



Gemeente Aalsmeer

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z-2016/01336

Openbaarheid: Ja

Raad: Besluitvorming

Afgestemd met portefeuillehouder via

staf / mail datum: 28 januari 2025

Behandelend ambtenaar:

Rommert Mulder

0634559842

r.mulder@amstelveen.nl

Projecten en advies

Portefeuillehouder: Burgemeester mr. G.E. Oude Kotte

Onderwerp

Nieuwbouw brandweerkazerne

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

De raad voor te stellen:

1. De Veiligheidsregio een nieuwe brandweerkazerne aan de Zwarteweg te laten bouwen.
2. Na afronding bouw aan de Veiligheidsregio een jaarlijkse maatwerkbijdrage van € 580.000 te verstrekken ter dekking van de lasten van de nieuwe brandweerkazerne.

Samenvatting

Het gemeentebestuur wil de Veiligheidsregio een nieuwe, duurzame brandweerkazerne laten bouwen naast de huidige locatie aan de Zwarteweg in Aalsmeer, die voldoet aan moderne veiligheids- en ARBO-eisen. Het gebouw krijgt duurzame voorzieningen zoals zonnepanelen en wateropvang. De Veiligheidsregio voert de bouw uit, en de gemeente draagt na oplevering jaarlijks € 580.000 bij door middel van een maatwerkbijdrage. De huidige locatie is gekozen vanwege optimale bereikbaarheid en lagere kosten. De start van de bouw staat gepland voor eind 2025 met oplevering in 2027.

Doel

Het realiseren van een moderne, duurzame brandweerkazerne in Aalsmeer die voldoet aan alle wettelijke eisen. Het ontwerp is sober en doelmatig, met aandacht voor kostenbeheersing en een efficiënte exploitatie.

Prestatie

Bouw van een nieuwe brandweerkazerne door de Veiligheidsregio.

Voorgeschiedenis en context

De huidige brandweerkazerne aan de Zwarteweg 77 is in eigendom van de gemeente en wordt verhuurd aan de brandweer. Het pand is gedateerd (bouwjaar 1991) en aan vernieuwing toe. Het voldoet niet meer aan de huidige gebruiksbehoeften en aan brandveiligheidseisen. Het pand is momenteel ARBO technisch en veiligheidstechnisch niet geschikt als brandweerkazerne.

De Veiligheidsregio heeft volgens haar strategisch vastgoedplan het beleid om verhuurconstructies te verminderen en kazernes in eigendom te hebben indien er een verandering of verbouwing plaatsvindt.

De volgende drie scenario's zijn onderzocht om de huidige situatie te verbeteren:

1. Vernieuwen huidige locatie

2. Alternatieve locatie
3. Nieuwbouw op de huidige locatie

In de commissievergadering van 19 september is aan de raad een toelichting gegeven op de drie scenario's en toegelicht waarom het scenario nieuwbouw op de huidige locatie de voorkeur heeft.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Beslispunt 1

De gemeente heeft de wettelijke verplichting om de taken van de Veiligheidsregio te faciliteren en financiert door middel van de jaarlijkse maatwerkbijdrage aan de Veiligheidsregio de volledige (bouw)kosten en kosten voor het bouwrijp maken.

Het scenario nieuwbouw op de huidige locatie heeft de voorkeur van het bestuur en de Veiligheidsregio. Hierbij wordt de nieuw te bouwen kazerne beperkt verplaatst naar de vijverzijde zodat de huidige kazerne in gebruik kan blijven tot dat de nieuwe kazerne is gerealiseerd en is er geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk. De huidige locatie is voor wat betreft de aanrijtijden van de vrijwilligers uit huis de juiste locatie. Door hier te blijven wijzigt er niets in de aanrijtijden van de kazerne naar calamiteiten, welke al optimaal was en daarmee blijft. Per saldo is dit scenario goedkoper dan het scenario vernieuwen van de huidige locatie.

Bij nieuwbouw op de huidige locatie wordt de grond middels een erfpachtovereenkomst uitgegeven aan de Veiligheidsregio conform het huidige grondprijzenbeleid van de gemeente.

De voordelen van de nieuwbouw brandweerkazerne versus vernieuwing op de huidige locatie:

- Bij nieuwbouw wordt het gebouw volgens nieuwste normen en behoeften ontworpen, met aandacht voor energie-efficiëntie, duurzaamheid, veiligheid en ruimtegebruik;
- Bij nieuwbouw is er flexibiliteit in indeling en infrastructuur, zoals moderne communicatie- en technologische vereisten;
- Bij nieuwbouw zijn de onderhoudskosten de eerste jaren waarschijnlijk lager;
- Garantievoorwaarden in de 1e periode na de bouw bij nieuwbouw;
- Vernieuwing van de huidige locatie heeft als risico dat het gebouw grote gebreken kent die tot onvoorziene kosten kunnen leiden als tot vernieuwing wordt overgegaan.

Ambulancedienst en Stichting islamitisch centrum Aalsmeer

In het huidige pand zijn naast de brandweer twee andere huurders aanwezig, de Ambulance dienst en de Stichting islamitisch centrum Aalsmeer. De Ambulancedienst gaat in de nieuwbouw direct huren van de Veiligheidsregio. Voor de Stichting moet een andere locatie worden gevonden, waarbij de gemeente kan assisteren in hun zoektocht en huuronderhandelingen.

De Veiligheidsregio realiseert de integrale bouw van de nieuwe brandweerkazerne en het bouwrijp van maken van de kavel. Het ontwerp van de nieuwe brandweerkazerne is functioneel, hedendaags en zichtbaar. Daarnaast vraagt de Veiligheidsregio alle benodigde omgevingsvergunningen aan en voert alle onderzoeken uit.

Beslispunt 2

De nieuwbouw is begroot op € 8.950.000. De jaarlijkse maatwerkbijdrage van de gemeente aan de Veiligheidsregio voor deze kosten bedraagt € 580.000. De bouwkosten zijn taakstellend voor de Veiligheidsregio hetgeen betekent dat tegenvallers boven de € 8.950.000 dienen te worden opgevangen binnen het project.

Keuzemogelijkheden/alternatieven***Vernieuwen huidige locatie***

Om het huidige pand te vernieuwen is een aanzienlijke verbouwing noodzakelijk, zeker gezien de huidige (technische) eisen aan een brandweerkazerne. De verbouwingskosten van bedragen in dit scenario circa € 6,6 mln. Tevens is de verbouwing dermate ingrijpend dat brandweer een tijdelijke locatie moet betrekken tijdens de verbouwing. De kosten van de tijdelijke locatie zijn aanzienlijk nog afgezien van de vermindering van de inzetbaarheid van de brandweer bij tijdelijke huisvesting. Per saldo zijn de kosten van het vernieuwen van de huidige locatie hoger dan de nieuwbouwkosten.

Alternatieve locatie

De gemeente heeft onderzocht of de brandweerkazerne naar een locatie in omgeving kan worden verplaatst. Een eventuele verplaatsing van de kazerne heeft niet de voorkeur van de Veiligheidsregio omdat de huidige locatie voldoet aan het dekkingsplan voor de regio Aalsmeer en bijbehorende uitruktijden. Een alternatieve locatie heeft een nadeel voor de Veiligheidsregio vanwege deze uitruktijden en derhalve wil de Veiligheidsregio bij voorkeur op huidige locatie blijven. Daarnaast is aantal alternatieve locaties in de omgeving zeer beperkt (waar de gemeente/Veiligheidsregio eigenaar van is of kan worden), derhalve is dit scenario niet mogelijk.

Participatie

De Veiligheidsregio organiseert het participatie proces en informeert de inwoners en organisaties over de (voortgang van de) bouw van de nieuwe brandweerkazerne.

Het concept raadsvoorstel is conform de toezegging van de burgemeester medio november aan de raadsleden voorgelegd. De eerder gestelde vraag over de indexatie is in voorliggend raadsvoorstel verwerkt.

Kanttekeningen en risico's

De bouwkosten zijn gebaseerd op kostenramingen en nog niet op een aanbesteding. De aanbesteding kan leiden tot lagere of hogere bouwkosten. Eventueel hoger bouwkosten dienen binnen het project te worden opgevangen (taakstellend).

Omdat nog niet alle onderzoeken zijn uitgevoerd is het er het risico van kostenstijgingen (bodemonderzoek, verleggen kabels etc.). Ook deze kosten dienen binnen de huidige bouwkosten te worden opgevangen.

Financiën

De nieuwbouw is begroot op € 8.950.000. De jaarlijkse maatwerkbijdrage van de gemeente aan de Veiligheidsregio voor deze kosten bedraagt € 580.000.

De Veiligheidsregio rekent voor de maatwerkbijdrage met een jaarlijkse index genaamd iboi (gemiddelde prijsstijging van de bruto investeringen van de collectieve sector). In 2024 was deze 2,3% en deze geldt voor alle onderdelen en dus de gehele maatwerkbijdrage. Deze index wordt bepaald door investeringen die onder meer bestaan uit infrastructuur, vervoermiddelen, software etc.

De lastenkant van de kapitaallasten blijft na de investering gelijk (bij gelijke rente) voor de Veiligheidsregio. Echter, voor de bijdrage van de gemeenten van de kapitaallasten hanteert de Veiligheidsregio ook de jaarlijkse iboi omdat daarmee alvast extra budget wordt gereserveerd in de kapitaallastenvoorziening voor toekomstige investeringen zoals installaties etc. Mocht de rente stijgen/dalen na een aantal jaren dan muteert de maatwerkbijdrage hiervoor.

Per 1 januari 2026 stijgt de rekenrente naar verwachting van huidig 1,25% naar 1,75%. Dit is aangegeven in de kadernota 2026 Veiligheidsregio. Omdat in een eerdere versie van de berekening vanuit de bijdrage Aalsmeer voorzichtigheidshalve met 3% is gerekend, zou dit betekenen dat ten opzichte van de eerder gecommuniceerde maatwerk-bijdrage de rentelasten ca. € 55.000 lager zouden zijn.

Het vervallen van de kosten voor onderhoud en afschrijving van de huidige brandweerkazerne (€ 180.000 per jaar) geeft als resultaat voor de gemeente begroting dat de netto maatwerkbijdrage € 400.000 per jaar bedraagt (€ 580.000 minus € 180.000). Deze bijdrage wordt via de gemeentelijke begroting gedekt vanaf 2027 (oplevering kazerne).

Na de afronding van de bouw draagt de gemeente zorg voor de sloop van de huidige kazerne, evenals voor eventuele beperkte grondsanering. Ook moet de boekwaarde van huidige kazerne worden afgeschreven. In de Kadernota 2025 (zie pagina 42 van deze nota) is voorgesteld deze kosten ten laste van de algemene reserve te brengen.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na goedkeuring van raad wordt de concept erfpacht overeenkomst aangeboden aan de Veiligheidsregio en begint zij met voorbereiding van de bouw (aanbesteding, participatie, aanvraag omgevingsvergunning).

Afhankelijk van aanbesteding en vergunningen kan de brandweer aanvangen met de bouw van de nieuwe kazerne in het 4de kwartaal van 2025 en is het gebouw gereed voor ingebruikname in het 2de kwartaal van 2027. Daarna volgt de sloop van de huidige kazerne en is het gebied beschikbaar voor nieuwe ontwikkelingen.

Evaluatie

De raad wordt jaarlijks geïnformeerd met een raadsbrief over de voortgang van de bouw en kosten.

Duurzaamheidsaspecten

De nieuwe brandweerkazerne wordt gerealiseerd met een groot duurzaamheidsmaatregelen, zoals zonnepanelen, wateropvang en vergroening.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel en - besluit nieuwbouw kazerne
2. Voorlopig ontwerp nieuwe brandweerkazerne;
3. Bouwkostenraming.

Behandeld in B&W-vergadering

28 JAN 2025, 0511

Besluit B&W

Conform advies