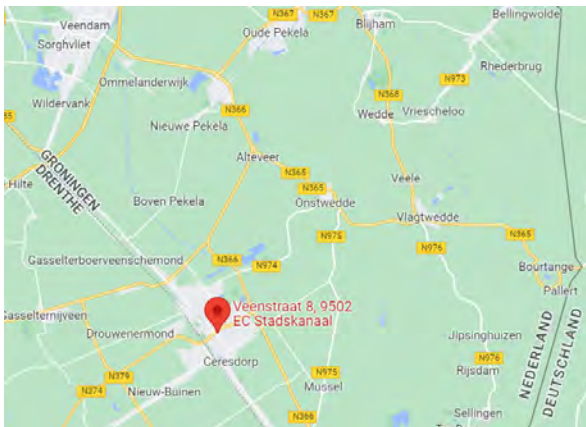
### Externe factoren



- Bevingsbestendigheid **3**



## Stadskanaal



## Algemeen



Objectnaam	Stadskanaal
Adres	Veenstraat 8, 9502EZ
Locatienummer	29
Bouwjaar	-
Gebruikersfunctie	Combikazerne
Gemeente	Stadskanaal

## Gebruik



Oppervlakte (bvo)	1.605 m2
Aantal werkplekken	11
Aantal vrijwilligers	28

ARBO-Score

3

## Financieel



Boekwaarde (gebouw)	n.v.t.
Boekwaarde (grond)	n.v.t.
Huur	€153.000

## Exploitatie



Huisvestingskosten	€166.892
Facilitaire kosten	€48.850
Totale exploitatiekosten begroot 2022	€215.742

Energielabel



Conditie score



## Voertuigen



	Klein	Middel	Groot
Aantal	4	8	3

## Externe factoren



- Commercieel huurcontract met lange looptijd.



## Ten Boer



### Algemeen



Objectnaam Ten Boer  
 Adres Boltweg 1, 9791AC

Locatienummer 13  
 Bouwjaar 1980  
 Gebruikersfunctie Opkomstkazerne  
 Gemeente Groningen

### Gebruik



Oppervlakte (bvo) 318 m2  
 Aantal werkplekken 0  
 Aantal vrijwilligers 14

ARBO-Score **1**

### Financieel



Boekwaarde (gebouw) n.v.t.  
 Boekwaarde (grond) n.v.t.  
 Huur €19.000

### Exploitatie



Huisvestingskosten €19.312

Facilitaire kosten €1.825

Totale exploitatiekosten begroot 2022 €21.137

Energielabel

Conditie score

### Voertuigen



	Klein	Middel	Groot
Aantal	1	1	1

### Externe factoren



- All-in huurcontract gemeente Groningen. Optie op grond.





## Ter Apel



## Algemeen



Objectnaam Ter Apel  
 Adres Heemker Akkerstraat  
 1, 9561KD  
 Locatienummer 32  
 Bouwjaar 1995  
 Gebruikersfunctie Opkomstkazerne  
 Gemeente Vlagtwedde

## Gebruik



Oppervlakte (bvo) 329 m2  
 Aantal werkplekken 1  
 Aantal vrijwilligers 15

ARBO-Score

3

## Financieel



Boekwaarde (gebouw) n.v.t.  
 Boekwaarde (grond) n.v.t.  
 Huur €42.000

## Exploitatie



Huisvestingskosten €43.518  
 Facilitaire kosten €2.400  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €45.918

Energielabel



Conditie score



## Voertuigen



Klein

Middel

Groot



Aantal

0

1

1

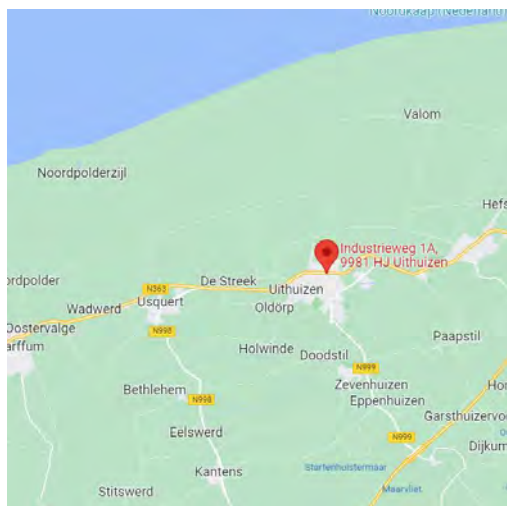
## Externe factoren



- All-in huurcontract gemeente  
 Vlagtwedde.



## Uithuizen



## Algemeen



Objectnaam Uithuizen  
 Adres Industrieweg 1a,  
 9981HJ  
 Locatienummer 17  
 Bouwjaar 2021  
 Gebruikersfunctie Opkomstkazerne  
 Gemeente Groningen

## Gebruik



Oppervlakte (bvo) - m2  
 Aantal werkplekken 2  
 Aantal vrijwilligers 24

ARBO-Score



## Financieel



Boekwaarde (gebouw) €1.962.167  
 Boekwaarde (grond) 176.070  
 Huur n.v.t.

## Exploitatie



Huisvestingskosten €90.007  
 Facilitaire kosten €9.825  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €79.455

Energielabel



Conditie score



## Voertuigen



Klein

Middel

Groot



Aantal

1

2

2

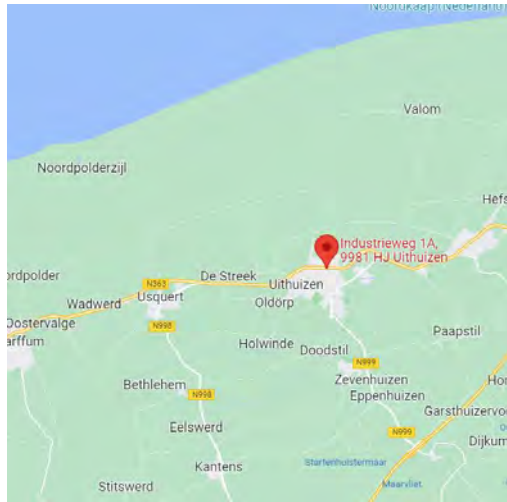
## Externe factoren



-



## Veendam



### Algemeen



Objectnaam Uithuizen  
 Adres Langeleegte 2,  
 9641GN  
 Locatienummer 33  
 Renovatiejaar 2018  
 Gebruikersfunctie Combikazerne  
 Gemeente Groningen

### Gebruik



Oppervlakte (bvo) 1.760 m2  
 Aantal werkplekken 14  
 Aantal vrijwilligers 34

ARBO-Score

3

### Financieel



Boekwaarde (gebouw) €224.646  
 Boekwaarde (grond) €41.215  
 Huur N.v.t.

### Exploitatie



Huisvestingskosten €37.103  
 Facilitaire kosten €45.150  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €82.253

Energielabel



Conditie score



### Voertuigen



Klein

Middel

Groot



Aantal

6

5

4

### Externe factoren



-



## Vinkhuizen



## Algemeen



Objectnaam Vinkhuizen  
 Adres Diamantlaan 168,  
 9743BK  
 Locatienummer 2  
 Bouwjaar 1997  
 Gebruikersfunctie Beroepskazerne  
 Gemeente Groningen

## Gebruik



Oppervlakte (bvo) 1.000 m2  
 Aantal werkplekken 4  
 Aantal vrijwilligers 0

ARBO-Score

2

## Financieel



Boekwaarde (gebouw) €727.326  
 Boekwaarde (grond) €154.022  
 Huur n.v.t.

## Exploitatie



Huisvestingskosten €85.450  
 Facilitaire kosten €37.902  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €123.352

Energielabel



Conditie score



## Voertuigen



	Klein	Middel	Groot
Aantal	onb	onb	onb

## Externe factoren



- VVE samen met Politie. Op termijn vertrekt mogelijk de politie.



## Vlagtwedde



## Algemeen



Objectnaam Vlagtwedde  
 Adres Nieuweweg 1,  
 9541EG  
 Locatienummer 31  
 Bouwjaar 1981  
 Gebruikersfunctie Opkomstkazerne  
 Gemeente Vlagtwedde

## Gebruik



Oppervlakte (bvo) 525 m2  
 Aantal werkplekken 1  
 Aantal vrijwilligers 17  
 ARBO-Score **3**

## Financieel



Boekwaarde (gebouw) €?  
 Boekwaarde (grond) €?  
 Huur n.v.t.

## Exploitatie



Huisvestingskosten €27.083  
 Facilitaire kosten €14.275  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €41,358

Energielabel **A**  
 Conditie score **3**

## Voertuigen



	Klein	Middel	Groot
Aantal	0	3	1

## Externe factoren



- Deel van de locatie verhuurd aan de Ambulancedienst



## Wagenborgen



## Algemeen



Objectnaam      Wagenborgen  
 Adres              De Elzen 4, 9945NA

Locatienummer    23  
 Bouwjaar          2012  
 Gebruikersfunctie Opkomstkazerne  
 Gemeente          Termunten

## Gebruik



Oppervlakte (bvo) 485 m2  
 Aantal werkplekken 1  
 Aantal vrijwilligers 17

ARBO-Score **3**

## Financieel



Boekwaarde (gebouw) €458.863  
 Boekwaarde (grond) €103.244  
 Huur n.v.t.

## Exploitatie



Huisvestingskosten €29.325  
 Facilitaire kosten €1.125  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €40.453

Energielabel **A**

Conditie score **2**

## Voertuigen



	Klein	Middel	Groot
Aantal	1	1	1

## Externe factoren



- Bevingsbestendigheid **5**



## Wehe Den Hoorn



### Algemeen

Objectnaam	Wehe de Hoorn
Adres	WH Timmersmastraat 7, 9964AZ
Locatienummer	14
Bouwjaar	2002
Gebruikersfunctie	Opkomstkazerne
Gemeente	Het Hogeland

### Gebruik

Oppervlakte (bvo)	320 m2
Aantal werkplekken	1
Aantal vrijwilligers	17

ARBO-Score

3

### Financieel

Boekwaarde (gebouw)	€201.098
Boekwaarde (grond)	€49.017
Huur	n.v.t.

### Exploitatie

Huisvestingskosten	€19.113
Facilitaire kosten	€9.175
Totale exploitatiekosten begroot 2022	€28.288




Energielabel

A

Conditie score

2

### Voertuigen

	Klein	Middel	Groot
Aantal	1 	2 	1 

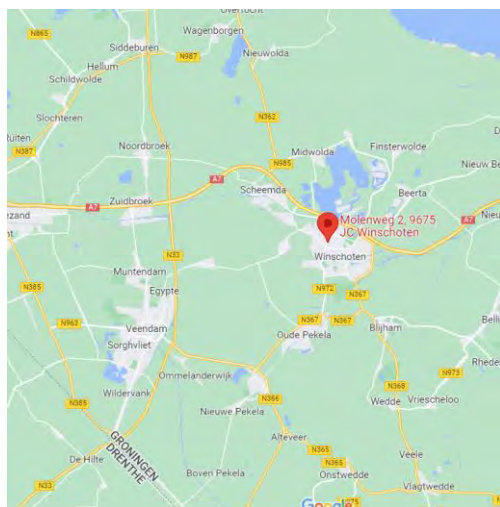
### Externe factoren

- Bevingsbestendigheid

4



## Winschoten



## Algemeen



Objectnaam Winschoten  
 Adres Molenweg 2, 9675JC

Locatienummer 25  
 Bouwjaar 2012  
 Gebruikersfunctie Combikazerne  
 Gemeente Oldambt

## Gebruik



Oppervlakte (bvo) 1.581 m2  
 Aantal werkplekken 11  
 Aantal vrijwilligers 33

ARBO-Score **3**

## Financieel



Boekwaarde (gebouw) €1.164.422  
 Boekwaarde (grond) €261.995  
 Huur n.v.t.

## Exploitatie



Huisvestingskosten €76.202  
 Facilitaire kosten €48.100  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €124.302

Energielabel **A**

Conditie score **2**

## Voertuigen



	Klein	Middel	Groot
Aantal	1	4	4

## Externe factoren



- Bevingsbestendigheid **5**





## Winsum



### Algemeen



Objectnaam	Winsum
Adres	Meeden 2, 9951HT
Locatienummer	12
Bouwjaar	2011
Gebruikersfunctie	Opkomstkazerne
Gemeente	Winsum

### Gebruik



Oppervlakte (bvo)	424 m2
Aantal werkplekken	1
Aantal vrijwilligers	19

ARBO-Score 2

### Financieel



Boekwaarde (gebouw)	€431.223
Boekwaarde (grond)	€97.582
Huur	n.v.t.

### Exploitatie



Huisvestingskosten	€29.673
Facilitaire kosten	€12.775
Totale exploitatiekosten begroot 2022	€42.448

Energielabel A

Conditie score 2

### Voertuigen



	Klein	Middel	Groot
Aantal	<span style="background-color: orange; padding: 2px 6px;">1</span>	<span style="background-color: blue; padding: 2px 6px;">1</span>	<span style="background-color: red; padding: 2px 6px;">1</span>

### Externe factoren



- Bevingsbestendigheid 5



## Woldendorp



## Algemeen

Objectnaam Woldendorp  
 Adres AE. Gorterweg 30,  
 9946PD  
 Locatienummer 24  
 Bouwjaar 1930  
 Gebruikersfunctie Opkomstkazerne  
 Gemeente Termunten

## Gebruik

Oppervlakte (bvo) 222 m2  
 Aantal werkplekken 0  
 Aantal vrijwilligers 14

ARBO-Score **3**

## Financieel

Boekwaarde (gebouw) €52.937  
 Boekwaarde (grond) €19.851  
 Huur n.v.t.

## Exploitatie

Huisvestingskosten €15.140  
 Facilitaire kosten €4.845  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €19.918

Energielabel **E**

Conditie score **2**

## Voertuigen

	Klein	Middel	Groot
Aantal	1	1	1

## Externe factoren

- Bevingsbestendigheid **3**



## Zoutkamp



## Algemeen



Objectnaam Zoutkamp  
 Adres Marnestraat 3,  
 9974RB  
 Locatienummer 15  
 Bouwjaar 2005  
 Gebruikersfunctie Opkomstkazerne  
 Gemeente Ulrum

## Gebruik



Oppervlakte (bvo) 244 m2  
 Aantal werkplekken 1  
 Aantal vrijwilligers 18

ARBO-Score

3

## Financieel



Boekwaarde (gebouw) €59.855  
 Boekwaarde (grond) €33.668  
 Huur n.v.t.

## Exploitatie



Huisvestingskosten €27.038  
 Facilitaire kosten €11.575  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €38.613

Energielabel



Conditie score

3

## Voertuigen



Klein

Middel

Groot



Aantal

2

1

1

## Externe factoren

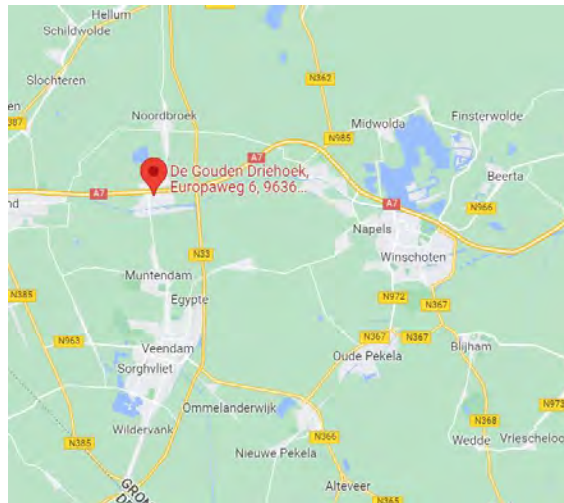


- Bevingsbestendigheid

4



## Zuidbroek



## Algemeen



Objectnaam Zuidbroek  
 Adres Europaweg 6, 9636HT  
 Locatienummer 34  
 Bouwjaar 1998  
 Gebruikersfunctie Opkomstkazerne  
 Gemeente Midden-Groningen

## Gebruik



Oppervlakte (bvo) 293 m2  
 Aantal werkplekken 2  
 Aantal vrijwilligers 15  
 ARBO-Score **3**

## Financieel



Boekwaarde (gebouw) n.v.t.  
 Boekwaarde (grond) n.v.t.  
 Huur €31.200

## Exploitatie



Huisvestingskosten €32.718  
 Facilitaire kosten €0  
 Totale exploitatiekosten begroot 2022 €32.718

Energielabel

Conditie score **3**

## Voertuigen



	Klein	Middel	Groot
Aantal	3	0	1

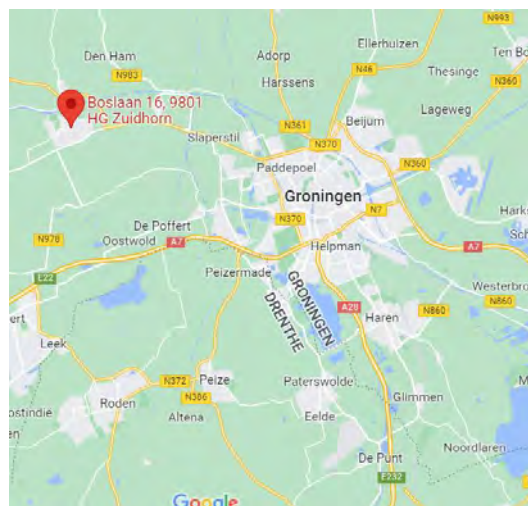
## Externe factoren



- All-in huurcontract gemeente Midden-Groningen.



## Zuidhorn



## Algemeen



Objectnaam	Zuidhorn
Adres	Boslaan 16, 9801HG
Locatienummer	4
Bouwjaar	1960
Gebruikersfunctie	Opkomstkazerne
Gemeente	Zuidhorn

## Gebruik



Oppervlakte (bvo)	300 m2
Aantal werkplekken	1
Aantal vrijwilligers	0

ARBO-Score **3**

## Financieel



Boekwaarde (gebouw)	onb
Boekwaarde (grond)	€11.971
Huur	n.v.t.

## Exploitatie



Huisvestingskosten	€9.139
Facilitaire kosten	€13.300
Totale exploitatiekosten begroot 2022	€22.439

Energielabel **A**

Conditie score **3**

## Voertuigen



	Klein	Middel	Groot
Aantal	0	1	2

## Externe factoren



- Deel locatie verhuurd aan Rode Kruis.

## Bijlage 3. Interviews en workshops

Interviews	Datum
Roelf Knoop	5 april 2022
Sbarina Caljouw	11 april 2022
Siske Klaassens	12 april 2022
Hans Foekens	14 april 2022
Burgemeester Jaap Kuin, Pekela	19 april 2022
Burgemeester van der Tuuk, Westerkwartier	20 april 2022
Burgemeester Cora Yfke Sikkema, Oldambt	20 april 2022
Sietse Smit	25 april 2022
Marion Kroeze	9 mei 2022

Workshop	Datum
Kick-off	3 maart 2022
Workshop Ambities en Dromen	13 april 2022
Workshop Kaders en Uitgangspunten	14 april 2022

Projectbeleidingsgroep
12 april
25 april
9 mei
23 mei
14 juni
28 juni
14 juli
8 september

Aanvullende overleggen/gesprekken Onderwerp	Met	Datum
MJOP's/ data	Jiska van Brenen	21 maart 2022
Financiële uitgangspunten	Jan Hovenkamp	22 maart 2022
Organisatie	Erik van den Bosch	23 maart 2022
Tussentijdse toelichting	MT	17 mei 2022
Tussentijdse toelichting	Sectorhoofdenoverleg Brandweer	19 mei 2022
Projectorganisatie	Marion Kroeze	13 juni 2022
Rekenmodel	Financiën	22 juni 2022
Concept prioriteringslijst	Facilitaire zaken/huisvesting en vertegenwoordigers brandweezorg	29 juni 2022
Concept prioriteringslijst	Sectorhoofdenoverleg Brandweer	7 juli 2022
Tussentijdse toelichting	MT	12 juli 2022

Concept prioriteringslijst	Gebiedshoofden Brandweer	14 + 21 juli 2022
Concept prioriteringslijst	Facilitaire zaken/ huisvesting	24 augustus 2022
Prioriteringslijst	Sectorhoofdenoverleg Brandweer	25 augustus 2022
Financiële reviews	Financien/ Facilitaire zaken	20 september 2022
Review rapportage	Facilitaire zaken/ brandweezorg	29 september 2022

## Bijlage 4. Opbouw normatief programma

### a. Kleine basispost

NORMATIEVE BEREKENING PROGRAMMA						
UITRUKLOCATIE						27-7-2022
Type	Klein					
Gebouwd	aantal	eenheid	m2	totaal VVO	totaal BVO	opmerkingen
vormfactor kazerne					1,15	
vormfactor kantoren					1,30	
<b>uitrukhal</b>						
Stalling	2	voertuig	62,50	125	144	
Verlengde stalling	-	voertuig	20,00	-	-	
Werkplaats/Magazijn	1		20,00	20	23	
Werkkast	1		5,00	5	6	
Magazijn (vuil)		repressie	2,50	-	-	
Magazijn (schoon)		repressie	2,50	-	-	
Spoelruimte bij werkplaats	1		3,00	3	3	
Omkleedruimte	1		40,00	40	46	
Kleed-doucheruimte/toilet heren	3	douche/wc	4,00	12	14	rekening houden met 1-2
Kleed-doucheruimte/toilet dames	2	douche/wc	4,00	8	9	opstappers
Instructieruimte (vuil)	-	repressie	2,00	-	-	
Entree	1		13,00	13	17	
Technische ruimte	1		5,00	5	6	
<b>Totaal voertuigen</b>				<b>231</b>	<b>268</b>	
<b>kantoor</b>						
werkplek flex	2		8,00	16	21	
technische ruimte	1		5,00	5	7	
pantry		medewerker	1,50	-	-	
keuken	1		15,00	15	20	
magazijn keuken	1		5,00	5	7	
kantine/restaurant/huiskamer	18	repressie	2,50	45	59	
Toiletten	2		2,00	4	5	
vergaderruimte					-	
4 personen	1		8,00	8	10	
8 personen			16,00	-	-	
15 personen			30,00	-	-	
20 personen			40,00	-	-	



<b>totaal kantoor</b>			<b>98</b>	<b>127</b>	
<b>Totaal gebouwd</b>			<b>329</b>	<b>394</b>	
<b>Benodigde grond</b>					
aantal lagen				1,40	
footprint				282	
sportterrein	-	repressie	10	-	
opslag wrakken	1		30	30	
wasplaats	1		62,5	63	
oefenplaat	1		188	188	totaal 250
opstelplaats voertuig buiten	-		60	-	
aantal PP personeel repressie	18	75%	30	405	
aantal PP werkplekken	2	75%	30	45	
stalling fietsen	18	50%	2	18	
bruto benodigd voor grijs		40%		405	voorterrein min 15 m diep
bruto benodigd voor groen		25%		253	
<b>Totaal benodigde grond</b>				<b>1.687</b>	

Hierin is rekening gehouden met de volgende ruimten voor vakbekwaamheid:

- Een ruimte waar instructie gegeven kan worden aan de hele blusploeg. Een ruimte met zitplaatsen voor de gehele blusploeg, met multimedia voorzieningen, zoals een beamer en een laptop.
- Een buitenruimte waar basisoefeningen gedaan kunnen worden, zoals het openknippen van een auto en een oefening met een dollhouse. Bijvoorbeeld een ruimte van 10 x 10 m<sup>2</sup>.
- Bij voorkeur heeft de buitenruimte naast ruimte met een harde ondergrond ook ruimte met een zachte ondergrond. Dit met name om ongevallen te oefenen.

#### b. Middel basispost

NORMATIEVE BEREKENING PROGRAMMA						
UITRUKLOCATIE					27-7-2022	
Type	(B) Middel					
Gebouwd	aantal	eenheid	m2	totaal VVO	totaal BVO	opmerkingen
vormfactor kazerne					1,15	

vormfactor kantoren					1,30	
<b>uitrukhal</b>						
Stalling	3	voertuig	62,50	188	216	
Verlengde stalling	-	voertuig	20,00	-	-	
Werkplaats/Magazijn	1		20,00	20	23	
Werkkast	1		5,00	5	6	
Magazijn (vuil)		repressie	2,50	-	-	
Magazijn (schoon)		repressie	2,50	-	-	
Spiegelruimte bij werkplaats	1		3,00	3	3	
Omkleedruimte	1		40,00	40	46	
Kleed-doucheruimte/toilet heren	3	douche/wc	4,00	12	14	2
Kleed-doucheruimte/toilet dames	2	douche/wc	4,00	8	9	opstappers
Instructieruimte (vuil)	-	repressie	2,00	-	-	
Entree	1		13,00	13	17	
Technische ruimte	1		5,00	5	6	
<b>Totaal voertuigen</b>				<b>294</b>	<b>339</b>	
<b>kantoor</b>						
werkplek flex	2		8,00	16	21	
technische ruimte	1		5,00	5	7	
pantry		medewerker	1,50	-	-	
keuken	1		15,00	15	20	
magazijn keuken	1		5,00	5	7	
kantine/restaurant/huiskamer	18	repressie	2,50	45	59	
Toiletten	2		2,00	4	5	
vergadering					-	
4 personen	1		8,00	8	10	
8 personen			16,00	-	-	
15 personen			30,00	-	-	
20 personen			40,00	-	-	
<b>totaal kantoor</b>				<b>98</b>	<b>127</b>	
<b>Totaal gebouwd</b>				<b>392</b>	<b>466</b>	
<b>Benodigde grond</b>						
aantal lagen					1,40	
footprint					333	
sportterrein	-	repressie	10		-	

opslag wrakken	1		30	30	
wasplaats	1		62,5	63	
oefenplaat	1		188	188	totaal 250
opstelplaats voertuig buiten	-		60	-	
aantal PP personeel repressie	18	75%	30	405	
aantal PP werkplekken	2	75%	30	45	
stalling fietsen	18	50%	2	18	
bruto benodigd voor grijs		40%		425	voorterrein min 15 m diep
bruto benodigd voor groen		25%		266	
<b>Totaal benodigde grond</b>				<b>1.772</b>	

Hierin is rekening gehouden met de volgende ruimten voor vakbekwaamheid:

- Een ruimte waar instructie gegeven kan worden aan de hele blusploeg. Een ruimte met zitplaatsen voor de gehele blusploeg, met multimedia voorzieningen, zoals een beamer en een laptop.
- Een buitenruimte waar basisoefeningen gedaan kunnen worden, zoals het openknippen van een auto en een oefening met een dollhouse. Bijvoorbeeld een ruimte van 10 x 10 m<sup>2</sup>.
- Bij voorkeur heeft de buitenruimte naast ruimte met een harde ondergrond ook ruimte met een zachte ondergrond. Dit met name om ongevallen te oefenen.

### c. Middel Robuuste post

NORMATIEVE BEREKENING PROGRAMMA						
UITRUKLOCATIE						27-7-2022
Type	(R) Middel					
Gebouwd	aantal	eenheid	m2	totaal VVO	totaal BVO	opmerkingen
vormfactor kazerne					1,15	
vormfactor kantoren					1,30	
<b>uitrukhal</b>						
Stalling	3	voertuig	62,50	188	216	
Verlengde stalling	-	voertuig	20,00	-	-	
Werkplaats/Magazijn	1		20,00	20	23	
Werkkast	1		5,00	5	6	
Magazijn (vuil)		repressie	2,50	-	-	
Magazijn (schoon)		repressie	2,50	-	-	
Spoelruimte bij werkplaats	1		3,00	3	3	
Omkleedruimte	1		40,00	40	46	
Kleed-doucheruimte/toilet heren	3	douche/wc	4,00	12	14	rekening houden met 1-2

Kleed-doucheruimte/toilet dames	2	douche/wc	4,00	8	9	opstappers
Instructieruimte (vuil)	-	repressie	2,00	-	-	
Entree	1		13,00	13	17	
Technische ruimte	1		5,00	5	6	
<b>Totaal voertuigen</b>				<b>294</b>	<b>339</b>	
<b>kantoor</b>						
werkplek flex	4		8,00	32	42	
technische ruimte	1		5,00	5	7	
pantry		medewerker	1,50	-	-	
keuken	1		15,00	15	20	
magazijn keuken	1		5,00	5	7	
kantine/restaurant/huiskamer	18	repressie	2,50	45	59	
Toiletten	2		2,00	4	5	
vergaderruimte					-	
4 personen	1		8,00	8	10	
8 personen			16,00	-	-	
15 personen			30,00	-	-	
20 personen			40,00	-	-	
<b>totaal kantoor</b>				<b>114</b>	<b>148</b>	
<b>Totaal gebouwd</b>				<b>408</b>	<b>487</b>	
<b>Benodigde grond</b>						
aantal lagen					1,40	
footprint					348	
sportterrein	-	repressie	10	-	-	
opslag wrakken	1		30	30		
wasplaats	1		62,5	63		
oefenplaat	1		188	188		totaal 250 m2
opstelplaats voertuig buiten	-		60	-		
aantal PP personeel repressie	18	75%	30	405		
aantal PP werkplekken	4	75%	30	90		
stalling fietsen	18	50%	2	18		
bruto benodigd voor grijs		40%		449		voorterrein min 15 m diep
bruto benodigd voor groen		25%		281		
<b>Totaal benodigde grond</b>					<b>1.871</b>	

Hierin is rekening gehouden met de volgende ruimten voor vakbekwaamheid:

- Een ruimte waar instructie gegeven kan worden aan de hele blusploeg. Een ruimte met zitplaatsen voor de gehele blusploeg, met multimedia voorzieningen, zoals een beamer en een laptop.
- Een buitenruimte waar basisoefeningen gedaan kunnen worden, zoals het openknippen van een auto en een oefening met een dollhouse. Bijvoorbeeld een ruimte van 10 x 10 m<sup>2</sup>.

- Bij voorkeur heeft de buitenruimte naast ruimte met een harde ondergrond ook ruimte met een zachte ondergrond. Dit met name om ongevallen te oefenen.

#### d. Grote Robuuste post

NORMATIEVE BEREKENING PROGRAMMA						
UITRUKLOCATIE						27-7-2022
Type	Groot					
Gebouwd	aantal	eenheid	m2	totaal VVO	totaal BVO	opmerkingen
vormfactor kazerne					1,15	
vormfactor kantoren					1,30	
<b>werkplekken</b>						
aantal repressie fte dagdienst	36					
aantal werkplekken flex	8		70%			
<b>voertuigen</b>						
TS	1					
PM	1					
<i>Specialisme:</i>						
HVK	1					
<i>Verlengde stalling</i>						
Boottrailers	1					
GWV combinatie	1					
<b>uitrukhal</b>						
Stalling	5	voertuig	62,50	313	359	
Verlengde stalling	2	voertuig	20,00	40	46	
Werkplaats/Magazijn	1		20,00	20	23	
Werkkast	1		5,00	5	6	
Magazijn (vuil)		repressie	2,50	-	-	
Magazijn (schoon)		repressie	2,50	-	-	
Spoelruimte bij werkplaats	1		3,00	3	3	
Omkleedruimte	1		45,00	45	52	
Kleed-doucheruimte/toilet heren	5	douche/wc	4,00	20	23	
Kleed-doucheruimte/toilet dames	2	douche/wc	4,00	8	9	
Instructieruimte (vuil)	-	repressie	2,00	-	-	
Entree	1		13,00	13	17	
Technische ruimte	1		5,00	5	6	
<b>Totaal voertuigen</b>				<b>472</b>	<b>544</b>	
<b>kantoor</b>						
werkplek flex	8		8,00	64	83	
technische ruimte	1		5,00	5	7	
pantry		medewerker	1,50	-	-	
keuken	1		15,00	15	20	
magazijn keuken	1		5,00	5	7	

kantine/restaurant/huiskamer	36	repressie	2,50	90	117	
Toiletten	3		2,00	6	7	
vergader ruimte					-	
4 personen	1		8,00	8	10	
8 personen			16,00	-	-	
15 personen			30,00	-	-	
20 personen			40,00	-	-	
<b>totaal kantoor</b>				<b>193</b>	<b>250</b>	
<b>vakbekwaamheid</b>						
opslag				-	-	oefenaanhanger op opstelplaats
leslokaal/examenfaciliteit	1		40,00	40	46	
<b>Totaal vakbekwaamheid</b>				<b>40</b>	<b>46</b>	
<b>Totaal gebouwd</b>				<b>705</b>	<b>840</b>	
<b>Benodigde grond</b>						
aantal lagen					1,40	
footprint					600	
sportterrein	-	repressie	10	-	-	
opslag wrakken	2		30		60	
wasplaats	1		62,5		63	
oefenplaat	1		288		288	totaal 350 m2
opstelplaats voertuig buiten	-		60		-	
aantal PP personeel repressie	36	75%	30		810	
aantal PP werkplekken	8	50%	30		120	
stalling fietsen	36	75%	2		54	
bruto benodigd voor grijs		40%			776	voorterrein min 15 m diep
bruto benodigd voor groen		25%			485	
<b>Totaal benodigde grond</b>					<b>3.255</b>	

Hierin is rekening gehouden met de volgende ruimten voor vakbekwaamheid:

- Een ruimte waar instructie gegeven kan worden aan de hele blusploeg.  
Een ruimte met zitplaatsen voor de gehele blusploeg, met multimedia voorzieningen, zoals een beamer en een laptop.
- Een buitenruimte waar tegelijk 2 basisoefeningen gedaan kunnen worden.
- Een buitenruimte waar basisoefeningen gedaan kunnen worden, zoals het openknippen van een auto en een oefening met een dollhouse. Bijvoorbeeld een ruimte van 10 x 10 m<sup>2</sup>.
- Bij voorkeur heeft de buitenruimte naast ruimte met een harde ondergrond ook ruimte met een zachte ondergrond. Dit met name om ongevallen te oefenen.
- Leslokaal waar instructie gegeven kan worden aan minimaal 12 personen
- Bij toetsen: twee wachruimten voor de kandidaten, zodat ze gescheiden kunnen worden tijdens de toetsen.

- Locatie waar buiten een doorgaande weg gesimuleerd kan worden. Er kan bijvoorbeeld een auto staan die een ongeval heeft gehad. Er is voldoende ruimte om hier omheen te werken en er kan een tankautospuit in de buurt staan. Tegelijkertijd is er ook ruimte voor een tweede ongeval met bijvoorbeeld een auto en een boom.
- Er kan op het buitenterrein gewerkt worden met een 5-meter cirkel.

## Bijlage 5. Score prioritering

De prioriteringslijst is tot stand gekomen door het toekennen van een score voor een aantal onderdelen. Vervolgens zijn deze scores bij elkaar opgeteld om zo te komen tot een totaalstelling en een concept prioritering. Op basis van de kennis en ervaring van de medewerkers van VRG zijn enkele beargumenteerde wijzigingen in deze prioritering aangepast, dit leidt tot de uiteindelijke definitieve prioriteringslijst. Deze prioriteringslijst geeft aan wanneer er iets aan een kazerne zou moeten gebeuren, dit kan nieuwbouw, renovatie, duurzame maatregelen of uitbreiding zijn. In de laatste paragraaf wordt aangegeven welke maatregel wordt voorgesteld.

### a. Definitie score per onderdeel.

Onderstaande onderdelen zijn per kazerne gescoord. Er is gescoord van 1-5. Voor ieder onderdeel geldt: hoe hoger de score, hoe hoger in prioriteit de kazerne zou moeten komen. Wanneer van een kazerne een score onbekend is, krijgt deze kazerne de gemiddelde score van de overige kazernes.

#### **Energiekosten per m2**

- 1= 0-15 euro
- 2= 15-20 euro
- 3 = 20-25 euro
- 4=25-30 euro
- 5= 30+ euro

#### **Onderhoudskosten per m2**

- 1= 0-10 euro
- 2= 10-15 euro
- 3 = 15-20 euro
- 4=20-25 euro
- 5= 25+ euro

Afwijking: Bij de Kazerne van Delfzijl wordt onderhoud uitgevoerd op basis van het sterfhuisprincipe. Hier wordt dus niet langer onderhoud uitgevoerd om het gebouw op lange termijn in stand te houden, maar is het uitgangspunt dat het gebouw binnen afzienbare tijd gesloopt wordt. Hierdoor wordt er alleen onderhoud uitgevoerd wanneer dit vanuit wet- en regelgeving/ veiligheid noodzakelijk zijn. Daardoor zijn de onderhoudskosten per m2 weliswaar laag, maar is dit niet vergelijkbaar met het normale onderhoudsniveau van een kazerne. Wanneer we deze kazerne weer op een normaal onderhoudsniveau zouden moeten brengen, is er sprake van veel achterstallig onderhoud, gepaard met hoge onderhoudskosten. De score voor onderhoudskosten is daarom bijgesteld tot de maximale score van 5.

#### **Afwijking t.o.v. normatieve gebruik**

- 1= binnen 5% afwijking van normatief
- 2=tussen 5 en 15% afwijking van normatief
- 3= tussen 15 en 30% afwijking van normatief
- 4=tussen 30 en 50% afwijking van normatief
- 5= meer dan 50% afwijking

#### **ARBO**



Onderstaande Arbo score is gegeven vanuit het RI&E onderzoek in 2015. In de normering die daar werd gehanteerd zijn de kazernes met score 1 het slechtst. Deze kazernes scoren op onderdelen een verhoogd risiconiveau + hoge prioritering is nodig in de oplossing. Categorie 1.1 is later toegevoegd door de VRG. Dit zijn onderdelen die een verhoogd risico kennen, maar een lagere prioriteit in de oplossing. De categorieën 1, 1.1, 2 en 3 zijn door de VRG toegekend. In onze scoring krijgen de slechtste kazernes een 5. Des te hoger onze score, des te hoger op de prioriteringslijst komt de kazerne.

1= Arbo score 3

3= arbo score 2

4 = Arbo score 1.1 verhoogd risico + lage prioriteit

5= arbo score 1, verhoogd risico + hoge prioriteit

### Aardbevingsbestendigheid

Onderstaande aardbevingsbestendigheidsscores komen uit de rapportages van exploitatiepartners. In de normering die daar werd gehanteerd zijn de kazernes met score 1 het slechtst. In onze scoring krijgen de slechtste kazernes een 5. Des te hoger onze score, des te hoger op de prioriteringslijst komt de kazerne.

0 = kazernes buiten het aardbevingsgebied

1= aardbevingsbestendigheidsscore 5

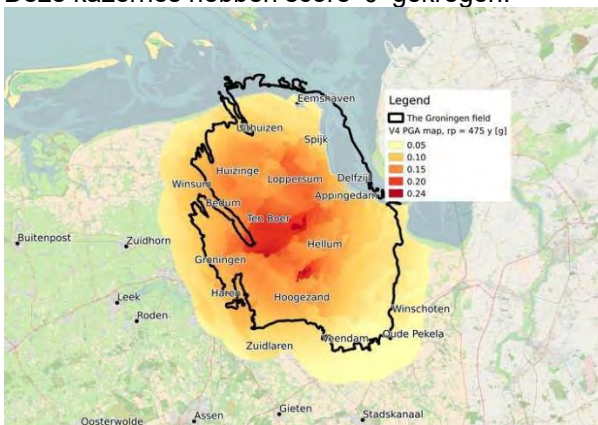
2= aardbevingsbestendigheidsscore 4

3= aardbevingsbestendigheidsscore 3

4= aardbevingsbestendigheidsscore 2

5= aardbevingsbestendigheidsscore 1

Het aardbevingsgebied dat hier is gebruikt, is vastgesteld op basis van de KNMI Hazardkaart. In deze kaart wordt een ruim gebied gehanteerd waar activiteit is gemeten. Gezien de gevoeligheid van dit thema, is er gekozen een ruime definitie te hanteren. Aangezien kazernes in dit gebied te maken hebben (gehad) met, hoe klein ook, seismische activiteit, worden deze getoetst op aardbevingsbestendigheid. Hiermee vallen de volgende kazernes buiten het aardbevingsgebied: Bad Nieuweschans, Bellingwolde, Grijpskerk, Groottegast, Leek, Marum, Oldehove, Wehe Den Hoorn, Ter Apel, Zoutkamp, Stadskanaal en Zuidhorn. Deze kazernes hebben score '0' gekregen.



KNMI Hazardkaart Groningen 2017

### Conditie voor onderhoud

Deze scores zijn overgenomen uit de beoordelingen van de kazernes in de MJOP's. Deze MJOP's zijn opgesteld door Sweco. Hierin zijn de kazernes voorzien van een onderhoudsscore op basis van de NEN2767.

- 1= Conditie score 1 of conditiescore 2
- 3= Conditie score 3
- 5= Conditie score 4, 5 of 6

#### **Huurkosten**

- 1 = € 50 / m<sup>2</sup> - € 70,-/ m<sup>2</sup>
- 2 = € 70,-/ m<sup>2</sup> - € 90,-/ m<sup>2</sup>
- 3 = € 90,-/ m<sup>2</sup>- € 110,-/m<sup>2</sup>
- 4 = € 110,-/m<sup>2</sup> - € 130,-/ m<sup>2</sup>
- 5 = > 130,-/ m<sup>2</sup>

Voor alle niet- huurpanden is de gemiddelde score meegenomen. De huurkosten hebben we meegenomen in de prioriteringslijst omdat hier vaak een deel van de onderhouds- en energiekosten in verwerkt worden. Hierdoor kan een lage score voor onderhouds- en energiekosten ontstaan, terwijl er sprake is van hoge huurkosten.

De kapitaallasten hebben we weggelaten uit de prioriteringsscores. Dat is gebeurd omdat deze een sterk vertekend beeld geven. Een aantal panden is namelijk dusdanig verouderd dat ze (bijna) helemaal zijn afgeschreven en geen kapitaallasten meer kennen. Dit zou een onterecht positief beeld van deze kazernes geven.

#### **Energie label**

- 1= score A
- 2= score B
- 3= score C
- 4= score D/E
- 5= score F/G

#### **Bouwjaar**

- 1= jonger dan 10 jaar
- 2= tussen 10 en 20 jaar
- 3= tussen 20 en 30 jaar
- 4= tussen 30 en 40 jaar
- 5= ouder dan 40 jaar

### **b. Concept prioritering**

De scores zoals in de vorige paragraaf gedefinieerd zijn bij elkaar opgeteld. Hierbij hebben we een weging toegepast, waarbij onderhoudskosten twee keer meetellen ten opzichte van de andere scores. En bij dagdienstlocaties is nog een tweede weging toegepast, hierbij worden ARBO en energiekosten tweemaal gerekend. Deze berekening leidt tot de volgende concept prioriteringslijst:

Prioriteringslijst 3.0				
Delfzijl	1	Ten Boer	21	
Vinkhuizen	2	Scheemda	22	
Baflo	3	Bad Nieuweschans	23	
Grijpskerk	4	Winsum	24	
Zoutkamp	5	Oude Pekela	25	
Harkstede	6	Uithuizen	26	
Hoogezand	7	Wehe-den Hoorn	27	
Woldendorp	8	Finsterwolde	28	
Middelstum	9	Zuidbroek	29	
Nieuwe Pekela	10	Leek	30	
Veendam	11	Marum	31	
Zuidhorn	12	Siddeburen	32	
Bedum	13	Wagenborgen	33	
Loppersum	14	Slochteren	34	
Stadskanaal	15	Bellingwolde	35	
Vlagtwedde	16	Bierum	36	
Appingedam	17	Oldehove	37	
Grootegast	18	Ter Apel	38	
Winschoten	19	Haren Nieuwbouw	39	
Flexibele schil	20			

### c. Handmatige aanpassingen

Deze conceptlijst is besproken. Hieruit blijkt dat er argumenten zijn om deze rekenkundige lijst aan te passen voor de volgende kazernes:

- Baflo staat op plek 3 in de rekenkundige lijst. Echter wordt hier momenteel gewerkt aan een upgrade, waardoor de kazerne nog een aantal jaren langer meekan. Baflo is daarom op positie 6 gezet van de prioriteringslijst.
- Vanuit de visie Brandweezorg 2030 is Ter Apel verplaatst naar plek 5 in de prioriteringslijst.
- De kazernes in Harkstede, Ten Boer, Middelstum en Oldehove kennen functionele problemen. Er is onvoldoende ruimte of er zijn onvoldoende voorzieningen om de taak van de brandweer hier goed uit te kunnen voeren. Deze kazernes zijn daarom hoger op de prioriteringslijst gezet.
- De locaties Grijpskerk en Zoutkamp zijn vervolgens een aantal posities verschoven om ruimte te maken voor de hiervoor genoemde kazernes. Er is momenteel nog geen directe aanleiding voor een nadere verkenning.
- Van Uithuizen zijn weinig gegevens bekend, doordat het een nieuwere kazerne is. In het rekenmodel wordt bij het ontbreken van gegevens de gemiddelde score aangehouden. Hierdoor kwam uithuizen rekenkundig terecht op plek 26. Dit wordt als hoog ervaren voor een nieuwe kazerne. Om deze reden is Uithuizen teruggeplaatst naar plek 38.
- Bij locatie Vinkhuizen is gekozen voor de maatregel nieuwbouw voor in ieder geval de uitrukhal, omdat de basisstructuur niet functioneel is. Een voorbeeld hiervan is de te lage hoogte van de inrit voor de TS of een hoogwerker

Na deze handmatige aanpassingen ontstaat de volgende prioriteringslijst:

Prioriteringslijst na handmatige aanpassing				
Delfzijl	1		Grootegast	21
Vinkhuizen	2	**	Winschoten	22
<i>Ten Boer</i>	3		Scheemda	23
<i>Harkstede</i>	4		Bad Nieuweschans	24
<i>Ter Apel</i>	5		Winsum	25
<i>Baflo</i>	6		Oude Pekela	26
<i>Middelstum</i>	7		Wehe-den Hoorn	27
<i>Oldehove</i>	8		Finsterwolde	28
<i>Grijpskerk</i>	9		Zuidbroek	29
<i>Zoutkamp</i>	10		Leek	30
Hoogezand	11		Marum	31
Woldendorp	12		Siddeburen	32
Nieuwe Pekela	13		Wagenborgen	33
Veendam	14		Slochteren	34
Zuidhorn	15		Bellingwolde	35
Bedum	16		Bierum	36
Loppersum	17		Uithuizen	37
Stadskanaal	18		Haren Nieuwbouw	38
Vlagtwedde	19			
Appingedam	20			

De cursief aangegeven locaties zijn vanuit bestuurlijke overwegingen handmatig aangepast om aan te sluiten bij de visie Brandweezorg 2030. Voor de argumentatie zie § 4.2 \*\* Voor Vinkhuizen geldt dat zij hoge energiekosten hebben door bijvoorbeeld de wasserij. Hierdoor staat zij extra hoog in de prioritering.

#### d. Maatregelen

Nu de prioritering bekend is, kan per kazerne worden bekeken welke maatregelen getroffen worden. Hierbij kan gekozen worden tussen vervangende nieuwbouw, renovatie (hierdoor wordt de levensduur met 20 jaar verlengd), duurzame maatregelen (hierdoor wordt de levensduur met 10 jaar verlengd), uitbreiding + renovatie (hierdoor wordt de levensduur met 20 jaar verlengd). Afhankelijk van de gekozen planning stellen we de volgende maatregelen voor:

Maatregelenlijst			
Delfzijl	1		Nieuwbouw
Vinkhuizen	2	**	Nieuwbouw
<i>Ten Boer</i>	3		<i>Nieuwbouw</i>
<i>Harkstede</i>	4		<i>Nieuwbouw</i>
<i>Ter Apel</i>	5		<i>Nieuwbouw</i>
<i>Baflo</i>	6		<i>Nieuwbouw</i>
<i>Middelstum</i>	7		<i>Renovatie</i>
<i>Oldehove</i>	8		<i>Renovatie</i>
<i>Grijpskerk</i>	9		<i>Nieuwbouw</i>
<i>Zoutkamp</i>	10		<i>Nieuwbouw</i>

Hoogezand	11		Nieuwbouw
Woldendorp	12		Nieuwbouw
Nieuwe Pekela	13		Nieuwbouw
Veendam	14		Renovatie
Zuidhorn	15		Nieuwbouw
Bedum	16		Nieuwbouw
Loppersum	17		Nieuwbouw
Stadskanaal	18		Nieuwbouw
Vlagtwedde	19		Renovatie
Appingedam	20		Nieuwbouw
Grootegast	21		Nieuwbouw
Winschoten	22		Nieuwbouw
Scheemda	23		Nieuwbouw
Bad Nieuweschans	24		Nieuwbouw
Winsum	25		Nieuwbouw
Oude Pekela	26		Nieuwbouw
Wehe-den Hoorn	27		Nieuwbouw
Finsterwolde	28		Nieuwbouw
Zuidbroek	29		Nieuwbouw
Leek	30		Nieuwbouw
Marum	31		Nieuwbouw
Siddeburen	32		Nieuwbouw
Wagenborgen	33		Nieuwbouw
Slochteren	34		Nieuwbouw
Bellingwolde	35		Nieuwbouw
Bierum	36		Nieuwbouw
Uithuizen	37	*	Renovatie
Haren Nieuwbouw	38		Nieuwbouw

## Bijlage 6. Scenario's

Scenario 0 Bestaand ☆☆☆	Scenario 1 Minimum ☆☆☆	Scenario 2 Kwalitatief ☆☆☆	Scenario 3 Ambitieuus ☆☆☆
-------------------------------	------------------------------	----------------------------------	---------------------------------

Nieuwbouw				
Uitstraling		Bedrijfshal	Herkenbare kazerne	Beeldbepalend oriëntatiepunt
Duurzaamheid		ENG Materialenpaspoort	ENG Demontabel	NOM 10% extra voor circulaire oplossingen
Flexibiliteit		Blauwdruk + Vaststramien	10% kazernes heeft voorzieningen voor uitbreiding/ afstoten	10% overmaat voor toekomstige ontwikkelingen
Renovatie				
Levensduurverlening		20 jaar	20 jaar	20 jaar
Uitstraling		Afwerkmaterialen vernieuwd	Afwerkmaterialen vernieuwd	Afwerkmaterialen vernieuwd
Duurzaamheid		BENG	ENG Gasloos	NOM
Bestaand				
Duurzaamheid	Conform wet – en regelgeving Label A in 2030	BENG	BENG Gasloos	ENG Gasloos

## Bijlage 7. Uitgangspunten en aannames rekenmodel

### Financiële parameters

De volgende financiële parameters zijn gehanteerd in het rekenmodel:

Indexering		<input type="text" value="3 - 5%"/>	per jaar
Afschrijvings- termijnen	Nieuwbouw	<input type="text" value="40"/>	jaar
	Renovatie	<input type="text" value="20"/>	jaar
	Maatregelen	<input type="text" value="10"/>	jaar
Rekenrente		<input type="text" value="2"/>	%
BTW		<input type="text" value="21"/>	%

### Normbedragen nieuwbouw

Voor nieuwbouw hanteren we de prijzen conform bouwkostenkompas voor brandweerkazernes. Deze bouwkosten worden specifiek gemaakt door toevoeging van opslagen voor circulariteit en flexibiliteit en bijkomende kosten en onvoorzien.

Investerings			Basis	Kwalitatief	Ambitieu	
<i>Bouwkosten<sup>1</sup></i>			€ 1.838	€ 1.989	€ 2.384	
<i>Opslag circulariteit</i>	10%				€ 238	
<i>Opslag Flexibiliteit</i>	10%				€ 238	
<i>Bijkomende kosten</i>	20%		€ 460	€ 497	€ 596	
<i>Onvoorzien</i>	10%		€ 230	€ 249	€ 298	
<i>BTW</i>	21%		€ 531	€ 574	€ 688	
Nieuwbouw realisatie gebouw			€ 3.058	€ 3.309	€ 4.443	/m2 BVO
Nieuwbouw realisatie terrein			€ 263	€ 296	€ 421	/m2 terrein
Nieuwbouw voorbereiding	15%		€ 459	€ 496	€ 666	/m2 BVO

Exploitatie			Basis	Kwalitatief	Ambitieu	
<b>NIEUWBOUW</b>			<b>196</b>	<b>208</b>	<b>268</b>	/m2 BVO
Gebouwkosten (Kapitaallasten/huur)			€ 127	€ 138	€ 187	/m2 BVO
Onderhoudskosten	1,2%		€ 35	€ 38	€ 51	/m2 BVO
Energiekosten			€ 8	€ 6	€ 4	/m2 BVO
Schoonmaakkosten			€ 18	€ 18	€ 18	/m2 BVO
Overige kosten			€ 8	€ 8	€ 8	/m2 BVO

<sup>1</sup> Prijspeil juni 2022, conform opgave bouwkostenkompas bouwkosten brandweerkazerne

### Normbedragen renovatie

We gaan uit van een renovatie waarbij de constructie en de schil blijft bestaan.. Alle installaties, het inbouwpakket en de afwerkmaterialen (plafonds, wandafwerking, vloerafwerking) worden vervangen. De normbedragen zijn op basis hiervan 60% van de nieuwbredragen.

Investeringen			Basis	Kwalitatief	Ambitieu	
Renovatie realisatie	60%		€ 1.835	€ 1.986	€ 2.666	/m2 BVO
Renovatie voorbereiding	15%		€ 275	€ 298	€ 400	/m2 BVO

Voor de exploitatiekosten hanteren we na renovatie de volgende bedragen, waarbij de huidige kapitaallasten toegevoegd worden aan onderstaand bedrag.

Exploitatie			Basis	Kwalitatief	Ambitieu	
<u>RENOVATIE</u>	+bestaand kapitaallasten		<u>207</u>	<u>216</u>	<u>271</u>	/m2 BVO
Gebouwkosten (Kapitaallasten/huur)	Bestaand +		€ 122	€ 132	€ 177	/m2 BVO
Onderhoudskosten			€ 35	€ 38	€ 51	/m2 BVO
Energiekosten			€ 24	€ 20	€ 16	/m2 BVO
Schoonmaakkosten			€ 18	€ 18	€ 18	/m2 BVO
Overige kosten			€ 8	€ 8	€ 8	/m2 BVO

### Normbedragen verduurzaming

De invulling van de verduurzaming verschilt per kazerne en is maatwerk. Om toch een normbedrag te hanteren gaan we uit van een voorbeeldset van maatregelen. We gaan uit van 12 tot 15% van de normkosten van nieuwbouw. Voor dit bedrag kun je de volgende maatregelen uitvoeren: het isoleren van wanden en dak naar RC 1,2, HR++ glas, LED verlichting, zonnepanelen en HR107 ketel. Deze maatregelen kunnen een gebouw van label G/F naar label A brengen. Wanneer een kazerne verduurzaamt wordt zal gekeken moeten worden naar de specifieke invulling.

Investeringe n			Behouden bestaand + wet- en regelgeving  2030 – label A	Basis (BENG)	Kwalitatie f (gasloos + BENG)	Ambitieu s (gasloos + ENG)	
Maatregelen			12%	15%	15%	15%	
Maatregelen			€ 367	€ 459	€ 496	€ 666	/m2 BVO
Maatregelen voorbereiding	15%		€ 55	€ 69	€ 74	€ 100	/m2 BVO

Wanneer er geïnvesteerd wordt in duurzame maatregelen levert dit extra kapitaallasten en onderhoudskosten op. De kapitaallasten van deze maatregelen zijn behoorlijk hoog, omdat deze in 10 jaar tijd worden afgeschreven. Daar staat tegenover dat de energiekosten lager worden. Voor sommige maatregelen zal dit een positieve balans opleveren, maar de hele investering wordt naar verwachting niet



binnen 10 jaar terug verdiend, zeker niet wanneer de investering gericht is op het realiseren van ENG (energie neutraal gebouw) in een bestaand pand.

Exploitatie			Behouden bestaand + wet- en regelgeving	Basis	Kwalitatief	Ambitieuus	
			LABEL A	BENG	GASLOOS	ENG	
<u>MAATREGELEN</u>		Bestaand +	<u>40</u>	<u>45</u>	<u>52</u>	<u>77</u>	/m2 BVO
Gebouwkosten (Kapitaallasten/huur)		Bestaand +	€ 45	€ 56	€ 60	€ 81	/m2 BVO
Onderhoudskosten		Bestaand +	€ 5	€ 5	€ 6	€ 8	/m2 BVO
Energiekosten		Bestaand +	€ -10	€ -16	€ -14	€ -12	/m2 BVO

### Grondkosten

Voor de panden die nu in eigendom zijn gaan we er vanuit dat OF op de huidige locatie gebouwd wordt, of dat er grond wordt aangeschaft die in waarde gelijk is aan de huidige grondpositie. Voor huurpanden gaan we uit van de aanschaf van grond. Daarbij wordt grond niet afgeschreven, maar wordt in de exploitatiekosten alleen rekening gehouden met de rente over deze investering.

## Bijlage 8. Besluitvormingsmatrix en Stappenplan 4.0

Bij (nieuw)bouwprojecten wordt door VRG deze (bestaande) besluitvormingsmatrix en stappenplan gehanteerd.

## Besluitvormingsmatrix (nieuw) bouwproject

	Beslispunt	Directeur	MT	Opdrachtgever	(Gedelegeerd) Opdrachtgever
Initiatiefase	Besluit/opdracht tot start (nieuw)bouwproject			X	
	Benoemen gedelegeerd opdrachtgever			X	
	Benoemen projectleider				X
	Vaststellen Projectmandaat en Projectvoortsel		X		
Definitiefase	Programma van eisen vaststellen				X
	Benoemen voorkeurslocatie en grondverwervingstraject starten				X
	Besluiten tot aankoop kavel		X		
Voorlopig ontwerp	Voorlopig ontwerp vaststellen (raming binnen budget)				X
	Voorlopig ontwerp en aangepast budget vaststellen (raming hoger dan budget)		X		
Definitief ontwerp	Definitief ontwerp toetsen aan PvE en budget				X
	Definitief ontwerp en (aangepast) budget vaststellen		X		
Bouwvoorbereiding	Kiezen aanbestedingsprocedure				X
	Kiezen uit te nodigen inschrijvers (als lager dan € 1.500 K excl. BTW)				X
Prijs en contractvorming	(Voorlopige) gunning	X			
Uitvoering en oplevering	Vaststellen dat het project conform DO en gunning is uitgevoerd				X
Opening en overdracht aan gebruikers	Na eindoplevering projectleider decharge verlenen en projectstructuur opheffen				X
Verkoop oude kazerne	Verkoop of herbestemmen oude kazerne	X			

**Stappenplan (nieuw)bouwproject, er is uit gegaan van een projectleider die inhoudelijk deskundig en betrokken is bij het project.**

*Algemeen format ten behoeve van (nieuw)bouwprojecten*

*Indien de Vakspecialist nieuwbouw en renovatie niet de projectleider is dan maakt de vakspecialist deel uit van de projectgroep*

*De vertegenwoordiger van/linking pin naar het gebied kan per project verschillen, in dit stappenplan wordt uitgegaan van de Vakspecialist Brandweezorg*

	<b>Aandachtspunten</b>	<b>Toelichting</b>	<b>Besluit, initiatief/uitvoering door</b>
<b>Initiatieffase</b>	Besluit/opdracht tot start nieuwbouwproject	Indien het bouwproject conform vastgestelde nieuwbouwplanning gepland staat kan e.e.a. geïnitieerd worden. Indien niet zal een besluit tot wijziging planning genomen	<b>Opdrachtgever</b>
	Opstellen Projectmandaat en het Projectvoorstel	Beschrijving van het project, de betrokkenen alsmede de randvoorwaarden waarbinnen het project te realiseren.	<i>Projectleider, opdrachtgever</i>
	Financiële middelen beschikbaar	Is het bouwproject opgenomen in het meerjareninvesteringsplan en is het budget toereikend? Indien ja kan e.e.a. geïnitieerd worden, indien nee in afstemming met Financiën een voorstel naar MT voor aanvullende financiële dekking. Besluitvorming bij	<b>MT</b>
	Benoemen gedelegeerd opdrachtgever	Opdrachtgever benoemd gedelegeerd opgedelegeerd opdrachtgever	<b>Opdrachtgever</b>
	Benoemen projectleider	Opdrachtgever benoemd projectleider.	<b>Opdrachtgever</b>
	Vaststellen Projectmandaat en Projectvoorstel	Projectleider legt Projectmandaat en Projectvoorstel voor aan Opdrachtgever die het ter vaststelling aanbiedt aan het MT.	<i>Projectleider, opdrachtgever, MT</i>

## Stappenplan (nieuw)bouwproject, er is uit gegaan van een projectleider die inhoudelijk deskundig en betrokken is bij het project.

### *Algemeen format ten behoeve van (nieuw)bouwprojecten*

*Indien de Vakspecialist nieuwbouw en renovatie niet de projectleider is dan maakt de vakspecialist deel uit van de projectgroep*

*De vertegenwoordiger van/linking pin naar het gebied kan per project verschillen, in dit stappenplan wordt uitgegaan van de Vakspecialist Brandweezorg*

<b>Definitiefase</b>	<b>Aandachtspunten</b>	<b>Toelichting</b>	<b>Besluit, initiatief/uitvoering door</b>
	Benoemen bouwcommissie	Samenstellen van een bouwcommissie bestaande uit circa 4 toekomstige gebruikers die deze vertegenwoordigen en samen met de Vakspecialist Brandweezorg terugkoppeling geven aan de blusgroep.	<i>Vakspecialist Brandweezorg</i>
	Programma van Eisen (PVE) op- en vaststellen	Het algemene PVE gebaseerd op functionaliteiten aanpassen aan specifieke eisen als aantal stallingplaatsen, kantoren etc. PVE afstemmen met Vakspecialist Brandweezorg en leden bouwcommissie. Opdrachtgever stelt PVE vast.	<i>Projectleider , opdrachtgever</i>
	Locatiekeuze	Vakspecialist Brandweezorg adviseert projectleider (op basis van RRDP) m.b.t. mogelijke locatiekeuzes.	<i>Vakspecialist Brandweezorg</i>
	Planologische inpasbaarheid	Vakspecialist Brandweezorg en projectleider gaan in overleg met de gemeente (ambtelijk) en Teamleider Brandweezorg (bestuurlijk) over planologische inpasbaarheid van potentiële locaties en komen tot voorkeurslocatie(s).	<i>Projectleider</i>
	Grondverwerving	Onderzoeken van de mogelijkheden tot verwerving van locaties, op basis hiervan een keuze maken voor één voorkeurslocatie en het verwervingstraject opstarten.	<i>Projectleider , opdrachtgever</i>
	Grondaankoop	Besluiten tot aankoop van gronden ter realisatie nieuwbouw	<b>MT</b>
	Aanbesteding en selectie architect	Samen met Inkoop, Vakspecialist Brandweezorg en Gebouwenbeheer houden van een aanbestedingsprocedure om een architect te selecteren. Indien er reeds bij een eerdere aanbesteding van architectendiensten is gekomen tot een meerjarenovereenkomst deze architect benaderen.	<i>Projectleider</i>
	Benoemen projectgroep	Samenstellen van een projectgroep bestaande uit de Vakspecialist Brandweezorg, Vakspecialist Gebouwenbeheer (vastgoed), projectleider en vertegenwoordiging architectenbureau.	<i>Projectleider</i>

## Stappenplan (nieuw)bouwproject, er is uit gegaan van een projectleider die inhoudelijk deskundig en betrokken is bij het project.

### Algemeen format ten behoeve van (nieuw)bouwprojecten

Indien de Vakspecialist nieuwbouw en renovatie niet de projectleider is dan maakt de vakspecialist deel uit van de projectgroep

De vertegenwoordiger van/linking pin naar het gebied kan per project verschillen, in dit stappenplan wordt uitgegaan van de Vakspecialist Brandweezorg

Voorlopig ontwerp	Aandachtspunten	Toelichting	Besluit, initiatief/uitvoering door
	Startbespreking	Houden van een startbespreking met de projectgroep om basisgegevens, randvoorwaarden, PVE, locatie etc. uit te wisselen zodat de architect voldoende beeld heeft voor het maken van een concept voorlopig ontwerp (VO).	Projectleider
	Ontwikkelen voorlopig ontwerp (VO)	Op basis van de uitgewisselde informatie in de startbespreking in een aantal stappen ontwikkelen van een concept VO naar een definitief VO. Tijdens dit proces zullen de noodzakelijke overlegmomenten met de projectgroep en bouwcommissie worden	Architect ontwikkelt VO en projectleider faciliteert het overleg
	Toetsen VO aan PVE	Vakspecialist Brandweezorg, Vakspecialist Gebouwenbeheer (vastgoed) en projectleider toetsen VO aan het PVE.	Projectleider
	Afstemmen VO met gemeente	Bespreken van het VO met de gemeente op planologische inpasbaarheid en afstemmen van de planning. Zowel op ambtelijke als bestuurlijk niveau, portefeuillehouder RO (via ambtelijke lijn gemeente) en portefeuillehouder brandweer (Teamleider Brandweezorg).	Projectleider en Vakspecialist Brandweezorg
	Afstemmen VO met de bouwcommissie	Bespreken van het VO met de bouwcommissie om daarvoor draagvlak te creëren, opmerkingen ten aanzien van het VO op te halen en hen te positioneren als ambassadeur richting de blusgroep.	Projectleider en Vakspecialist Brandweezorg
	VO delen met de blusgroep	Bespreken van het VO met de blusgroep.	Vakspecialist Brandweezorg en bouwcommissie
	Afstemmen ontsluiting met wegbeheerder	Indien de ontsluiting plaats moet vinden op een weg waarvan de gemeente niet de beheerder is, veelal de provincie, dit afstemmen met de wegbeheerder. Gelet op de gemeentelijke belangen hierbij ook de gemeente betrekken.	Projectleider
	Raming bouwkosten opstellen	Op basis van het VO een raming van de bouwkosten opstellen.	Architect
	Investeringsbegroting actualiseren	Op basis van de raming van de bouwkosten in overleg met de financieel beleidsadviseur de investeringsbegroting actualiseren.	Projectleider
	Raming toetsen aan beschikbaar budget	Indien raming past binnen beschikbaar gestelde budget kan VO vastgesteld worden. Indien er sprake is van een substantiële overschrijding, mogelijkheden tot aanpassen VO bezien en/of melden te verwachten overschrijding budget door opdrachtgever in MT.	Projectleider toetst en beziet mogelijkheden aanpassen VO. Opdrachtgever besluit ten aanzien van aanpassen VO, budget en eventueel voorstel MT
	Vaststellen VO	Vaststellen VO en (aangepast)budget	Opdrachtgever, MT in geval van beschikbaar stellen hoger budget

## Stappenplan (nieuw)bouwproject, er is uit gegaan van een projectleider die inhoudelijk deskundig en betrokken is bij het project.

### Algemeen format ten behoeve van (nieuw)bouwprojecten

Indien de Vakspecialist nieuwbouw en renovatie niet de projectleider is dan maakt de vakspecialist deel uit van de projectgroep

De vertegenwoordiger van/linking pin naar het gebied kan per project verschillen, in dit stappenplan wordt uitgegaan van de Vakspecialist Brandweezorg

<b>Definitief ontwerp</b>	<b>Aandachtspunten</b>	<b>Toelichting</b>	<b>Besluit, initiatief/uitvoering door</b>
	VO uitwerken naar definitief ontwerp (DO)	VO uitwerken naar DO door architect en adviseurs onder verantwoordelijkheid architect. Tijdens dit proces zullen de noodzakelijke overlegmomenten met de projectgroep worden gehouden.	<i>Architect werkt VO uit naar DO en projectleider faciliteert het overleg</i>
	Opstellen kleur en materiaalstaat (KMS) Afstemmen DO en KMS met gemeente	Opstellen kleur en materiaalstaat. Bespreken van het DO en de KMS met de gemeente op planologische inpasbaarheid. Zowel op ambtelijke als bestuurlijk niveau, portefeuillehouder RO (via ambtelijke lijn gemeente) en portefeuillehouder brandweer (Teamleider Brandweezorg).	<i>Architect Projectleider en Vakspecialist Brandweezorg</i>
	(Eventueel) opstarten planologische procedure	Als het plan niet past binnen het bestemmingsplan opdracht geven tot opstellen planologische onderbouwing met o.a. aandacht voor bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie en cultuurhistorie, waterhuishouding, duurzaamheid en de vormvrije m.e.r.	<i>Projectleider</i>
	Afstemmen DO en KMS met projectgroep (en interne betrokkenen, IM/ICT en preventie)	DO, KMS en de technische beschrijvingen afstemmen met de projectgroep en intern betrokkenen als IM/ICT en preventie.	<i>Projectleider</i>
	Afstemmen DO en KMS met bouwcommissie	Bespreken van het DO en KMS met de bouwcommissie om verwerking van gemaakte opmerkingen op VO te bespreken en hen te informeren om het DO met de blusgroep te kunnen bespreken.	<i>Projectleider en Vakspecialist Brandweezorg</i>
	Afstemmen DO en KMS met de blusgroep	Bespreken van het DO en KMS met de blusgroep om DO aan gebruikerswensen aan te passen ten aanzien van bijvoorbeeld draairichting deuren, aansluitpunten, wandcontactdozen etc. Finale check van het bouwplan.	<i>Vakspecialist Brandweezorg en bouwcommissie</i>
	Extra kosten aardbevingsbestendig bouwen	Aanvraag indienen van de meerkosten aardbevingsbestendig bouwen op basis van de geldende regeling/regelgeving.	<i>Projectleider</i>
	Actualiseren bouwkostenraming	Op basis van het DO raming van de bouwkosten actualiseren.	<i>Architect</i>
	Actualiseren investeringsbegroting	Op basis van de raming van de bouwkosten DO in overleg met de financieel beleidsadviseur de investeringsbegroting actualiseren.	<i>Projectleider</i>
	Raming toetsen aan beschikbaar budget	Indien raming past binnen beschikbaar gestelde budget kan DO vastgesteld worden. Indien er sprake is van een overschrijding mogelijkheden tot aanpassen DO bezien en/of in extra budget voorzien in overleg met de opdrachtgever.	<i>Projectleider toetst en beziet mogelijkheden aanpassen DO. Opdrachtgever besluit ten aanzien van aanpassen DO, budget en eventueel voorstel MT.</i>
	Vaststellen DO en uitvoeringsbesluit	Vaststellen DO, beschikbaar stellen definitief budget en nemen van een besluit tot	<b>MT</b>

## Stappenplan (nieuw)bouwproject, er is uit gegaan van een projectleider die inhoudelijk deskundig en betrokken is bij het project.

### Algemeen format ten behoeve van (nieuw)bouwprojecten

Indien de Vakspecialist nieuwbouw en renovatie niet de projectleider is dan maakt de vakspecialist deel uit van de projectgroep

De vertegenwoordiger van/linking pin naar het gebied kan per project verschillen, in dit stappenplan wordt uitgegaan van de Vakspecialist Brandweerzorg

	<b>Aandachtspunten</b>	<b>Toelichting</b>	<b>Besluit, initiatief/uitvoering door</b>
<b>Bouwvoorbereiding</b>	DO uitwerken naar bestek en tekeningen Aanvraag omgevingswetvergunning	DO uitwerken naar bestek en tekeningen en dit afstemmen met de projectgroep. Indienen van de aanvraag om vergunning Omgevingswet bij de Omgevingsdienst. Aanvraag kan o.a. omvatten bouwvergunning, planologische onderbouwing, brandveilig gebruik, milieumelding, geluidonderzoek, kapvergunning, inritvergunning .....	<i>Architect</i> <i>Projectleider en architect</i>
	Slopen en bouwrijp maken terrein	Indien nodig op basis van verstrekte sloopvergunning zorgdragen voor sloop en bouwrijp maken van de bouwlocatie. In het kader van de grondverwerving zijn hierover afspraken gemaakt i.v.m. de fiscale consequenties. Projectleider zal zorgdragen voor de uitvoering	<i>Projectleider</i>
	Maken keuze wijze van aanbesteden	Op basis van de geraamde aanneemsom in overleg met Inkoop kiezen van de aanbestedingsprocedure en opstellen van het inkoopstrategieformulier.	<i>Projectleider , opdrachtgever</i>
	Maken keuze uit te nodigen aannemers	Binnen de projectgroep komen tot een advies voor de voor inschrijving uit te nodigen aannemers (indien er sprake is van een MOA).	<i>Projectleider , opdrachtgever</i>
	Aanvraag aansluitingen nutsvoorzieningen	Doen van de aanvraag aansluiting nutsvoorzieningen.	<i>Projectleider</i>
<b>Prijs- en contractvorming</b>	Starten aanbestedingsprocedure of geselecteerde aannemers voor inschrijving uitnodigen	Inkoop geeft in samenwerking met de architect invulling aan de aanbestedingsprocedure, nodigt geselecteerde aannemers uit een inschrijving te doen op de te bouwen kazerne(s). De architect levert de (technische) aanbestedingsdocumenten aan.	<i>Inkoop</i>
	Verstrekken bestek en tekeningen aan Aanwijs en inlichtingen	Architect verstrekt bestek en tekeningen aan Inkoop. Architect houdt namens VRG aanwijs op locatie en Inkoop verstrekt inlichtingen middels nota van inlichtingen. E.e.a. in afstemming met de projectgroep.	<i>Architect</i> <i>Architect</i>
	Aanbesteding van de werken	Architect draagt bij aan de aanbestedingsprocedure door de VRG. E.e.a. in afstemming met Inkoop en de projectgroep.	<i>Architect</i>
	Inschrijvingen toetsen aan de raming Voorlopige gunning	Architect en projectleider toetsen inschrijvingen aan raming en inschrijvingsvereisten Directeur verleend op basis van advies opdrachtgever, geadviseerd door de projectleider, de voorlopige gunning.	<i>Architect</i> <i>Projectleider, opdrachtgever, Directeur</i>
	Definitieve gunning	Directeur VRG verleend de definitieve gunning.	<b>VRG</b> <i>Opdrachtgever, Directeur VRG</i>
	Startdatum bepalen	Op basis van gunning in overleg met de architect de startdatum bepalen.	<i>Projectleider</i>



## Stappenplan (nieuw)bouwproject, er is uit gegaan van een projectleider die inhoudelijk deskundig en betrokken is bij het project.

### Algemeen format ten behoeve van (nieuw)bouwprojecten

Indien de Vakspecialist nieuwbouw en renovatie niet de projectleider is dan maakt de vakspecialist deel uit van de projectgroep

De vertegenwoordiger van/linking pin naar het gebied kan per project verschillen, in dit stappenplan wordt uitgegaan van de Vakspecialist Brandweezorg

	Aandachtspunten	Toelichting	Besluit, initiatief/uitvoering door
<b>Opzeggen huurovereenkomst</b>	Opzeggen huurovereenkomst bestaande kazerne	Indien de bestaande kazerne wordt gehuurd de huurovereenkomst opzeggen	<i>Projectleider</i>
<b>Uitvoering en oplevering</b>	Bewaking voortgang werkzaamheden	Projectleider blijft verantwoordelijk voor de bewaking van de voortgang van de uitvoering van de werkzaamheden binnen het project	<i>Projectleider</i>
	Inrichten bouwterrein	Inrichten van het bouwterrein door de aannemer(s).	<i>Architect</i>
	Officiële handeling start van de bouw	Organiseren officiële handeling die de start van de bouw van de kazerne markeert.	<i>Vakspecialist Brandweezorg en bouwcommissie</i>
	Realisatie bouwwerk	Realisatie van het bouwwerk conform bestek, tekeningen en planning.	<i>Aannemer(s)</i>
	Directievoering en bouwtoezicht	Voeren van directie en het houden van het dagelijkse bouwtoezicht namens VRG.	<i>Architect</i>
	Bouwvergaderingen	Houden van bouwvergaderingen waarbij namens de VRG de Vakspecialist Brandweezorg en projectleider aanwezig zijn.	<i>Architect</i>
	Meer- en minderwerk	Bijhouden van het meer- en minderwerk alsmede de termijnstaten in relatie tot de vordering van het werk. Meer- en minderwerk moet in de eerstvolgende bouwvergadering middels besluitvorming bevestigd worden.	<i>Architect</i>
	Vaste inrichting	Materialisering van afwerking en toe te passen materialen heeft zo veel mogelijk in de bestek fase plaats gevonden. De invulling van de stelposten voor de vaste inrichting, bijvoorbeeld keuken, vindt in afstemming met de bouwcommissie plaats.	<i>Projectleider en Vakspecialist Brandweezorg</i>
	Inrichting	De keuze van de inrichting vindt in afstemming tussen de bouwcommissie, vakspecialist brandweezorg, architect en vakspecialist facilitair plaats.	<i>Vakspecialist Brandweezorg en Vakspecialist Gebouwenbeheer (facilitair).</i>
	Afsluiten leveringsovereenkomsten Oplevering	Mogelijk onder andere gas, water, elektriciteit, telefonie, kabel Vroegtijdig worden afspraken gemaakt over de oplevering van het werk. De oplevering wordt voorafgegaan door een vooroplevering. Vanuit de VRG zijn bij de (voor)oplevering de Vakspecialist Brandweezorg, Vakspecialist Gebouwenbeheer (vastgoed) en projectleider aanwezig.	<i>Projectleider Architect</i>
	Vaststellen dat met de oplevering aan de opdracht (voorlopig) is voldaan.	Met de oplevering vindt door de opdrachtgever een tussentijdse toetsing plaats dat het project conform DO en gunning is uitgevoerd.	<i>Projectleider , opdrachtgever</i>

## Stappenplan (nieuw)bouwproject, er is uit gegaan van een projectleider die inhoudelijk deskundig en betrokken is bij het project.

### Algemeen format ten behoeve van (nieuw)bouwprojecten

Indien de Vakspecialist nieuwbouw en renovatie niet de projectleider is dan maakt de vakspecialist deel uit van de projectgroep

De vertegenwoordiger van/linking pin naar het gebied kan per project verschillen, in dit stappenplan wordt uitgegaan van de Vakspecialist Brandweezorg

	<b>Aandachtspunten</b>	<b>Toelichting</b>	<b>Besluit, initiatief/uitvoering door</b>
<b>Opening/overdracht aan gebruikers</b>	Bewaking voortgang werkzaamheden	Projectleider blijft verantwoordelijk voor de bewaking van de voortgang van de uitvoering van de werkzaamheden binnen het project	<i>Projectleider</i>
	Officiële opening kazerne	Organiseren officiële opening van de kazerne.	<i>Vakspecialist Brandweezorg en bouwcommissie</i>
	Open dag i.k.v. opening kazerne	Organiseren open dag voor bevolking in het kader van de opening van de kazerne.	<i>Vakspecialist Brandweezorg en bouwcommissie</i>
	Maken revisietekening	Maken van revisietekeningen door aannemer en installateur.	<i>Architect</i>
	Garanties/certificaten etc.	Verzamelen en bundelen van in bestek gevraagde certificaten en garanties.	<i>Architect</i>
	Opstellen handboek voor gebruikers	Verzamelen en bundelen van gebruiksaanwijzingen alsmede het opstellen gebruiksinstructies voor de gebruikers.	<i>Architect</i>
	Onderhoudstermijn	Vanaf het begin van de onderhoudstermijn zal het beheer van de kazerne door het taakveld vastgoed van de VRG uitgevoerd worden namens de projectleider.	<i>Projectleider en Vakspecialist Gebouwenbeheer (vastgoed)</i>
	Eindoplevering	Voor afloop van de onderhoudstermijn zal de eindoplevering van het werk plaats vinden. Voorafgaand aan de eindoplevering zullen de opmerkingen van de gebruikers geïnterpreteerd worden. Vanuit de VRG zijn bij de eindoplevering de Vakspecialist Brandweezorg, Vakspecialist Gebouwenbeheer (vastgoed) en projectleider aanwezig.	<i>Architect</i>
	Overdracht beheer aan taakveld vastgoed VRG	Na het afwerken van de punten uit de eindoplevering wordt het beheer van de kazerne overgedragen aan het taakveld vastgoed van de VRG.	<i>Projectleider</i>
	Opstellen financiële eindafrekening	Opstellen van de financiële eindafrekening	<i>Projectleider</i>
Opheffen van de projectstructuur	Na de overdracht van het beheer aan het taakveld vastgoed van de VRG kan de projectleider decharge verleend en de projectstructuur opgeheven worden.	<b>Opdrachtgever</b>	
<b>Verkoop oude kazerne</b>	Verkoop of herbestemmen oude kazerne	Als de kazerne in eigendom is van de VRG bezien of deze verkocht of herbestemd kan worden.	<i>Projectleider, opdrachtgever, Directeur VRG</i>

**Stappenplan (nieuw)bouwproject, er is uit gegaan van een projectleider die inhoudelijk deskundig en betrokken is bij het project.**

*Algemeen format ten behoeve van (nieuw)bouwprojecten*

*Indien de Vakspecialist nieuwbouw en renovatie niet de projectleider is dan maakt de vakspecialist deel uit van de projectgroep*

*De vertegenwoordiger van/linking pin naar het gebied kan per project verschillen, in dit stappenplan wordt uitgegaan van de Vakspecialist Brandweezorg*

	<b>Aandachtspunten</b>	<b>Toelichting</b>	<b>Besluit, initiatief/uitvoering door</b>
<b>Rollen:</b>			
<i>Oprachtgever</i>	<i>De (gedelegeerd) opdrachtgever is bevoegd de hierboven genoemde besluiten te nemen en de projectleider bereidt in afstemming met/voor de opdrachtgever de</i>		
<i>Projectleider</i>	<i>De projectleider is verantwoordelijk voor de realisatie van het project overeenkomstig de voorwaarden zoals in het Projectvoorstel benoemd (o.a. binnen het beschikbaar gestelde budget en de afgesproken planning). Hij betreft hierbij</i>		
<i>Projectgroep</i>	<i>De projectgroep bestaat uit de Vakspecialist Brandweezorg, Vakspecialist Gebouwenbeheer (vastgoed), projectleider en een vertegenwoordiging van het</i>		
<i>Bouwcommissie</i>	<i>De bouwcommissie vertegenwoordigt de gebruikers en geven advies op VO, DO en KMS. Zij dragen zorg voor terugkoppeling naar de blusgroep en het samen met de</i>		

**Algemene opmerking:**

**Indien de Installatietechnische adviesdiensten voor een (nieuw)bouwproject geen deel uit maken van de architectendiensten dan zal hiervoor een separaat traject gevolgd worden. Dit naar analogie van bovenstaand stappenplan.**