

VOORSTEL

Algemeen Bestuur

ONDERWERP	Huisvesting (o.a. herhuisvesting onderdelen Demmersweg)	AGENDAPUNT	E2
DATUM	13 oktober 2022		
OPENBAAR	ja	BEHANDELD DOOR	Ronald Pellewever/Ron de Wit
REGISTRATIENUMMER	[Registratienummer]	TELEFOONNUMMER	06-53548039/06-20413576
PORTEFEUILLEHOUDER	A.C. Hofland		

Besluit

[Toelichting]

Voorstel

Kennis te nemen van:

1. Ontwikkelingen pand Demmersweg.

In te stemmen met

1. Het vanwege de leegstand van het pand aan de Demmersweg voortvloeiende voorstel tot herhuisvesting onderdelen RCC, RTR-ruimte* en tevens mogelijkheid tot vergaderruimtes voor Algemeen Bestuur VRT in kazerne Hengelo Centrum;
2. Mede gelet op punt 1 en andere ontwikkelingen die spelen rondom de kazerne Hengelo Centrum akkoord te gaan met een alomvattende verbouwing ten bedrage van € 5,5 mln., gericht op reguliere vervanging van technische installaties, een adequate invulling van de duurzaamheidsopgave voor die locatie en het treffen van voorzieningen om de herhuisvesting van de bij punt 1 genoemde functionaliteiten mogelijk te maken. Inclusief de daarbij voorgestelde dekkingswijze;
3. Als uitvloeisel van dit voorstel het investeringskader in de begroting 2023 eveneens op te hogen met € 5,5 mln.

*De herhuisvesting van de RTR-ruimte betreft een separaat proces in afstemming met de betreffende gemeenten. Omdat Hengelo Centrum de voorkeurslocatie is voor de herhuisvesting en het voortvloeit uit de leegstand van de Demmersweg, heeft het een plek in dit integrale voorstel.

Samenvatting

In verband met het vertrek van de huidige meldkamer in het pand aan de Demmersweg in Hengelo, dienen zich een aantal huisvestingsvraagstukken voor de VRT aan. Omdat het cruciale onderdelen betreft die de crisisorganisatie en dus ook het bestuur raken, het feit dat dit een financiële inspanning met zich meebrengt en de afspraak die hierover is gemaakt in het AB-voorstel Besluitvorming meldkamer dd 21 april 2022, worden deze zaken voorgelegd aan het bestuur. Het betreft de volgende zaken:

- Verkoop pand Demmersweg
- Huisvesting onderdelen Regionaal Coördinatiecentrum (RCC) inclusief mogelijkheid tot vergaderruimtes voor Algemeen Bestuur VRT
- Regionale Toezicht Ruimte (RTR) voor de gemeenten Enschede, Hengelo, Almelo en Borne

In 2023 start VRT met het opstellen van een strategisch huisvestingsplan. De vraagstukken die zich nu aandienen kunnen echter niet wachten tot dat moment, vooruitlopend op het plan worden deze onderdelen nu aangeboden. Getracht is te zoeken naar een zo integraal mogelijke oplossing voor de verschillende vraagstukken die nu voorliggen, waarbij het effect een zo optimaal mogelijke inrichting is van de benodigde faciliteiten voor de crisisorganisatie is.

Aan het algemeen bestuur

Aanleiding

In Q1 2023 wordt de meldkamerfunctie van de Veiligheidsregio Twente samengevoegd met de overige regio's in de nieuwe meldkamer in Apeldoorn. Dit houdt in dat de huidige meldkamer in Hengelo gaat sluiten. Het pand waar de meldkamer nu gevestigd is, is voor een groot deel eigendom van de Veiligheidsregio. Reeds eerder is het voornemen geuit om over te gaan tot verkoop van het pand dat voor een groot deel leeg komt te staan na de samenvoeging.

Omdat de plannen voor de daadwerkelijke overgang nu concreter worden, is het tijd om het bestuur te informeren over deze stand van zaken en de voorgestelde richting om te komen tot herhuisvesting van de onderdelen die achterblijven.

Sinds de regionalisering van de brandweer Twente in 2013 is de Veiligheidsregio eigenaar van de meeste kazernes geworden. De afgelopen periode is per gemeente/kazerne waar nodig, onderhoud en beheer gedaan. Gelet op de steeds grotere focus op het Twentse geheel, de ontwikkelingen in werkwijzen, organisatie, gebruik van gebouwen en maatschappelijke ontwikkelingen (o.a. verduurzamen, hybride werken) is het een goed moment is om integraal naar de huisvesting te kijken. In 2023 wordt daarom het proces door de VRT opgestart om te komen tot een strategisch huisvestingsplan, waarin een totaalbeeld wordt geschetst van alle huisvestingsonderdelen.

Omdat de herhuisvesting van de resterende onderdelen uit het pand aan de Demmersweg cruciaal is voor het functioneren van de crisisorganisatie en het nu het moment is om hierin goede keuzes te maken, is ervoor gekozen om dit voorstel op te stellen vooruitlopend op het strategisch huisvestingplan.

Stand van zaken Demmersweg: ontmanteling meldkamer

In Q1 2023 zal de nieuwe meldkamer in Oost-Nederland operationeel worden, dit houdt in dat alle meldkamerfaciliteiten incl. beheer dan overgaan van Hengelo naar Apeldoorn. Voor het ontmantelen van de meldkamer wordt door de LMS (Landelijke Meldkamer Samenwerking, onderdeel van de Nationale Politie) een termijn gehanteerd van 9 maanden. Dit houdt in dat begin 2024 het pand (deel van de VRT) leeg wordt opgeleverd.

Het pand komt vanwege de meldkamertransitie grotendeels leeg te staan. Om die reden wordt het pand afgestoten. De opdracht is om de resterende onderdelen elders bij de VRT te huisvesten.

In 2019 is bestuurlijk ingestemd met het starten van onderhandelingen met Ambulance Oost, tot verkoop van een deel van het pand (garagedeel). De eigendomsverhoudingen zijn hierop vervolgens aangepast. In de koopovereenkomst is de volgende bepaling opgenomen: Ambulance Oost krijgt het recht van eerste koop op het resterende deel van het appartement van de VRT.

Nu de tijdlijn voor de meldkamertransitie bepaald is, komt het moment in zicht om te starten met de onderhandelingen tot verkoop van het VRT-deel van het pand.

Herhuisvesting resterende onderdelen

1. Regionaal Coördinatiecentrum (RCC) incl. vergaderruimtes AB en DB.
Voor het Regionaal Coördinatie Centrum (RCC) is het randvoorwaardelijk dat dit wordt gepositioneerd op een locatie die 24/7 bezet en toegankelijk is voor alle crisisfunctionarissen en bestuurders en waar logistieke voorzieningen aanwezig zijn. Voor de faciliteiten voor de AB- en DB-vergaderingen is het handig dat deze qua locatie en faciliteiten aansluiten op de RCC-locatie en functioneel worden ingericht. Op deze wijze kan op de vergaderlocatie ook gebruik worden gemaakt van deze faciliteiten.
2. RTR.
Sinds 2016 vindt de organisatie, inrichting en beheer van het cameratoezicht voor de gemeenten Hengelo, Enschede, Almelo en Borne plaats vanuit de VRT. Hiertoe zijn onlangs opnieuw DVO's opgesteld. Op verzoek van de betreffende gemeenten is onderzocht of en hoe de RTR kan worden vormgegeven in een

van de VRT- gebouwen, met inachtneming van de bijbehorende eisen uit het functioneel kader voor Openbare Orde Cameratoezicht, gesteld door de Politie.

Situatie kazerne Hengelo Centrum

De brandweerkazerne aan de Lansinkesweg betreft een centraal gelegen locatie, van waaruit de brandweezorg wordt georganiseerd. Hengelo heeft lange tijd een (te) laag dekkingspercentage gekend in de nacht- en weekendsituatie. In 2018 zijn diverse scenario's onderzocht om dit dekkingspercentage te verhogen. Het voorkeursscenario betrof destijds het realiseren van nieuwbouw, te vestigen op een optimaal gelegen locatie. Hiervoor waren echter 2 zaken randvoorwaardelijk:

- Aanschaf van geschikte grond tegen een acceptabele prijs;
- Verkoop van de huidige panden (kazernes Hengelo Centrum en Hengelo-Noord)

Verkend is of en welke mogelijkheden er waren voor nieuwbouw in het betreffende gebied en er zijn gesprekken gevoerd over mogelijke aankoop van grond en de herbestemming van het gebouw van kazerne Hengelo Centrum en de kazerne Hengelo Noord. Hierbij is ook aandacht geweest voor de effecten op de omliggende gemeenten en de financiële gevolgen. Na onderzoek bleken beide randvoorwaarden niet realiseerbaar. Er is geen koper gevonden voor de panden aan de Lansinkesweg en de kazerne op Noord en de grond voor de nieuwbouw bleek niet reëel verwerfbaar tegen acceptabele kosten en mogelijkheden (ivm bestemmingsplan).

Om toch een hoger dekkingspercentage te kunnen realiseren, is uiteindelijk besloten om te gaan werken met een kazernerij van de vrijwilligers in het huidige pand. Om het pand geschikt te maken voor een 24- urenbezetting zijn de benodigde aanpassingen gedaan. Om de kosten voor deze investeringen zoveel mogelijk te dekken is tegelijkertijd gezocht naar mogelijkheden ter optimalisatie van het pand (o.a. huisvesting van het logistiek centrum). Sinds de invoering van de kazernerij is de kazerne 24/7 bezet en toegankelijk.

In april 2019 is het AB middels de notitie stand van zaken dekkingsplan geïnformeerd over de oplossing van het knelpunt in Hengelo. Een aantal zaken zijn goed om nog even specifiek te noemen voor deze locatie:

Ruimte

Dit gebouw biedt qua oppervlakte de ruimte om extra onderdelen te huisvesten. Door slim om te gaan met de inrichting van deze ruimte, kan het pand effectief worden benut.

Vervanging installaties locaties

De technische installaties op de kazerne zijn afgeschreven en inmiddels ook aan vervanging toe.

Verduurzaming

De Veiligheidsregio en Brandweer Twente willen graag voldoen aan de maatschappelijke opgave tot verduurzaming. Bij de invoering van de kazernerij in 2019 is afgesproken om de kazerne wanneer mogelijk te verduurzamen. Gezien de noodzaak tot vervanging van de basisinstallaties is daar nu ook het moment voor. Het is bovendien de locatie met de grootste energiebesparingspotentie.

Verplaatsing PPMO-baan

Brandweermensen worden periodiek preventief medisch gekeurd, deze keuring vindt plaats op de PPMO-baan. Deze baan was gesitueerd op de Twente Safety Campus en is onlangs mede ingegeven door financiële overwegingen verplaatst naar de kazerne Hengelo Centrum, in een deel van de uitrukhal. Dit betreft een voorlopige oplossing, de daadwerkelijke plaatsing op de kazerne moet nog worden ingeregeld.

Integrale oplossing

Vanuit de VRT is gezocht naar een integrale oplossing voor bovenstaande vraagstukken, deze is gevonden in de verbouwing van de brandweerkazerne in Hengelo Centrum (locatie Lansinkesweg).

Om te onderzoeken of de optie voor deze integrale oplossing reëel is en om in kaart te brengen wat hiervoor nodig is, is alvast gestart met een ambtelijke voorverkenning. Een impressie van de mogelijke toekomstige inrichting van de kazerne, waarbij alle bovengenoemde onderdelen zijn geherhuisvest, kunt u vinden in de bijlage 1 (schetsontwerp inrichting kazerne Hengelo Centrum)

Informatie en Operationeel Centrum (IOC)

Het IOC is dé plek waar informatievoorziening voor operationele coördinatie voor brandweezorg en crisismanagement plaatsvindt. Dit vindt nu plaats vanuit de brandweerkazerne in Enschede. Voor de operationele sturing van brandweerprocessen is de locatie vanuit waar dit plaatsvindt niet zo van belang (kan locatie-onafhankelijk vanuit iedere kazerne). Voor een optimale informatiepositie van de crisisorganisatie is het echter wel gewenst om dit onderdeel dichtbij het RCC te organiseren. Als de crisisorganisatie van de VRT wordt gepositioneerd in de kazerne in Hengelo, is het een logisch gevolg dat dit onderdeel ook wordt verplaatst naar die locatie. RCC en IOC zijn dan bij/naast elkaar georganiseerd.

Argumenten:

- Het betreft een integrale oplossing voor diverse losstaande vraagstukken;
- Het betreft een pand in beheer van de VRT, waardoor garantie kan worden gegeven op de behoefte aan 24/7 beschikbaarheid, toegankelijkheid en beveiligingsmaatregelen;
- Op deze locatie en met dit plan kunnen genoemde functionaliteiten worden samengebracht. Deze concentratie van onderdelen treft een beter doel dan versnipperde uitvoering op meerdere locaties;
- De geografische ligging van de kazerne in Hengelo is centraal tov alle gemeenten in de regio;
- De basisinstallaties van de kazerne Hengelo-centrum zijn recent afgeschreven, daarmee is dit HET momentum voor de kazerne voor een verbouwing zonder dat er kapitaalvernietiging plaatsvindt. Hiermee is het ook een kosteneffectieve invulling van de verduurzamingsopgave.

Financieel**Verbouwing Hengelo Centrum**

De beoogde verbouwing gaat gemoeid met een investeringssom van € 5,2 mln. De investering beslaat verschillende vraagstukken, die bestuurlijk gezien niet even relevant zijn, maar in financieel opzicht niet van elkaar zijn te scheiden. Ruwweg gaat het plan in op een drietal vraagstukken:

- Reguliere vervanging van installaties (beheersmatige, going concern-aangelegenheid)
- Herhuisvesting en concentratie van crisisfunctionaliteiten (beleidsmatige aangelegenheid)
- Verduurzaming van het pand (bestuurlijk maatschappelijke opgave)

De totale investering correspondeert met een netto jaarlast van c.a. € 0,3 mln. Een dergelijke verzwaaring past niet geheel binnen budgettaire kaders voor huisvesting. Op dit moment is nog een substantieel overschot op het vastgoedbudget waarneembaar. Na voltooiing van de nieuwprojecten in Almelo en Hellendoorn is dat overschot een stuk geringer. Met de verbouwing slaat het overschot (per 1-1-2024) vervolgens om in een tekort van c.a. **€ 0,16 mln:**

Kapitaallasten gebouwen

Prognose '22	395.000
Additionele lasten kazerne Almelo per '23*	-224.000
Lasten Hellendoorn	-53.000
Vrijval van lasten t/m '24	35.000
	<hr/>
	153.000
Jaarlasten verbouwing Hengelo C	311.699
	<hr/>
	-158.699

* kazerne Almelo drukt al deels op de exploitatie van '22

Het tekort is evenwel binnen bestaande budgettaire kaders voor huisvesting oplosbaar. En wel als volgt:

- 1) Voorlopig dekking: de verbouwing leidt tot een flinke besparing op onderhoud van de betreffende locatie. Op basis van de huidige MJOP's komt de besparing uit op c.a. € 0,8 mln in de periode 2023-2026.
- 2) Structurele dekking: in de periode daarna worden inderdieneffecten gerealiseerd door het huurcontract aan de Nijverheidstraat op te zeggen en de medewerkers (VB / GHOR) te herhuisvesten. Het huidige contract bedraagt c.a. € 0,25 mln. per jaar. Een relatief duur contract in relatie tot het gemiddelde gebruik van de ruimte. In het strategische huisvestingsplan wordt deze oplossingsrichting verder uitgewerkt. O.a. zal worden bekeken met de onderverhuurder Samen Twente of het mogelijk is om het contract eerder dan einde looptijd op te zeggen, zodat de middelen ook eerder kunnen worden vrijgespeeld. Vast staat dat de benodigde besparing hiermee realiseerbaar is.

Opmerking terzijde:

In algemene zin is het huisvestingsbudget van VRT niet toereikend om het huidige vastgoed volledig te vervangen. Daar zijn verschillende oorzaken voor aan te wijzen. Een verdere toelichting hierop is gegeven in de bijlage. Het vormde in 2018 één van de redenen voor het besluit tot een stapsgewijze ophoging van de gemeentelijke bijdrage (4 x 0,3 mln.).

Onderdeel van het betreffende besluit vormde de inspanningsverplichting van VRT om gericht te kijken naar reductie van vloeroppervlak teneinde verdere kostenontwikkelingen in huisvesting te temperen. Met de geplande beëindiging van het contract aan de Nijverheidstraat wordt concreet gevolg gegeven aan die toezegging.

RTR

De RTR-voorziening wordt separaat bekostigd door de gemeenten die hiervan gebruik maken. Tot nog toe is de huisvestingscomponent niet in de tarieven van deze dienst verwerkt. Dit dient te worden gecorrigeerd. In lijn met geldende regelgeving (wet Markt & Overheid) wordt voortaan een integrale huisvestingsbijdrage (= kapitaallasten en gebouwgebonden servicekosten) in de tarieven doorberekend. De huisvestingsbijdrage voor de RTR-voorziening komt neer op **23.840**. De bijdrage komt ten goede aan het hierboven berekende tekort. Samenvattend ziet het financiële dekkingvoorstel voor de verbouwing er als volgt uit:

Dekkingvoorstel verbouwing Hengelo C

Tekort huisvestingsbudget	-158.699
Huisvestingsbijdrage RTR	23.840
Saldo	-134.859



2023 -2026: besparing onderhoud
2027 e.v.

✓
✓

meer dan toereikend: effect minimaal 0,8 mln. (≈ 0,2 mln. p.j.)

meer dan toereikend: besparingspotentieel c.a. 0,25 mln. p.j.

Gebouw Demmersweg

Na de samenvoeging van de meldkamers in Oost staat het pand aan de Demmersweg (althans het gedeelte dat eigendom is van de VRT) grotendeels leeg en ligt het in de bedoeling om het pand te verkopen. De boekwaarde van het pand stijgt om verschillende redenen ver uit boven de marktwaarde van het pand. VRT heeft in 2018 van J&V een separate rijksbijdrage ontvangen, waarmee het verschil tussen boekwaarden en marktwaarde van het pand is afgedekt. Dus resteert de opgave om het pand tegen een marktconform bedrag van de hand te doen.

In 2020 is reeds een deel van het appartement (de garage) marktconform verkocht aan de Ambulance Oost. Naar verwachting verloopt de verkoop van het resterende appartement ook financieel neutraal.

Tot slot: begrotingsrechtmatigheid

De verbouwing is niet opgenomen in de investeringsparagraaf van de begroting 2023. Overschrijding van de investeringskaders die in deze paragraaf van de begroting zijn opgenomen, ziet de accountant als een onrechtmatigheid. Ook al is er een sluitende financiële dekking voor de investering. Aanpassing van de investeringskaders is voorbehouden aan het AB. Daarom wordt gevraagd om bij een akkoord op de voorgestelde verbouwing tevens het investeringskader voor 2023 op te hogen met € 5,5 mln.

Tijdslijn

Concept planning verbouwing Hengelo Centrum

- 26 september 2022: Start aanbesteding, vergunningsprocedure en opstellen van herhuisvestingsplan;
- 9 januari 2023: Uiterlijke inschrijving aanbesteding;
- 8 februari 2023: Gunning aanbesteding;
- Eind februari 2023: Vergunning rond voor verbouwing;
- 1 maart 2023: Start werkzaamheden verbouwing;
- Eind 2023: Oplevering verbouwing

Planning Demmersweg

- 2022/2023: Bepaling marktwaarde pand en start gesprekken Ambulance Oost (gelet op eerste recht op koop);
- 21 maart 2023: Start ontmanteling meldkamer;
- 1 januari 2024: Oplevering pand.

Vervolg

De communicatie over de gevolgen van dit besluit zal worden voorbereid, zodat na bestuurlijke besluitvorming alle betrokken medewerkers kunnen worden geïnformeerd. Tevens zal een project worden gestart om de verbouwing van Hengelo Centrum te kunnen starten en in goede banen te kunnen leiden, waarbij o.a. aandacht zal zijn voor tijdelijke herhuisvesting en communicatie richting gebruikers van het pand en externe partners. Het opzeggen van de huur van het pand aan de Nijverheidsstraat betreft een apart onderdeel en zal ook als zodanig worden opgepakt. De medewerkers in dit pand zijn reeds geïnformeerd over het opzeggen van de huurovereenkomst. De Ondernemingsraad wordt geïnformeerd over dit besluit.

Bijlage(n)

- Bijlage 1: Schetsen/plannen voorlopig ontwerp kazerne Hengelo
- Bijlage 2: Toelichting op het huisvestingsbudget

Enschede, 21 september 2022

Het dagelijks bestuur

Secretaris,
H. Meuleman

Vice Voorzitter,
R.W. Bleker

Aldus vastgesteld in de vergadering van het algemeen bestuur d.d. 13 oktober 2022

Secretaris,
H. Meuleman

Vice Voorzitter,
R.W. Bleker