

Overzicht schriftelijke (technische) vragen /antwoorden Commissie MBH 9 juli 2020 Aankoop Handelsweg 110 Ridderkerk

Vraag	Antwoord	Steller/ fractie
1. Wat is de boekwaarde van de eventueel af te stoten gebouwen ? 2. Wat is de taxatiewaarde van de eventueel af te stoten gebouwen ? 3. En hoe nodig / nuttig is het om de oude gebouwen af te stoten ? 4. Hoeveel parkeerplaatsen zullen er omstreeks bij kunnen komen ? 5. Hoeveel is nodig voor berging van machines op het eventueel aan te kopen terrein ?	1. Zie bijlage 2. Er is een globale waardebeoordeling gedaan door een externe makelaar op basis van kadastrale gegevens en foto's (zie bijgevoegd overzicht). Afhankelijk van de strategie van verkoop (los of in 1 geheel) zal de verkoopwaarde toe of afnemen. Conform het vastgoedbeleid zal de verkoop dan plaats vinden op basis van uitgebreide taxaties. Dit is op dit moment nog niet uitgevoerd i.v.m. de kosten die hieraan verbonden zijn. 3. Het handhaven van verschillende locaties heeft geen meerwaarde voor de bedrijfsvoering en zorgt bij geen gebruik voor extra onnodige kosten. 4. Zoals in paragraaf 3 van het voorstel is aangegeven, wordt het aantal parkeerplaatsen met 90 plaatsen uitgebreid. Het hoofdkantoor heeft nu 214 parkeerplaatsen. 5. Het buitenterrein van het aan te kopen bedrijfspand wordt niet ingezet om machines op te plaatsen. Alle materieel en materiaal dat nu bedacht is om op IJsselmonde te plaatsen, worden binnen in het bedrijfspand ondergebracht.	Hans Kalle Waterschapspartij Hollandse Delta
6. Is er een taxatierapport van het pand beschikbaar en zo ja voor welk bedrag getaxeerd? 7. Met welke energieopbrengst wordt er gerekend bij een investering van 40.000 euro voor zonnepanelen? 8. Hoe is de waardering voor de af te stoten panden tot stand gekomen? 9. Wat is de WOZ-waarde per 1-1-2019?	6. Ja, dit is beschikbaar. Desgewenst kan het taxatierapport bij de secretaris-directeur worden ingezien. De waarde van het aan te kopen bedrijfspand met bijbehorende grond is bepaald op € 4.075.000,- 7. voor de investering van € 40.000,- kunnen twee daken worden voorzien van een installatie van minimaal 60 panelen, die volgens onze berekeningen samen ca. 55.000 KWh kunnen opleveren. Op dit moment voeren we een haalbaarheidsstudie uit en zijn we bezig om een SDE aanvraag voor te bereiden. De besparing in energieverbruik is ongeveer €7.000,- per jaar. 8. Er is een globale waardebeoordeling gedaan op basis van kadastrale gegevens en foto's. Afhankelijk van de strategie van verkoop (los of in 1 geheel) zal de verkoopwaarde toe of afnemen. Conform het vastgoedbeleid zal de verkoop plaats vinden op basis van uitgebreide taxaties. Dit is op dit moment nog niet uitgevoerd i.v.m. de kosten die hieraan verbonden zijn. 9. De WOZ waarde is op 1-1-2019 € 2.594.000,-	Adrie Kweekel / Harry Wagemakers 50PLUS
10. Waarom duurt het tot 2021 dat we weten hoeveel ruimte we nodig hebben? We zijn bezig het Huis op Orde te brengen, ook procedureel, waarom gaan we dan op basis van gevoel ? , in de richting van disorder? 11. Hebben we al een overzicht van alle reserve onderdelen in een systeem, of moet dit nog gerealiseerd worden? 12. Hoe lossen andere waterschappen de 1.5 meter regel op voor hun VV vergadering op? 13. Waarom zijn de kosten van IT en communicatie niet separaat vermeld? 14. Hoeveel kantoorruimte komen we nu te kort? Is thuiswerken en meer kantoorruimte een optie?	10. De benodigde ruimte voor IJsselmonde is inzichtelijk gemaakt. Het voorstel is dan ook gebaseerd op rationele en functionele argumenten (zoals optimalisatie en centralisatie van de inkoop). Zoals in het voorstel is aangegeven, wordt er gebruik gemaakt van een kans op de markt. Zoals het gezegd luidt: buurmans grond komt maar één keer te koop. 11. Er is op dit moment geen voorraadsysteem aanwezig. 12. Er worden verschillende oplossingen gevonden: externe locaties huren, met woordvoerders werken of er is een ruimte beschikbaar die groot genoeg is om de vergadering fysiek	Dirk Doornbos Bedrijfsgebouwd

Vraag	Antwoord	Steller/ fractie
15. Het installeren van zonnepanelen heeft niets met de aankoop te maken. 16. Organisatie: er wordt wel geschreven dat er magazijnbeheerders en bezorgers moeten komen. Welke besparingen staan hier tegenover? 17. Het is hoogst kwalijk dat er geen alternatieven worden genoemd. "er is geen uitgebreide analyse gedaan", volgens mij is er geen analyse gedaan.	<i>binnenshuis te organiseren. Zoals in het voorstel is opgenomen is niet alleen de 1,5 meter regel aanleiding om te overwegen de locatie voor de vergaderingen van de VV in ogenschouw te nemen. De huidige vergaderzaal is aan de krappe kant en aanpassing van uw vergaderlocatie is een verantwoorde investering naar opvatting van het college van D&H</i> <i>13. In de algemene begroting is op hoofdlijnen een berekening gemaakt voor de totale investering, hier zitten de kosten van IT en communicatie in.</i> <i>14. Op ons hoofdkantoor zijn vanaf 1 oktober 320 werkplekken beschikbaar (dit is 75% van het oorspronkelijke aantal werkplekken), het personeelbestand groeit wat een extra druk op het aantal werkplekken en vergaderruimtes met zich meebrengt. Het pand aan de Handelsweg 110 geeft veel flexibiliteit in het faciliteren van ruimte die we multifunctioneel kunnen inzetten. Uiteraard wordt de combinatie met thuiswerken de komende maanden verder uitgewerkt.</i> <i>15. Er ontstaat een mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Mede met het oog op onze duurzaamheidsdoelstelling is dit een mooie kans die we derhalve gelijk hebben opgevoerd bij de investering.</i> <i>16. De bedrijfsvoering wordt efficiënter. Er is sprake van centrale coördinatie van inkoop en voorraadbeheer. Daarnaast staat kostbaar materieel niet langer buiten wat de levensduur verlengt. Een exacte berekening is hier echter niet voor te maken.</i> <i>Binnen de huidige formatie zal geschoven worden voor het invullen van de benodigde formatie plaatsen. Daarnaast zal er gebruik gemaakt worden van participatiewet doelgroep medewerkers.</i> <i>17. Zoals is aangegeven, is er geacteerd op een kans op de markt die zich nu voordoet. Hoewel de huisvestingsvisie in de maak is en er wel een eerste inzicht bestaat over behoeften en alternatieven, is het op de korte termijn waarop geacteerd moest worden niet mogelijk om alternatieven gedegen en met voldoende betrouwbaarheid uit te werken.</i>	
18. Welke garanties kunt u ons bieden dat u op termijn besluit de andere locaties op IJsselmonde te gaan verkopen? 19. Zijn deze locaties voor andere doeleinden nodig om te behouden? 20. Kan de aanschaf van zo'n grote locatie ook leiden tot het opheffen van andere locaties op de andere eilanden in ons werkgebied? 21. Waarom zoveel ruimte voor voorraad, terwijl veel bedrijven heden ten dage sturen op een zo klein mogelijke voorraad? 22. Hoe verhoudt het aanhouden van voorraden zich tot de ontwikkeling dat we onderdelen ter plaatse gaan vervaardigen met 3D-printing?(Is dat niet old school denken?) 23. Is het uw bedoeling dat de VV een vaste vergaderlocatie krijgt in het nieuwe pand? 24. Is het mogelijk de hoge ruimte te benutten door er een extra vloer in aan te	<i>18. Naar het zich nu laat aanzien verliezen alle acht locaties hun functie en kunnen deze worden afgestoten. Dit wordt nog verder uitgewerkt in de huisvestingsvisie.</i> <i>19. Mocht er bij het vormgeven van de huisvestingsvisie redenen zijn om een bepaalde locatie toch niet af te stoten, wordt dit gemotiveerd.</i> <i>20. Opheffen op andere eilanden niet direct. Door een verschuiving van materieel wordt de opgave in de Hoekse waard wel minder groot doordat een deel van het materieel verhuist.</i> <i>21. Het benodigde materiaal voor onze installaties betreft nog al eens exclusieve onderdelen waarvan levertijden lang zijn. Daarnaast is de ruimte ook bedoeld voor opslag van (groot)</i>	Jantien Fröling ChristenUnie

Vraag	Antwoord	Steller/ fractie
brenge? 25. Is het mogelijk een aparte ingang te realiseren met toegang tot vergaderkamers die in de avonduren gebruikt kunnen worden voor fractie-overleg (eigen toegang, geen beveiliging of ander personen nodig) 26. Is/wordt overwogen om een deel van het pand onder te verhuren (bv voor opslag van derden, bedrijfsmatig of particulier (Safestore/ Kubox?)) 27. Wat zijn de consequenties van deze aankoop voor onze tarieven? 28. Wat zijn de consequenties van deze aankoop voor de opgaven waar we voor staan? (Welke daarvan komen in het gedrang vanwege een gewijzigd inzet van personeel?) 29. Kiest u voor het zoveel mogelijk bij derden beleggen van werkzaamheden en zo ja, welke werkzaamheden blijven dan onze organisatie belasten? 30. Hoe verhoudt deze aankoop zich tot een mogelijke overdracht van wegen op de middellange termijn? 31. Hoe lang staat dit pand nu te koop en wat betekent dit voor de verkoopbaarheid hiervan op termijn? 32. Wat zou de meerwaarde kunnen zijn van centraal voorraadbeheer voor WSHD, Waterschap Schieland en Krimpenerwaard en het Hoogheemraadschap van Delfland? 33. Welk beeld heeft u van de mate waarin ook medewerkers van WSHD in de toekomst deel thuis zullen blijven werken en wat zijn de consequenties daarvan op het ruimte beslag in het huidige pand en de parkeerbehoefte? 34. Wat bedoelt u op pag. 2 van het voorstel met "de coupures van Dordrecht"? 35. Wat bedoelt u op pagina 5 met inzet participatiewet? 36. Wat zijn in uw optiek de gevolgen van de coronacrisis op het bedrijfsleven en daarmee op de huidige en toekomstige beschikbaarheid van bedrijfsgrond resp. bedrijfspanden, dan wel de te verwachten waardeontwikkeling hiervan in IJsselmonde? (Heeft hierover overleg plaatsgevonden met deskundigen op dat gebied?) 37. Is huur of lease van het pand voor een termijn van 5 of 10 jaar een optie?	<i>materieel. Gevolg van een krimpende voorraad is dat de reparatie tijden van ons areaal langer worden, wat in veel gevallen niet wenselijk is. Tot slot heeft de corona pandemie de inzichten over het aanhouden van voorraad veranderd.</i> <i>22. Waterschap Hollandse Delta brengt op dit moment de basis op orde en ziet op dit moment geen ruimte om zo'n ontwikkeling te bezien op haalbaarheid voor zijn installaties. Op dit moment is wel duidelijk dat de aankoop van het bedrijfspand aan de Handelsweg 110 een goede impuls is om efficiënter voorraadbeheer vorm te geven.</i> <i>(N.B. Dit is met name een ontwikkeling van kunststof componenten of componenten die eenvoudig zijn samen te brengen onder allerlei omstandigheden. De onderdelen die op voorraad zouden moeten zijn, zijn materialen met hoge technische eisen (gehard, gelagerd of elektrische componenten) de eisen die hieraan gesteld worden kunnen de komende jaren nog niet geprint worden, waarbij het een reële vraag is of dit ooit wel mogelijk gaat zijn gezien de complexiteit en constructie.)</i> <i>23. Er is voldoende ruimte om een passende vergaderfaciliteit te creëren.</i> <i>24. Zoals in het voorstel is aangegeven, wordt eerst uw besluitvorming afgewacht alvorens extra kosten te maken voor het maken van een inrichtingsplan.</i> <i>25. Dit is niet onderzocht en derhalve niet in de kosten opgenomen. Indien de Verenigde Vergadering hiertoe opdracht geeft, kan dit in ogenschouw worden genomen en de extra kosten hiervan in beeld worden gebracht.</i> <i>26. Nee, we verwachten de ruimte zelf te kunnen benutten</i> <i>27. Vanaf 2022 zijn zowel de lasten van de aanschaf als de verbouwing in de kapitaallasten opgenomen. Dat levert in 2022 kapitaallasten op van € 272.500. Volgens de Programmabegroting 2020 is de geraamde belastingopbrengst in 2022 € 196,7 mln. Dit betekent dat het effect op de totale belastingopbrengst circa 0,14% bedraagt.</i> <i>28. Een centrale locatie draagt bij aan efficiëntie voor de korte en lange termijn voor IJsselmonde en goed voorraadbeheer in een centraal magazijn draagt bij aan een betere kostenbeheersing op de voorraad van strategische onderdelen. De verschuiving van 2 fte binnen de huidige formatie heeft geen grote impact op de realisatie van onze opgaven.</i> <i>29. Uw vraag is voor ons niet helder, welke werkzaamheden bedoelt u hier?</i> <i>30. De opslag en voorraad functie van het gebouw is niet in verhouding te plaatsen van de mogelijke overdracht van de wegen. Een substantieel deel van het materieel is multifunctioneel inzetbaar voor de uitvoering van werkzaamheden van andere programma's.</i> <i>31. Het pand staat sinds juli 2019 te koop, wat dit betekent</i>	(vervolg) Jantien Fröling ChristenUnie

Vraag	Antwoord	Steller/ fractie
	voor de verkoopbaarheid is geen oordeel over te geven. 32. Voorraad beheer betreft ook voorraad die is afgestemd op het in het areaal aanwezige componenten. Dit is deels regio specifiek (door historie), maar ook bouw specifiek. Dit verschilt per waterschap / hoogheemraadschap. Een combinatie van deze factoren geeft ook weer een diversiteit aan specifieke onderdelen die op voorraad moeten zijn. 33. Op ons hoofdkantoor zijn vanaf 1 oktober 320 werkplekken beschikbaar (dit is 75% van het oorspronkelijke aantal werkplekken), het personeelbestand groeit wat een extra druk op het aantal werkplekken en vergaderruimtes met zich meebrengt. Het pand aan de Handelsweg 110 geeft veel flexibiliteit in het faciliteren van ruimte die we multifunctioneel kunnen inzetten. Uiteraard wordt de combinatie met thuiswerken de komende maanden verder uitgewerkt. 34. Deze coupures staan nu extern in een opslag, waarvoor jaarlijks een rekening wordt ontvangen. Een mogelijke optie is om deze in eigen opslag te nemen 35. Met inzet participatiewet wordt de inzet van medewerkers bedoeld die vallen onder het in de participatiewet opgenomen doelgroepen register. Landelijk is per sector een banenafpraak gemaakt. Als waterschappen waren we als sector in 2019 verantwoordelijk voor het creëren van 341,5 banen voor deze kwetsbare doelgroep op de arbeidsmarkt. De sector blijft daarin met 239,5 gecreëerde banen (70%) achter bij het te behalen quotum. WSHD zit momenteel op 6 ingevulde plekken terwijl het quotum voor 2020 op 18 moet worden vastgesteld. Door groei van de organisatie is het quotum eveneens toegenomen. Dit moet nog worden verwerkt in nadere maatregelen om het aangepaste quotum te realiseren. Dit voorstel draagt daaraan bij. 36. Daar kunnen wij op dit moment geen goed onderbouwde inschatting van maken. 37. Huidige eigenaar is een ICT bedrijf, dit is geen vastgoedbeheerder. Het pand staat te koop, niet te huur.	

Bijlage:

Totaal overzicht te verkopen locaties IJsselmonde										
Adres	Plaats	Object	Geschatte waarde	Boekwaarde	WOZ-waarde					
Bovenstraat 34	Rotterdam	Dijkmagazijn Bovenstraat	€ 120.000,00	0	€ 89.000,00					
Koedood 16	Barendrecht	Dijkmagazijn Zwarte schuur	€ 150.000,00	0	€ 15.000,00					
Achterzeedijk 46	Barendrecht	Velo	€ 155.000,00	0	€ 20.000,00					
Dorpsstraat 3	Heerjansdam	Gemaal de Waal	€ 130.000,00	0	WOZ waarde niet bekend					
Ringdijk 24	Zwijndrecht	Dijkmagazijn Walburg	€ 145.000,00	13.633,19	WOZ waarde niet bekend					
Lindtsedijk 102	Zwijndrecht	Dijkmagazijn de Geer	€ 120.000,00	16.706,88	WOZ waarde niet bekend					
Oostmolendijk 58	Ridderkerk	Dijkmagazijn Oude Molen	€ 80.000,00	0	€ 5.000,00					
Ringdijk 434	Ridderkerk	Dijkmagazijn Slikkeveer	€ 225.000,00	9.819,33	€ 134.000,00					
Wilhelminastraat 51	Barendrecht	Bedijfswoning	€ 350.000,00	0	€ 388.000,00					