



waterschap
**Hollandse
Delta**

Aan de Commissie MBH

Aankoop bedrijfspand Handelsweg 110 te Ridderkerk

Aard voorstel	Besluitvormend voorstel met investering
Bijlagen	3
Verantwoordelijk portefeuillehouder	Kome, P.J.J.

Voorstel behandeld door	Datum
Verenigde Vergadering	15 juli 2020
Commissie MBH	9 juli 2020
College Dijkgraaf en Heemraden	30 juni 2020

Bijlagen:

Voorstel: Voorstel_13169.docx

Bijlage: Presentatie huisvesting IJsselmonde

Bijlage: Overzicht technische vragen Aankoop Handelsweg 110 Commissie MBH

9 juli 2020 v1

Stukken ter inzage:



waterschap
**Hollandse
Delta**

AANKOOP BEDRIJFSPAND HANDELSWEG 110 TE RIDDERKERK

Babsnummer: 13169

1. Gevraagd besluit

1. Goedkeuring te verlenen aan de aankoop van het bedrijfspand met ondergrond aan de Handelsweg 110 te Ridderkerk voor een bedrag van € 4.100.000,00 k.k.;
2. Een bedrag van in totaal € 5.027.500 beschikbaar te stellen voor de aankoop, verbouwing en inrichting van het pand aan de Handelsweg 110 te Ridderkerk;
3. Voor deze aankoop twee nieuwe projectinvesteringen aan te maken, één investering van € 4.117.500 voor de aankoop van het pand inclusief de grond en één investering van € 910.000 voor de verbouwing en inrichting;
4. In te stemmen met het in de Programmabegroting 2021-2025 opnemen van de kapitaallasten voor deze nieuwe investeringen vanaf 2021 (aankoop pand en grond) respectievelijk 2022 (verbouwing en inrichting).

2. Probleemstelling - context

Waterschap Hollandse Delta ervaart op veel bedrijfslocaties in het gehele verzorgingsgebied knelpunten in de huisvesting. Denk hierbij aan ruimtegebrek, elektrische onveiligheid, Arbo technische afkeuring en het ontbreken van voorraad c.q. magazijn(ruimte) voor kritische reserve onderdelen voor onze installaties. Zo liggen voorraden verspreid in het verzorgingsgebied. De tijdelijke pompinstallaties, bedoeld voor het eiland IJsselmonde, zijn in de buitenlucht opgeslagen bij het steunpunt Hoeksche Waard. Dit heeft een negatieve invloed op de levensduur van deze kostbare tijdelijke pompinstallaties. Verder gaat de opslag in een ander gebied ten koste van de handelingssnelheid van het waterschap bij calamiteiten. Met de aankomende omvangrijke onderhoudswerkzaamheden bij de Kiltunnel en de Heijnenoordtunnel vormt dit zelfs een risico voor adequaat optreden.

Om de knelpunten op te lossen werkt waterschap Hollandse Delta aan een 'Visie op huisvesting' met een bijbehorend huisvestingsplan. Dit moet de solide basis vormen voor de langjarige huisvesting van de verschillende onderdelen in het gehele beheersgebied van waterschap Hollandse Delta. De visie is naar verwachting in 2021 gereed.

Op dit moment doet zich een kans voor om het naast het hoofdkantoor gelegen bedrijfspand te kopen. Het voormalige bedrijfspand van Alternate staat namelijk te koop. Zie hiervoor [Funda](#). Hoewel de visie en het huisvestingsplan nog niet gereed zijn, is wel duidelijk dat het betreffende bedrijfspand een economische, functionele en maatschappelijke oplossing kan bieden voor verschillende knelpunten op het eiland IJsselmonde, maar ook breder.

In het bredere perspectief biedt het bedrijfspand letterlijk ruimte in het oplossen van de knelpunten ten aanzien van ons hoofdkantoor. Denk hierbij aan de parkeerproblematiek, het gebrek aan vergaderruimte en het Coronaproof inrichten van het hoofdkantoor. Het aanhouden van anderhalve meter afstand tijdens uw vergadering in de huidige beschikbare vergaderzaal is niet mogelijk. Nog afgezien dat de huidige vergaderzaal sowieso aan de krappe kant is en aanpassing van uw vergaderlocatie dus een verantwoorde investering is.

Ook biedt het pand de mogelijkheid om het voorraadbeheer van waterschap Hollandse Delta centraal en dus meer efficiënt te organiseren. Dit zorgt voor meer overzicht, minder kosten door voorkoming van dubbele voorraad en meer sturing op de kritische voorraden. De doorlooptijd van

reparaties wordt bekort doordat we ook exclusieve onderdelen met lange levertermijnen op voorraad kunnen houden.

Zoals bij bestaande bouw is te verwachten, is het te koop staande bedrijfspand niet 100% geschikt voor het doel waarvoor waterschap Hollandse Delta het pand wenst te gebruiken. Er zijn dan ook aanpassingen nodig. Om te bezien of ingezet moest worden op de aankoop van het pand, zijn eerste grove ramingen van de kosten en baten gemaakt. Hierbij zijn het afstoten van de op dit moment in gebruik zijnde bedrijfsruimtes op IJsselmonde (8 locaties/waarde indicatie € 1.345.000) en de huidige en verwachte onderhoudskosten meegenomen. In de financiële paragraaf is het overzicht weergegeven. Overigens is nog geen volledig plan voor verbouwing en inrichting uitgewerkt. Besluitvorming door uw vergadering dient plaats te vinden alvorens verdere kosten worden gemaakt. Volledigheidshalve wordt ook nu reeds opgemerkt dat de afstoot van de huidige bedrijfslocaties niet is betrokken in de voorgestelde financiële besluitvorming. Bij de te ontwikkelen 'Visie op huisvesting' wordt de afstoot verder gemotiveerd en in de noodzakelijke besluitvormingsprocedures gebracht.

Met name de overweging dat gebouwen zelden in korte tijd twee maal te koop komen en dat het pand met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid past binnen de nog te ontwikkelen visie op huisvesting, hebben de doorslag gegeven om tot actie over te gaan. Ook het gegeven dat dit pand en deze grond, in grootstedelijk gebied op een zich sterk ontwikkelend bedrijventerrein, een zeer verantwoorde investering is, heeft hieraan bijgedragen. In dit licht zijn de onderhandelingen met de verkopende partij gestart. Op voorhand is aan deze partij aangegeven dat alles onder voorbehoud van uw goedkeuring is en dat derhalve eerst officiële besluitvorming door de Verenigde Vergadering dient plaats te vinden alvorens de koop gesloten kan zijn. Uiteindelijk is met de verkoper een verkoopprijs overeengekomen, die zowel verkoper als het waterschap in de officiële besluitvormingsprocedures wilden brengen. De verkoper heeft zijn besluitvorming rond. Nu ligt aan u de vraag voor of u kunt instemmen met de aankoop van het pand aan de Handelsweg 110 te Ridderkerk.

Samenvattend zijn er economische, functionele en ook maatschappelijke overwegingen om het voorstel tot aankoop van het bedrijfspand aan u voor te leggen:

- Zorgt voor optimalisatie en efficiëntie bij de uitvoering van de activiteiten door de operationele afdelingen Beheer en Operatie en Zuiveren en Onderhoud;
- Verkleining risico's bij calamiteiten op het eiland IJsselmonde;
- Draagt bij aan duurzaamheidsdoelstelling door het plaatsen van zonnepanelen;
- Creëert koppelkansen met het waterschapshuis;
- De risico's en financiële consequenties zijn acceptabel t.o.v. alternatieven.

3. Beoogd effect en argumenten

Met de aankoop van het pand zijn de volgende voordelen beoogd:

- op termijn minder onderhoudskosten (één pand/locatie op IJsselmonde in plaats van 8 panden);
- beter overzicht over/inzicht in voorraad van met name kritische installatie onderdelen;
- minder overlast voor aanwonenden door parkeren op de dijk bij het hoofdkantoor (aantal parkeerplaatsen wordt met 90 plaatsen uitgebreid/hoofdkantoor heeft nu 214 parkeerplaatsen);
- sneller ter plaatse zijn met alle apparatuur bij een calamiteit op IJsselmonde (mede gezien renovatie Kiltunnel/Heijenoordtunnel);
- minder afhankelijk van andere partijen (zoals de gemeente Dordrecht voor de coupures);
- meer eigen vergaderfaciliteiten (minder gebruik externe faciliteiten).

Er zijn ook nadelen te benoemen:

- de indeling van het pand "Alternate" is niet ideaal voor onze werkzaamheden. Het betreft een relatief hoog pand met veel magazijn-, opslag- en kantoorruimte, waardoor wellicht 'restcapaciteit' ontstaat;
- om het pand geschikt te maken moeten kosten gemaakt worden;
- voor een beperkt deel van de werkzaamheden is er wellicht meer reistijd;

4. Kernboodschap

Door in te spelen op de kans die zich in de vastgoedmarkt voordoet en daarmee het pand aan de Handelsweg 110 te Ridderkerk te kopen, kan waterschap Hollandse Delta zijn bedrijfs- en calamiteitenprocessen effectiever inrichten en knelpunten in de huisvesting oplossen.

5. Regelgeving en beleid

Niet van toepassing.

6. Historie – eerdere besluitvorming

Niet van toepassing.

7. Financiën

In onderstaande overzichten zijn de eerste grove inschattingen gegeven. De aankoopprijs van € 4.100.000 betreft wel een vaststaande prijs. De op termijn te verkopen panden op IJsselmonde zijn op basis van waarde indicatie weergegeven. Omdat de panden niet gelijk verkocht kunnen worden en daarmee een te grote onzekerheid bestaat, is deze opbrengst niet in de berekening van het benodigde investeringsbedrag opgenomen.

Beschrijving eenmalige kosten:	Bedrag:
Aankoop pand	€ 2.600.000
Aankoop van de grond*	€ 1.500.000
Kosten koper	€ 2.500
Zonnepanelen e.d.	€ 40.000
Aanpassingen vergaderfaciliteiten & kantoor boven inclusief sanitair aanpassingen	€ 350.000
Aanpassingen t.b.v. VV ruimte inclusief aanpassingen en vergroten sanitaire ruimten	€ 350.000
Aanpassingen opslag en magazijnruimte	€ 120.000
Aanpassingen buiten/schilderwerk/bestrating	€ 50.000
Aankoopmakelaar en bouwkundige inspectie en taxaties (inclusief BTW etc.)	€ 15.000
Totaal benodigde initiele investering	€ 5.027.500

Beschrijving jaarlijkse kosten (eerste jaar):	Bedrag:
Onderhoud- en exploitatie kosten gebaseerd op taxatie	€ 39.000
Gebruikskosten (catering, schoonmaak e.d. tbv vergaderingen)	€ 15.000
Rente eerste jaar	€ 117.644
Afschrijving eerste jaar	€ 156.438
Lagere kosten/besparingen:	
Huurkosten externe vergaderlocaties	€ 50.000
Opbrengst zonnepanelen per jaar	€ 7.000
Onderhoud van acht locaties minder	€ 22.300
Totaal kosten per jaar	€ 248.782

- De grondwaarde is separaat opgenomen, omdat op gronden geen afschrijving mag plaatsvinden. De waarde is een schatting gebaseerd op ervaring en omgevingscijfers, vanuit het voorzichtigheidsprincipe is deze waarde laag in dit overzicht opgenomen. In de overeengekomen koopprijs is geen onderscheid gemaakt tussen opstal en gronden.

- Betreft een projectinvestering van in totaal € 5.027.500 voor de aankoop van het pand, de ondergrond en de kosten voor de noodzakelijke verbouwing;
- Welke niet als investering is opgenomen in de Programmabegroting 2020-2024;
- Voor deze aankoop twee nieuwe projectinvesteringen aan te maken, één investering van € 4.117.500 voor de aankoop van het pand inclusief de grond en één investering van € 910.000 voor de verbouwing en inrichting;

- d. Het effect van de kapitaallasten als extra last ten opzichte van de huidige meerjarenraming en kaderbrief te verwerken in de Programmabegroting 2021-2025;
- e. De afschrijvingstermijn voor het pand is 40 jaar conform nota AWA categorie Bedrijfsgebouwen subcategorie kantoren. Conform nota AWA vinden op gronden geen afschrijvingen plaats. De afschrijvingstermijn voor de verbouwing en inrichting is 10 jaar, conform nota AWA categorie Bedrijfsgebouwen subcategorie kantoormeubilair en inrichting;
- f. Rentevoet is 2,34 %;
- g. De kapitaallasten starten op verschillende momenten. De kapitaallasten ten aanzien van de aankoop van de grond (alleen rente) en het pand (rente en afschrijving) starten vanaf 1 januari 2021, indien de aankoop in 2020 wordt afgerond. Het uitvoeren van de noodzakelijke verbouwingen kost meer tijd. Dit onderdeel wordt als afzonderlijke investering opgevoerd. Deze investering is in het tweede kwartaal van 2021 technisch gereed en zal dan worden afgesloten.
- h. De startdatum van de afschrijving is 2021 voor de aankoop van het pand en 2022 voor de kosten ten aanzien van de verbouwing;
- i. Kapitaallasten voor de 1^e 5 jaar zijn in onderstaand overzicht opgenomen. Vanuit voorzichtigheidsprincipe zijn de kapitaallasten berekend voor de volledige investering (dus exclusief verkoop bedrijfsruimten op IJsselmonde):

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025
Kapitaallasten	€ 161.788	€ 272.550	€ 268.890	€ 265.229	€ 261.568
Rente	€ 96.350	€ 116.112	€ 112.452	€ 108.791	€ 105.130
Afschrijving	€ 65.438	€ 156.438	€ 156.438	€ 156.438	€ 156.438

De gevolgen voor de exploitatie, anders dan de kapitaallasten, bestaan uit een besparing op de onderhoudskosten van de 8 te verkopen bedrijfspanden op IJsselmonde. Deze besparing (€ 22.300) kan worden doorgevoerd na afstoting van de 8 bedrijfspanden op IJsselmonde. De opbrengst van de zonnepanelen (geraamd op € 7.000) kan worden doorgevoerd na plaatsing.

8. Duurzaamheid

Door op het platte dak van het pand zonnepanelen te plaatsen, ontstaat ook een uitgelezen mogelijkheid om invulling te geven aan de 'Routekaart WSHD energie neutraal'. Deze routekaart is op 31 januari 2019 ter kennis van de Verenigde Vergadering gebracht (agendapunt 18f). De verwachting is dat dit een besparing van € 7.000 per jaar op energiekosten genereert.

9. Alternatieven

Er is geen uitgebreide analyse gedaan van alternatieven. Er is namelijk geacteerd op een kans. Op het moment dat bekend werd dat het bedrijfspand aan de Handelsweg 110 te koop is, is de markt wel in ogenschouw genomen. Hoewel er ook andere bedrijfspanden te koop staan op het bedrijventerrein, hebben deze niet de voordelen die het pand aan de Handelsweg 110 biedt. Dit pand biedt de unieke mogelijkheid van aangrenzende grond en koppelkansen die niet te realiseren zijn op een andere locatie in het werkgebied. Een exacte vergelijking is dus niet te maken.

Aan het nadeel dat het pand niet volledig geschikt is voor het doel waarvoor het waterschap het pand wenst te gebruiken, kan alleen met nieuwbouw tegemoet gekomen. Eigen ervaring en navraag geeft aan dat nieuwbouw op een andere plek met vergelijkbare m² grond en m³ inhoud geeft geen goedkoper alternatief.

10. Organisatorische en personele consequenties / OR / GO

De organisatorische en personele consequenties zijn tweeledig.

In de eerste plaats vergt de aankoop en verbouwing van het bedrijfspand incidenteel capaciteit. Zo moeten de werkzaamheden begeleid worden, is ondersteuning nodig bij benodigde software aanpassingen en is capaciteit nodig voor verhuizen en organiseren van opslag.

Meer structureel zijn er wijzigingen voorzien. Uiteraard dient het pand beheerd te worden. Daarnaast ontstaat met het inrichten van het centrale voorraadbeheer behoefte aan magazijn/voorraadbeheerders. Daarnaast is voorzien dat collega's nodig zijn om de installatieonderdelen op de juiste plaatsen in het beheersgebied te bezorgen. Een en ander dient

uitgewerkt te worden. Vooralsnog wordt ingeschat dat deze beperkte wijzigingen vormgegeven kunnen worden binnen de bestaande formatie en met inzet van de Participatiewet.

Ook moet bedacht worden dat collega's van de afdelingen Beheer en Operatie en Zuiveren en Onderhoud wijziging ondervinden in hun rijroutes en locatie van samenkomsten. De Ondernemingsraad heeft in een eerste reactie laten weten achter het plan te staan en het onderwerp, na besluitvorming door de Verenigde Vergadering, te willen agenderen voor het formele overleg. In dit overleg wordt afgestemd hoe de uitwerking en communicatie samen met de Ondernemingsraad kan worden opgepakt.

11. Risico- en beheersmaatregelen

In principe betreft dit een beheersmaatregel om het risico te beheersen dat op het moment dat de Visie op huisvesting en het bijbehorende huisvestingsplan geaccordeerd zijn, hieraan geen uitvoering kan worden gegeven, omdat er geen geschikte panden te koop zijn.

12. Communicatie (in- en extern)

Indien u conform het voorstel besluit communiceert het waterschap over de aankoop van het bedrijfspand met het VV-bericht van 15 juli (verspreiding via internet). De strekking van dit bericht luidt als volgt:

Het waterschap neemt het voormalig bedrijfspand van Alternate aan de Handelsweg te Ridderkerk over. Waterschap Hollandse Delta ervaart op diverse bedrijfslocaties in het gehele verzorgingsgebied knelpunten in de huisvesting. De aankoop van het betreffende bedrijfspand biedt een economische, functionele en maatschappelijke oplossing voor een aantal van deze knelpunten. Denk hierbij aan het opheffen van het ruimtegebrek, het implementeren van de nieuwste eisen ten aanzien van elektrische veiligheid en Arbo- en Corona-omstandigheden. Ook kan een centraal magazijn aangelegd worden met de kritische reserve onderdelen voor onze installaties.

13. Bekendmaking en vervolgprocedure

Er is geen officiële bekendmaking nodig.

Indien u uw goedkeuring hecht aan dit voorstel, wordt dit met de verkopende partij gecommuniceerd en de overdracht wordt in orde gemaakt. Daarna worden de (verbouwings)plannen verder uitgewerkt. De ingebruikname van het pand zal gefaseerd geschieden. De verwachting is dat uiterlijk in het tweede kwartaal van 2021 alles volledig afgerond is.

14. Bevoegd orgaan

Het bevoegd orgaan om dit besluit te nemen is de Verenigde Vergadering.

15. Toelichting / kanttekeningen

Niet van toepassing.

16. Bijlagen

Geen



waterschap
**Hollandse
Delta**

Vergaderdatum: 15 juli 2020

Agendapunt:

BESLUIT VERENIGDE VERGADERING

AANKOOP BEDRIJFSPAND HANDELSWEG 110 TE RIDDERKERK

DE VERENIGDE VERGADERING VAN WATERSCHAP HOLLANDSE DELTA,

op voordracht van dijkgraaf en heemraden van waterschap Hollandse Delta d.d. 30-6-2020;

gehoord het advies van de Commissie Middelen, Bestuurlijke Zaken en Handhaving van 9-7-2020;

overwegende dat:

- waterschap Hollandse Delta op veel bedrijfslocaties in het verzorgingsgebied knelpunten in de huisvesting ervaart;
- om de knelpunten op te lossen waterschap Hollandse Delta aan een 'Visie op huisvesting' met een bijbehorend huisvestingsplan werkt;
- op dit moment zich een kans voordoet om het naast het hoofdkantoor gelegen bedrijfspand te kopen;
- er economische, functionele en ook maatschappelijke overwegingen zijn om het pand aan de Handelsweg 110 te Ridderkerk aan te kopen;

gelet op:

- artikel 77 Waterschapswet;

BESLUIT:

1. goedkeuring te verlenen aan de aankoop van het bedrijfspand met ondergrond aan de Handelsweg 110 te Ridderkerk voor een bedrag van € 4.100.000,00 k.k.;
2. een bedrag van in totaal € 5.027.500 beschikbaar te stellen voor de aankoop, verbouwing en inrichting van het pand aan de Handelsweg 110 te Ridderkerk;
3. voor deze aankoop twee nieuwe projectinvesteringen aan te maken, één investering van € 4.117.500 voor de aankoop van het pand inclusief de grond en één investering van € 910.000 voor de verbouwing en inrichting;
4. in te stemmen met het in de Programmabegroting 2021-2025 opnemen van de kapitaallasten voor deze nieuwe investeringen vanaf 2021 (aankoop pand en grond) respectievelijk 2022 (verbouwing en inrichting).

Ridderkerk, 15 juli 2020

De Verenigde Vergadering voornoemd,
secretaris-directeur, dijkgraaf,

drs. H.C. Jongmans MPM

J.F. Bonjer