



waterschap
**Hollandse
Delta**

Onderwerp: Realisatie Huisvestingsplan IJsselmonde

iBabsnummer: 188

1. **Gevraagd besluit**

1. De bedragen zoals opgenomen in de vertrouwelijke bijlagen voor de investeringskredieten voor de realisatie Huisvestingsplan IJsselmonde op te nemen in de begroting 2022.
Dit betreft de volgende projecten:

Onderhoud

- Aanpassingen klimaatinstallatie Waterschapshuis
- Vervanging armaturen Waterschapshuis
- Vervanging dakbedekking het Schap
- Klimaatinstallatie het Schap

Duurzaamheid

- Aanpassingen duurzaamheid diverse rioolwaterzuiveringen (gebouwgebonden)
- Aanpassingen duurzaamheid het Schap

Nieuwbouw

- Investering nieuwbouw loods Strijen

2. De kredieten in de begroting 2022 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de diverse projecten in 2022, 2023 en 2024;

3. De exploitatielasten voor 2022 in totaal € 738.500 en exploitatiebaten naar schatting € 1.185.000 alsnog op te nemen in de begroting 2022 voor de realisatie Huisvestingsplan IJsselmonde. De exploitatielasten en baten voortvloeiend uit dit plan vanaf 2023 worden conform dit voorstel opgenomen in de programmabegroting 2023 en verder. De lasten en baten 2022 zijn opgebouwd uit:

Onderhoud

- Ophogen jaarlijkse onderhoudslasten (voor de realisatie van het Meerjarenonderhoud gebaseerd op de NEN2767 inspectie).

Veiligheid en Duurzaamheid

- Aanpassingen veiligheid en duurzaamheid Dijkmagazijn IJsselmonde
- Aanpassingen duurzaamheid gebouwen rioolwaterzuiveringen

Afstoten objecten

- Kosten verkoopklaar maken objecten
- Opbrengst verkoop diverse panden

Personele Capaciteit t.b.v. uitvoering Huisvestingsplan IJsselmonde

- Inhuur personeel derden

4. In te stemmen met het afstoten van de locaties: Dijkmagazijn Walburg (Zwijndrecht), Werkplaats Slikkeveer (Ridderkerk), Dijkmagazijn Velo (Barendrecht), Dijkmagazijn Bovenstraat (Rotterdam), Dijkpost de Geer (Zwijndrecht), Bedrijfswoning Barendrecht (Barendrecht), Gemaal de Waal (Heerjansdam) in 2022 en Dijkmagazijn de Zwarte Schuur (Barendrecht) na realisatie nieuwbouw Strijen.

2. **Probleemstelling – context**

Op 15 oktober 2020 heeft de Verenigde Vergadering de Huisvestingsvisie vastgesteld. In vervolg daarop is de huisvestingsstrategie ontwikkeld. In het Huisvestingsplan IJsselmonde is de strategie

vertaald naar de huisvestingsportefeuille op het eiland en wordt inzicht gecreëerd in de huisvestingsbehoefte en de huidige huisvestingsportefeuille op het gebied van onderhoud, veiligheid en duurzaamheid. Er is een strategisch label vastgesteld per object.

Na het besluit voor een label en beleidsniveau per object wordt inzicht gecreëerd in het huisvestingsprogramma / kader voor de komende jaren en de daar bijhorende investeringen. Hierdoor kan de focus worden verlegd naar een lange termijn perspectief voor het beheer en onderhoud van de objecten.

De huisvestingsportefeuille op het eiland IJsselmonde omvat drie rioolwaterzuiveringen, het hoofdkantoor van WSHD in Ridderkerk, het recentelijk aangekochte pand 'Het Schap', acht dijkmagazijnen en een dienstwoning. Alle panden zijn in eigendom. Dokhaven en Sluisjesdijk vallen buiten scope en worden als apart Huisvestingsplan uitgewerkt.

Op IJsselmonde is met de aanschaf van het Schap invulling gegeven aan de huisvestingsbehoefte op het eiland vanuit de dagelijkse operatie. Als gevolg hiervan is het haalbaar om een zevental panden in 2022 af te stoten en 1 object in 2023. Voor een zestal panden is het strategisch label consolideren geadviseerd. Voor al deze panden is op basis van een conditiemeting een meerjarenonderhoudsplan opgesteld en een quickscan uitgevoerd op het gebied van veiligheid en duurzaamheid.

In de bijlage is aanvullende informatie toegevoegd over het niveau van duurzaamheid en veiligheid, zoals besproken in de VV van 8 december 2021.

3. Beoogd effect en argumenten

In dit voorstel zijn de aanpassingen per object in beeld gebracht om het gewenste niveau, passend bij het strategisch label te bereiken. In de bijlage van dit voorstel zijn de aanpassingen per object gespecificeerd. De mogelijke alternatieven zijn weergegeven in paragraaf 9.

Het Waterschapshuis (consolideren)

Onderhoud: Voor het Waterschapshuis zijn twee vervangingsinvesteringen opgenomen voor het beheer en onderhoud van de installaties. Dit betreft de aanpassingen aan de klimaatinstallatie, deze is technisch afgeschreven en het vervangen van de verlichtingsarmaturen met als doel het volledige pand te voorzien van LED. Beide vervangingen dragen bij aan het verduurzamen van het pand en de medewerkertevredenheid.

Het Schap (consolideren)

Onderhoud: Voor het Schap is een investering opgenomen voor de vervanging van de dakbedekking. Vanuit de conditiemeting is het niet noodzakelijk om de dakbedekking op korte termijn (advies over 5 jaar) uit te voeren, echter is in relatie tot het plaatsen van de zonnepanelen besloten deze investering naar voren te halen en alle benodigde aanpassingen voor het dak voor 2022 op te nemen in dit voorstel.

Daarnaast is de vervanging van een deel van de klimaatinstallatie als vervangingsinvestering opgenomen. Deze installatie is technisch afgeschreven en zeer verouderd. Het doel is om deze te vervangen voor een energiezuinige klimaatinstallatie en een comfortabel en gezond binnenklimaat te creëren.

Veiligheid: In het pand is een aantal aandachtspunten op het gebied van brandveiligheid en arbo veiligheid geconstateerd. De verwachting is dat het budget hiervoor kan worden opgevangen binnen de bestaande budgetten.

Duurzaamheid: Op het gebied van duurzaamheid zijn voor het Schap (passend bij het niveau 'optimaal duurzaam') de volgende aanpassingen opgenomen in het voorstel; het aanbrengen van een groene gevel, het toepassen van 6 dubbel uitgevoerde E-oplaadpunten op het parkeerterrein en het aanbrengen van LED verlichting door het gehele pand.

Dijkmagazijn IJsselmonde (consolideren)

Duurzaamheid: Voor het verduurzamen van het dijkmagazijn is de investering voor zonnepanelen, het aanbrengen van een groen dak, het plaatsen van een oplaadpunt en het uitvoeren van een bodemonderzoek opgenomen in het investeringsvoorstel.

Veiligheid: Op deze locatie behoeft de brandveiligheid aandacht om te voldoen aan de eisen vanuit het bouwbesluit. Ook het keuren van diverse middelen en installaties is hier noodzakelijk.

Gebouwen RWZI Ridderkerk, Zwijndrecht en Barendrecht

Onderhoud: Voor het onderhoud van de zuiveringslocaties is een meerjaren onderhoudsplan opgesteld voor het beheer en onderhoud van het vastgoed en de gebouwgebonden installaties. Deze kosten zijn opgenomen in de aanvraag voor het ophogen van de jaarlijkse onderhoudslasten.

Veiligheid: Op basis van de quickscan wordt geadviseerd om aanpassingen op het gebied van brandveiligheid, arboveiligheid en keuringen in 2022 op te pakken. Voor legionella, asbest en diverse scheurvorming wordt aanvullend onderzoek geadviseerd. De kosten hiervoor zijn opgenomen als exploitatielasten.

Duurzaamheid: Voor het verduurzamen van de zuiveringslocaties is het aanbrengen van LED verlichting, een groen dak en E-oplaadpunten opgenomen in het krediet. Voor Ridderkerk en Zwijndrecht is aanvullend daarop het voorstel om de isolatie te verbeteren, zonnepanelen te plaatsen en de klimaatinstallatie te verduurzamen.

Werf Strijen

Nieuwbouw: Tot slot is de investering voor de realisatie van een nieuw te bouwen loods in Strijen opgenomen in het voorstel. Op 17 augustus 2021 heeft D&H ingestemd met het voorstel betreffende de sloop van de Schuur Hoekseweg. In deze schuur, die gebruikt wordt voor opslag van (calamiteiten)materieel en gebruiksmaterialen, zijn veiligheidsissues geconstateerd. Na het verhelpen van de veiligheidsissues en het verwijderen van de asbestdakbedekking is de schuur niet meer bruikbaar. Daarom wordt de schuur volledig gesloopt. De nieuwbouwplannen zijn conform strategisch label opgesteld en dient ter vervanging van de opslagfunctie van de 'Oude Schuur'.

Afstoten objecten

Voor het verkoopklaar maken van de panden is een aantal aanpassingen noodzakelijk en is eenmalig budget nodig. De verwachte opbrengst van de verkoop van de objecten is weergegeven in de financiële specificatie in de bijlage 2.

Inrichtingsvoorstellen

In de Verenigde Vergadering van 15 juli 2020 is het besluit voor de aanschaf van het bedrijfspand 110 te Ridderkerk vastgesteld. Bij de aanschaf van het pand is besloten de investering voor de aanpassingen vergaderfaciliteiten & kantoordeel op een later moment uit te werken en vast te stellen. De investering die hiervoor nodig is wordt in combinatie met het voorstel voor de uitrol van het werkplekconcept, de realisatie van een bestuurlijke vergaderlocatie en de verbinding van het waterschapshuis met het Schap uitgewerkt in een apart investeringsvoorstel en valt daarmee buiten scope van dit voorstel.

4. Kernboodschap

In het voorstel wordt inzicht gegeven in de investeringen, exploitatielasten en -baten voor de realisatie van het huisvestingsplan IJsselmonde. Met als resultaat:

- Het verkoopklaar maken van de af te stoten objecten;
- Het verduurzamen van de objecten passend bij het strategisch label;
- Het optimaliseren van de veiligheid voor de gebruikers, passend bij het strategisch label;
- Het inrichten van het meerjaren onderhoud voor de objecten, passend bij het strategisch label;
- Invulling geven aan de behoefte voor het uitbreiden van de vergaderfaciliteiten en de pilotlocatie voor het nieuwe werkplekconcept;

- Het verbinden van het Waterschapshuis en het Schap door aanpassingen aan de uitstraling van het Schap en het buitenterrein, passend bij de organisatie identiteit;
- De realisatie van een nieuwe loods ter vervanging van de opslagfunctie 'de Oude Schuur' in Strijen.

5. Regelgeving en beleid

- Overheidsgebouwen moeten voldoen aan de Europese Richtlijn Energie Prestatie Gebouwen (EPBD).
- De huisvesting dient te voldoen aan de vigerende functionele en wettelijke eisen zoals beschreven in de normen (Bouwbesluit 2012, ARBO eisen, NEN 3140, Baseline Informatiebeveiliging, VKRI 2021, Normenkader Beveiliging Rijkskantoren (NkBR) versie 3.
- Intern beleid: ICT, HRM (Arbo etc), Vastgoedbeleid

6. Historie – eerdere besluitvorming

- In de Verenigde Vergadering van 15 oktober 2020 is de Huisvestingsvisie vastgesteld (Corsa nr. B2001365).
- In de Verenigde Vergadering van 13 oktober 2021 is de huisvestingsstrategie en het huisvestingsplan IJsselmonde beeldvormend besproken.
- Voorstel 17 augustus 2021 college van D&H iBabsnummer 23.
- Verzoek/Bestemming voormalig Waalgemaal Heerjansdam iBabsnummer 150.
- Voorstel 8 december 2021 Huisvestingsstrategie VV iBabsnummer 130.

7. Financiën

Zie bijlagen (niet openbaar)

8. Duurzaamheid

Op basis van de strategisch labels zijn de aanpassingen voor het verduurzamen van het vastgoed opgenomen in de bijlage en uitgewerkt per object.

9. Alternatieven

Het investeringsvoorstel is gebaseerd op de strategisch labels van de diverse objecten. Het alternatief is om af te wijken van de beleidsniveaus voor veiligheid en duurzaamheid. De financiële uitwerking van deze alternatieven is weergegeven in bijlage 1.

Duurzaamheid:

Voor de aanpassingen op het gebied van duurzaamheid is een totaalbedrag opgenomen. Binnen dit bedrag zijn de aanpassingen aan onderstaande aandachtsgebieden meegenomen. Het alternatief is om binnen het beleidsniveau 'optimaal duurzaam' een keuze te maken uit de verschillende aandachtsgebieden. Indien hier keuzes in worden gemaakt wordt de investering lager.

Veiligheid:

Voor de aanpassingen op het gebied van veiligheid is een totaalbedrag opgenomen. Binnen dit bedrag zijn de aanpassingen aan onderstaande aandachtsgebieden meegenomen. Het alternatief is om binnen het beleidsniveau 'proactief veilig' een keuze te maken uit onderstaande aandachtsgebieden óf aanvullend hierop het aandachtsgebied cameraveiligheid toe te voegen vanuit een hoger beleidsniveau 'maximaal veilig'. Dit leidt tot een hogere investering.

Vervanging gebouwgebonden installaties/ onderdelen:

Daarnaast is een alternatief om de komende jaren de diverse vervangingsinvesteringen niet uit te voeren of uit te stellen. Wij achten dit alternatief niet geschikt, omdat dit hogere correctieve

onderhoudskosten tot gevolg heeft en dit niet bijdraagt aan de gebruikerstevredenheid.

10. Organisatorische en personele consequenties / OR / GO

De opgenomen capaciteit voor eigen personeel 2022 is inclusief begeleiding om de projecten en werkzaamheden te realiseren. Voor de jaren 2023 en verder zal bij het opstellen van de personeelsbegroting rekening worden gehouden met de benodigde capaciteit voor de huisvestingsplannen.

11. Risico- en beheersmaatregelen

- Bij de inventarisaties is een aantal ernstige risico's vastgesteld voor personeel en imagoschade. Door middel van de voorgestelde aanpassingen aan de objecten, waaronder het aanbrengen van vluchtwegmarkering, herstel noodverlichting, het uitvoeren van keuringen aan installaties en BHV middelen en aanpassingen brandcompartimering worden deze eventuele ernstige risico's o.a. op het gebied van brandveiligheid en arbo tot een minimum beperkt.
- De verwachte opbrengsten van de te verkopen objecten is op basis van een inschatting bepaald. De daadwerkelijke verkoopprijzen kunnen afwijken, waardoor de exploitatiebaten hoger of lager uit komen. Bijstelling hiervan zal via de P&C-cyclus lopen.
- De kosten in het voorstel zijn op basis van de vigerende wet- en regelgeving geraamd. Op het gebied van duurzaamheid wordt met enige regelmaat nieuwe wet- en regelgeving geïntroduceerd in verband met het toenemende belang hiervan. Bij aanvullende regelgeving ontstaat het risico dat hier niet voldoende budget voor is opgenomen. Bijstelling hiervan zal via de P&C-cyclus lopen. Daarnaast kan wet- en regelgeving een risico vormen m.b.t. het verkrijgen van vergunningen.

12. Communicatie (in- en extern)

Niet van toepassing

13. Bekendmaking en vervolgprocedure

Naar aanleiding van het besluit worden uitvoeringsplannen opgesteld om de diverse projecten en aanpassingen te realiseren.

14. Bevoegd orgaan

VV

15. Toelichting / kanttekeningen

Niet van toepassing

16. Bijlagen

Bijlage 1: vertrouwelijk– Financiële paragraaf Babs voorstel
Bijlage 2: vertrouwelijk - Financiële specificatie per object
Bijlage 3: Urenberekening realisatie
Bijlage 4: Toelichting Duurzaamheid en Veiligheid

Vergaderdatum: 23 maart 2022
Agendapunt :



waterschap
**Hollandse
Delta**

BESLUIT VERENIGDE VERGADERING

ONDERWERP Realisatie Huisvestingsplan IJsselmonde

DE VERENIGDE VERGADERING VAN WATERSCHAP HOLLANDSE DELTA,

op voordracht van dijkgraaf en heemraden van waterschap Hollandse Delta d.d. 8-2-2022;

gelet op de bespreking in de Oordeelsvormende Verenigde Vergadering van 17-3-2022;

overwegende dat:

- de huisvestingsvisie op 15 oktober 2020 is vastgesteld door de VV en in vervolg daarop het huisvestingsplan IJsselmonde is ontwikkeld;
- de Huisvestingsstrategie op 8 december 2021 is vastgesteld door de VV;
- het voorstel is gebaseerd op de strategische labels die per object worden voorgesteld in het Huisvestingsplan IJsselmonde.

gelet op:

- artikel 77 Waterschapswet;

BESLUIT:

1. De bedragen zoals opgenomen in de vertrouwelijke bijlagen voor de investeringskredieten voor de realisatie Huisvestingsplan IJsselmonde op te nemen in de begroting 2022.
Dit betreft de volgende projecten:

Onderhoud

- Aanpassingen klimaatinstallatie Waterschapshuis
- Vervanging armaturen Waterschapshuis
- Vervanging dakbedekking het Schap
- Klimaatinstallatie het Schap

Duurzaamheid

- Aanpassingen duurzaamheid diverse rioolwaterzuiveringen (gebouwgebonden)
- Aanpassingen duurzaamheid het Schap

Nieuwbouw

- Investering nieuwbouw loods Strijen

2. De kredieten in de begroting 2022 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de diverse projecten in 2022, 2023 en 2024;

3. De exploitatielasten voor 2022 in totaal € 738.500 en exploitatiebaten naar schatting € 1.185.000 alsnog op te nemen in de begroting 2022 voor de realisatie Huisvestingsplan IJsselmonde. De exploitatielasten en baten voortvloeiend uit dit plan vanaf 2023 worden conform dit voorstel opgenomen in de programmabegroting 2023 en verder. De lasten en baten 2022 zijn opgebouwd uit:

Onderhoud

- Ophogen jaarlijkse onderhoudslasten (voor de realisatie van het Meerjarenonderhoud gebaseerd op de NEN2767 inspectie).

Veiligheid en Duurzaamheid

- Aanpassingen veiligheid en duurzaamheid Dijkmagazijn IJsselmonde
- Aanpassingen duurzaamheid gebouwen rioolwaterzuiveringen

Afstoten objecten

- Kosten verkoopklaar maken objecten
- Opbrengst verkoop diverse panden

Personele Capaciteit t.b.v. uitvoering Huisvestingsplan IJsselmonde

- Inhuur personeel derden

- ## Zwarte Schuur (Barendrecht) na realisatie nieuwbouw Strijen.

Ridderkerk, 23 maart 2022

De vereenigde vergadering voornemend,
secretaris-directeur, dijkgraaf,

S.J. Steendijk

J.F. Bonjer