



waterschap
**Hollandse
Delta**

Onderwerp: Heroverweging afstoten panden Babsnummer: 708

1. **Gevraagd besluit**

1. Het heroverwegen van het VV-besluit op 23 maart 2022 voor het afstoten van een viertal panden;
2. Een tweetal panden met het strategisch label desinvesteren marktconform te verhuren i.p.v. verkopen en daarmee af te wijken van de uitgangspunten in de huisvestingsvisie;
3. Een tweetal panden met het strategisch label desinvesteren te slopen i.p.v. verkopen;
4. De verkoop voor het dijkmagazijn Velo uit te stellen naar 2026 i.v.m. voortschrijdende inzichten over de noodzakelijke aanpassingen aan het watersysteem;
5. De effecten die betrekking hebben op jaarschijf 2024 en verder, zijnde, de kosten voor het slopen van de locaties en de verwachte opbrengst voor de verhuur te verwerken in de eerstvolgende begrotingswijziging, conform vertrouwelijke bijlage;
6. De effecten die betrekking hebben op jaarschijf 2023, zijnde, de gewijzigde opbrengsten door sloop en verhuur worden verwerkt in de 2^e begrotingswijziging 2023, conform vertrouwelijke bijlage.

2. **Probleemstelling - context**

Om efficiënter te werken op IJsselmonde is in 2020 de business case opgesteld voor een centrale magazijnfunctie. Op basis van deze business case is in juli 2020 besloten het Schap te verwerven. Als onderdeel van deze business case is gekeken naar de bestaande huisvesting op IJsselmonde. Op basis van de kaders en de beleidsuitgangspunten van dat moment is het afstoten en verkopen van 8 panden op IJsselmonde voorgesteld. Hierbij is rekening gehouden met de toen geldende wet- en regelgeving en de destijds bekende informatie waaronder toetsresultaten en klimaatscenario's. De locatie Dijkmagazijn Zwarte Schuur heeft het label tijdelijk gebruik toegewezen gekregen i.v.m. de tijdelijke opslag voor materieel en materiaal vanuit Strijen. Na realisatie van de nieuwbouwloods zal ook deze locatie het advieslabel desinvesteren krijgen. In bijlage 2 is de detailinformatie van de locaties toegevoegd. Met het inrichten van het Schap als centraal magazijn en het steeds verder uitbreiden van deze functie, is de volgende stap gezet in het proces rondom afstoten en verkopen. Hierbij zijn op de verschillende locaties werkzaamheden in gang gezet om procestaken los te koppelen van de af te stoten panden.

Bij de voorbereiding van de verkoop van de objecten is vanuit zowel het programma Waterveiligheid als Water opnieuw naar de af te stoten locaties gekeken met de huidige kennis, nieuwe normeringen en resultaten van de eerste beoordelingsronde primaire waterkering. Dit heeft het inzicht gebracht dat het voor een aantal percelen niet wenselijk is deze af te stoten, vanwege het behoud van grondposities die bij bekende en toekomstige versterkingsopgaven noodzakelijk zijn. Dit vraagt om een heroverweging van het reeds genomen besluit.

Op basis van de beoordelingsronde die in 2022 is voltooid zijn vier percelen niet geschikt gebleken om te verkopen in relatie tot de bekende en toekomstige versterkingsopgaven. Om die reden is onderzocht of de locaties verhuurd of gesloopt kunnen worden.

Dit betreft de locaties:

- Dijkmagazijn Slikerveer
- Dijkmagazijn De Geer
- Dijkmagazijn Walburg
- Dijkmagazijn Zwarte Schuur

Het marktconform verhuren wijkt af van de uitgangspunten in de huisvestingsvisie, maar wordt voor het Dijkmagazijn De Geer en Dijkmagazijn Walburg als uitzondering ter besluitvorming voorgelegd om kapitaalvernietiging te voorkomen en huuropbrengsten te realiseren in plaats van verkoopopbrengsten. Voor de overige panden wordt geadviseerd deze te slopen om onderhoudslasten de komende jaren te besparen en veiligheidsrisico's (o.a. vandalisme) te minimaliseren.

Tot slot is Dijkmagazijn Velo een van de 8 panden waarvan is voorgesteld deze in 2023 te verkopen. Op deze locatie dient de aanwezige duiker vervangen te worden, om het watersysteem toekomstbestendig te maken. Deze noodzakelijke aanpassing wordt meegenomen in het watergebiedsplan, waardoor het pand in plaats van in 2023 naar verwachting in 2026 zal worden verkocht.

3. Beoogd effect en argumenten

- Het behouden van grondposities die bij bekende en toekomstige versterkingsopgaven noodzakelijk zijn;
- I.p.v. het verkopen van een viertal locaties, het slopen van een tweetal panden (Dijkmagazijn Slikkerveer en Zwarte Schuur) die niet meer bijdragen aan het primaire proces om onnodige onderhoudslasten te voorkomen en het marktconform verhuren van een tweetal locaties (Dijkmagazijn Walburg en de Geer);
- Noodzakelijke proces aanpassingen op locatie Dijkmagazijn Velo vanuit de watergebiedsplannen te realiseren en de verkoop van deze locatie uitstellen tot (naar verwachting) 2026.

4. Kernboodschap

Heroverweging van het besluit voor het afstoten van een viertal panden op IJsselmonde om de herziene normering op het gebied van waterveiligheid te borgen. Het voorstel is om, in plaats van verkoop, een tweetal panden te slopen en een tweetal panden marktconform te verhuren. Met de sloop worden onderhoudskosten bespaard en de panden vormen geen belemmering of risico meer voor WSHD bij eventuele toekomstige dijkversterkingen en/of aanpassingen die benodigd zijn voor het watersysteem. Het marktconform verhuren wijkt af van de uitgangspunten in de huisvestingsstrategie, maar wordt voor deze twee locaties als uitzondering ter besluitvorming voorgelegd om kapitaalvernietiging te voorkomen.

5. Regelgeving en beleid

- Vastgoedbeleid 2019, College Dijkgraaf en Heemraden, vastgesteld 4 september 2018
- Eindadvies Beleidstafel wateroverlast en hoogwater, Ministerie IenW december 2022
- Kamerbrief Water en Bodem sturend, Ministerie IenW, 2022
- Handreiking subsidiabele en niet-subsidiabele kosten voor toepassing van de Regeling subsidies hoogwaterbescherming 2014
- Didam arrest

6. Historie – eerdere besluitvorming

- VV 15 juli 2020 besluit aanschaf het Schap
- D&H 11 januari 2022 Huisvestingsplan IJsselmonde (Ibabs dossier: 100)
- VV 23 maart 2022 Realisatie Huisvestingsplan IJsselmonde (Ibabs dossier: 188)

7. Financiën

Het gevraagd besluit heeft invloed op de verwachte opbrengsten in relatie tot de verkoop van de panden. In de financiële bijlage zijn de hiervoor beschreven aanpassingen en mogelijke alternatieven uitgewerkt.

De voorgestelde wijzigingen zijn niet opgenomen in begroting. De mutaties die betrekking hebben op boekjaar 2023 zijn verwerkt in de 2^e begrotingswijziging, de mutaties die betrekking hebben op het boekjaar 2024 worden verwerkt in de eerstvolgende begrotingswijziging.

8. Duurzaamheid

Niet van toepassing

9. Alternatieven

De financiële onderbouwing van onderstaande alternatieven zijn in de vertrouwelijke bijlage uitgewerkt.

- Invulling geven aan het VV besluit van 23 maart 2022 en de panden wel verkopen. Vanwege het borgen van de waterveiligheid en het risico op vervolgpcedures, zoals het onteigenen van de grond, achten wij dit alternatief niet geschikt;
- Het niet verhuren van de twee panden en alle vier de objecten slopen;
- Het niet verhuren van de twee panden en alle vier de panden niet te slopen en leegstandsbeheer toe te passen.

10. Organisatorische en personele consequenties / OR

In het huisvestingplan IJsselmonde is reeds rekening gehouden met de benodigde capaciteit, de heroverweging heeft geen significante impact op de benodigde capaciteit.

11. Risico- en beheersmaatregelen

Niet van toepassing

12. Communicatie (in- en extern)

Na besluitvorming zal intern een communicatiebericht worden gedeeld.

13. Bekendmaking en vervolprocedure

Dit betreft reguliere bedrijfsvoering waarbij afstemming met externe partners conform vastgoedbeleid heeft plaatsgevonden.

Bij de te verhuren panden is interesse vanuit de omgeving aangegeven en wordt er conform DIDAM arrest gepubliceerd indien we overgaan tot een huurcontract.

Indien de situatie hierom vraagt vindt afstemming met alle omgevingspartners plaats. Deze aandachtspunten zijn toegevoegd per object in bijlage 2.

14. Bevoegd orgaan

VV

15. Toelichting / kanttekeningen

Niet van toepassing

16. Bijlagen

Bijlage 1: vertrouwelijk – Financiële paragraaf Ibabs voorstel

Bijlage 2: vertrouwelijk – Overzicht objecten_label desinvesteren_IJsselmonde

Vergaderdatum: 23 november 2023
Agendapunt:



BESLUIT VERENIGDE VERGADERING

ONDERWERP Heroverweging afstoten panden IJsselmonde

DE VERENIGDE VERGADERING VAN WATERSCHAP HOLLANDSE DELTA,

op voordracht van dijkgraaf en heemraden van waterschap Hollandse Delta van datum D&H;

gehoord het advies van de Commissie Middelen, Bestuurlijke Zaken en Handhaving (MBH) van 8-11-2023;

overwegende dat:

- Op 23 maart 2022 het Huisvestingsplan IJsselmonde is vastgesteld;
- Op basis van de toen geldende wet- en regelgeving en de destijds bekende informatie is voorgesteld een zevental panden te verkopen;
- In de voorbereiding van verkoop opnieuw naar de af te stoten locaties is gekeken en op basis van de beoordelingsronde die in 2022 is voltooid vier percelen niet geschikt gebleken zijn om te verkopen in relatie tot de bekende en toekomstige versterkingsopgaven.

gelet op:

- artikel 77 Waterschapswet;

BESLUIT:

1. Het heroverwegen van het VV-besluit op 23 maart 2022 voor het afstoten van een viertal panden;
2. Een tweetal panden met het strategisch label desinvesteren marktconform te verhuren i.p.v. verkopen en daarmee af te wijken van de uitgangspunten in de huisvestingsvisie;
3. Een tweetal panden met het strategisch label desinvesteren te slopen i.p.v. verkopen;
4. De verkoop voor het dijkmagazijn Velo uit te stellen naar 2026 i.v.m. voortschrijdende inzichten over de noodzakelijke aanpassingen aan het watersysteem;
5. De effecten die betrekking hebben op jaarschijf 2024 en verder, zijnde, de kosten voor het slopen van de locaties en de verwachte opbrengst voor de verhuur te verwerken in de eerstvolgende begrotingswijziging, conform vertrouwelijke bijlage;
6. De effecten die betrekking hebben op jaarschijf 2023, zijnde, de gewijzigde opbrengsten door sloop en verhuur worden verwerkt in de 2^e begrotingswijziging 2023, conform vertrouwelijke bijlage.

Ridderkerk, 23 november 2023

De Verenigde Vergadering voornoemd,

secretaris-directeur,

dijkgraaf,

V. Bergsma

J.F. Bonjer