

Vergaderdatum 02 juli 2025
Agendapunt 4d

Portefeuillehouder Delhez

Adviesnota Algemeen Bestuur

Onderwerp

Actualiseren huurovereenkomsten kazernes

Probleemstelling

Met de regionalisering in 2014 is het beheer van de brandweerkazernes via huurovereenkomsten overgedragen aan VRBZO. De vastgestelde huurperiode van 2 maal 5 jaar liep op 1 januari 2025 af. Daarom is het nodig dat voor een nieuwe periode de huurovereenkomsten worden geactualiseerd en afspraken daarin worden opgenomen over investeringen met betrekking tot verduurzamen.

Overwegingen

VRBZO heeft 38 gebouwen in gebruik waarvan alleen het ROC te Waalre in eigendom is. De overige gebouwen worden gehuurd van de 21 gemeenten en zijn met name in gebruik als brandweerkazerne. Met het verstrijken van de huurperiode van tien jaar gaan de huurovereenkomsten in 2025 automatisch over naar een jaarcontract. Gemeenten willen vastigheid en de afspraken opnieuw vastleggen voor een langere contractperiode. Ook geven gemeenten aan dat ze naar uniformiteit willen met het ROZ-model met één vorm van demarcatie. Nu kennen we twee varianten waarin is vastgelegd wie de investeringen en wie het onderhoud doet; huurder of de verhuurder.

De verduurzamingsopgave voor VRBZO is dat we in 2027 de CO₂-uitstoot met 30% gereduceerd hebben ten opzichte van het ijkjaar 2022. De CO₂-footprint laat zien dat er grote slagen gemaakt kunnen worden met het aardgasverbruik. Momenteel zijn er voor huisvesting nog geen verduurzamingsactiviteiten (met uitzondering van ledverlichting). Gemeenten hebben ook een opgave voor verduurzaming volgens het Klimaatakkoord. De vraag is met welke ambities en doelstellingen de gemeenten aan de slag gaan voor de brandweerkazernes. Zij hebben immers veel meer gebouwen in hun gemeente die vallen in het maatschappelijk vastgoed. Vraag is hoe te komen tot een gezamenlijk plan van aanpak voor duurzaamheidsinvesteringen.

Met een afschrijvingstermijn van 40 jaar op een brandweerkazerne zou er binnen VRBZO gemiddeld jaarlijks een nieuwe kazerne gebouwd moeten worden. De afgelopen tien jaar zijn er geen nieuwe kazernes bijgekomen. Het afgelopen jaar hebben zich ondertussen zeven gemeenten gemeld die een nieuwe brandweerkazerne willen gaan ontwikkelen. Deze kazernes zitten, op één na, allemaal in het rode vlak van het huisvesting portfolio. Dit wil zeggen dat deze gebouwen niet meer up to date zijn en/of ze naar een betere locatie verplaatst kunnen worden.

Op 12 december 2024 heeft het Dagelijks Bestuur gevraagd onderstaande thema's op te pakken:

1. Actualiseren huurovereenkomsten brandweerkazernes
2. Gebouwkwaliteit borgen en toekomstbestendig maken
3. Verduurzamen brandweerkazernes in huurovereenkomsten
4. Opstellen en vaststellen blauwdrukken (nieuwe) kazernes

Dit naar aanleiding van het vaststellen van de Huisvestingsvisie VRBZO, de duurzaamheidsdoelstellingen en het einde van de huurtermijnen met de huidige huurovereenkomsten.

Aanpak

Om te komen tot een gedegen advies heeft VRBZO begin 2025 een oproep gedaan aan alle 21 gemeenten om ambtelijk deel te nemen in een klankbordgroep huisvesting. Met de gemeenten zijn onder andere de bestuurlijke opdracht, de huisvestingsvisie en de CO₂-impactanalyse gedeeld. In totaal zijn er vier bijeenkomsten gehouden met de klankbordgroep waarin de eerste drie van bovenstaande thema's zijn besproken om te komen tot onderliggend advies. De uitkomsten zijn na elke bijeenkomst vastgelegd en gedeeld met de niet aanwezige gemeenten. Per thema zijn ook externe materiedeskundigen aangesloten bij de bijeenkomst. Per bijeenkomst was ruim de helft van de 21 gemeenten aanwezig, in wisselende samenstelling. Het vierde thema (blauwdrukken)

wordt in een later stadium opgepakt. De focus voor nu ligt op de eerste drie thema's, zodat we met ingang van 1 januari 2026 de geactualiseerde huurovereenkomsten in kunnen laten gaan.

Uitgangspunten huurovereenkomsten

Om te komen tot een breed gedragen advies zijn de uitgangspunten uit de sessies van 2014, ten tijde van de regionalisering, zo veel mogelijk in stand gehouden. Hierover was al consensus bereikt. Ook hebben we de door het Dagelijks Bestuur genoemde uitgangspunten als leidend aangehouden.

- Uniformiteit
- ROZ-model kantoorruimte (incl. onderhoudsdemarcatie ROZ)
- Single Net Lease
- Green Lease
- Kostprijs dekkende huur in verband met beperkte financiële ruimte
- "Zorg voor veiligheid" als basisdoel voorop
- Toekomstbestendige gebouwen
- Fijnmazigheid brandweerposten huidige situatie (37 locaties)
- Duurzaamheid; in 2027 voor VRBZO de CO₂-uitstoot met 30% gereduceerd (ten opzichte van ijkjaar 2022)
- De inrichting borgt voldoende fysieke- en sociale veiligheid voor personeel en middelen. Er wordt gestreefd naar een veilige, gezonde en plezierige werkomgeving.

Advies

De klankbordgroep is gekomen tot de volgende adviezen. Hierbij noemen we alleen de zaken die wijzigen ten opzichte van de huidige situatie.

Model huurovereenkomst:

- Het ROZ-model kantoorruimte 2025 gaan hanteren in plaats van het vorige ROZ-model uit 2003. Dit vernieuwd model geeft een betere juridische basis en sluit aan op verduurzaming (green lease artikel) en maakt een splitsing in levering van zaken en diensten zoals nutsvoorzieningen en servicekosten.
- Alleen de demarcatielijst van het ROZ-model gebruiken. Nu kennen we twee modellen waarbij voor het tweede model er ook onderhoudstaken liggen bij de gemeente. Bij het voorstel nu, doet de gemeente de investeringen voor gebouw gebonden installaties en doet VRBZO het onderhoud. Dit betekent dat voor 66% van de kazernes de huurpenning € 16,- per m² lager wordt, wat zich vertaalt naar € 250.000 in het totaal. Deze financiële middelen dienen dan te worden ingezet voor het taakveld Huisvesting omdat dan meer onderhoudstaken bij VRBZO komen te liggen die de gemeenten niet meer uitvoeren.

Huurtermijn:

- Voorgesteld wordt een huurtermijn van 10+10 jaar op te nemen en dan verder met jaarlijkse verlenging. Dit geeft zekerheid voor de (duurzaamheids-)investeringen en sluit beter aan bij de langere financiële cyclus zowel bij de gemeenten als bij VRBZO. In de vorige situatie was er een huurtermijn van 5+5 jaar met een jaar verlenging.
- Voor nieuwe kazernes wordt voorgesteld de resterende jaren aan te vullen op de tweede termijn. Voorbeeld: een nieuwe kazerne is in het zesde jaar gereed dan pakken we de huurtermijn van 14 jaar (4+10). Dit heeft onder andere te maken de afschrijving in aanvang van een nieuwe kazerne. Als er nieuwe kazernes bijkomen in de tweede termijn van 10 jaar, dan wordt gezamenlijk afgesteld hoe de huurtermijn gelijkgetrokken kan worden met die van de andere kazernes.
- Voor de ontbindende voorwaarden wordt voorgesteld om die intact te houden; zoals planologische bestemming op de plaats van het gehuurde of als het plan van de operationele dekking tot gevolg heeft dat binnen het grondgebied van de verhuurder niet langer een brandweerkazerne operationeel zal zijn.

Huursom:

- Kostprijs dekkende huur op basis van de netto contante waarde aanhouden. Door een deskundige zijn de huursommen anno 2025 nog steeds als passend beoordeeld en is er geen aparte taxatie nodig.
- CPI-index "alle huishoudens" aanhouden. Er zijn gemeenten die in het verleden een eigen percentage aanhielden zowel onder de vastgestelde indexering (bijvoorbeeld 0), Voorstel is de lijn van CPI-index aan te blijven houden. Als gemeenten willen afwijken van de CPI-index informeren partijen elkaar.
- Waarom de CPI-index en niet die wordt toegepast bij de Gemeenschappelijke Regelingen? De CPI-index is gekoppeld aan het ROZ-model (artikel 17.1).

Gebouwkwaliteit:

- Conditiescore 3 op elementniveau volgens de NEN 2767 aanhouden, waarbij veiligheid en continuïteit van de brandweerzorg nooit in het geding mogen komen.
- Doel is om twee keer per jaar in accountgesprekken tussen gemeente en VRBZO af te stemmen over de meerjarige onderhoudsplannen, investeringen, onderhoud en verduurzamingsactiviteiten om daarmee de gebouwen in optimale conditie te houden.

Duurzaamheid:

- Artikel 10 van het ROZ 2015 bevat afspraken over green lease. Hierin wordt de doelstelling ten aanzien van de CO2-reductie beschreven en verwezen naar een te sluiten duurzaamheidsclausule, de zogeheten allonge.
- De allonge wordt elke vijf jaar opnieuw opgesteld in afstemming met de gemeenten. Het omvat onderwerpen als: doel, ambities, maatregelen, kostenverdeling, rapporteren over effecten, subsidies etc. In de allonge stem je ook af welke kosten van de verduurzaming die gedaan moeten worden door de verhuurder verrekend worden richting huurder of worden verwerkt in de huursom.
- Voorgesteld is om gezamenlijk een eenduidige demarcatielijst met duurzaamheidsinvesteringen op te stellen waarbij duidelijk is wie welke investering doet, welke afschrijvingstermijnen daarbij horen en wat de terugverdientijd is. Zowel gemeenten als VRBZO hebben doelstellingen om te verduurzamen. Uit de opgaves van gemeenten blijkt dat doel en ambities niet eenduidig zijn, laat staan de jaren van uitvoering. Ook zien we dat sommige investeringen om te verduurzamen beter liggen bij de gemeente en andere investeringen juist bij VRBZO. Deze lijst wordt verder uitgewerkt samen met de gemeenten.
- Voor de gemeenten die binnen vijf jaar nog geen verduurzamingsplan hebben of nieuwbouwplannen voor hun kazerne(s) laten we een Energie Prestatie Advies (EPA) opstellen zodat er zicht komt op de effectiviteit van maatregelen om te verduurzamen. De investeringen hieruit leggen we vast in de allonge.

Blauwdrukken:

Dit proces loopt en wordt later in de tijd opgepakt. Het heeft geen direct effect op de huurovereenkomsten nu.

Relaties en gevolgen

Naast de klankbordgroep vastgoedadviseurs van gemeenten hebben experts van Facility Forward (die in 2014 ook het proces mee heeft begeleid), Bossers & Fitters als bedrijfstaxateur en specialist in het vastgoed en Readeradvies experts in (duurzaam)vastgoed bijgedragen aan bovenstaande uitkomst.

Zodra het Algemeen Bestuur een besluit heeft genomen zullen we met de gemeenten gaan werken aan het actualiseren van de huurovereenkomsten waarin bovenstaande wijzigingen worden meegenomen. Het streven is om de nieuwe huurovereenkomsten per 1 januari 2026 in te laten gaan.

Financiële consequenties

Voor het ROZ-model met ingesloten demarcatie zal voor 66% van de kazernes de huurpenning met € 16,- per m2 lager worden. Dit bedraagt omgerekend € 250.000. Dit moet ten goede komen aan het MJOP van het taakveld Huisvesting van VRBZO omdat daar meer onderhoudstaken bijkomen die de gemeenten niet meer uitvoeren.