



waterschap
**Hollandse
Delta**

MEMO: Reactie Huisvestingstrategie, beeldvormende VV 13 oktober

Inleiding

Op 13 oktober is het concept Huisvestingstrategie en het concept Huisvestingplan voor het eiland IJsselmonde beeldvormend besproken. De vragen uit de beeldvormende bespreking worden in deze memo geclusterd en beantwoord.

Clustering vragen per onderwerp

Proces

- Waarom is er een Huisvestingplan per eiland opgesteld en niet integraal voor het hele werkgebied?
- Waarom is Dokhaven/Sluisjesdijk nog niet meegenomen bij de kantoorfunctionaliteit in het Huisvestingplan IJsselmonde?
- Welke systematiek is gehanteerd?

Behoeftebepaling

- Hoe is de behoefte bepaald? En waarmee is rekening gehouden (mede gebaseerd op assetmanagement uitgangsprincipes)?
- Neemt u de kaders vanuit het Groenbeleidsplan mee in de uitwerking?
- Hoe benut u eventuele koppelkansen?
- Is er voldoende rekening gehouden met een goede werkomgeving voor de medewerkers?
- Is er rekening gehouden met de verhoudingen thuis/kantoor en aanpassingen door Corona?
- Wordt er rekening gehouden met de mogelijke impact van de wegen transitie?

Vastgoedbeleid en verhuur

- Verkoopt u de af te stoten locaties conform de in het bestemmingsplan vastgelegde bestemming?
- Er staat als uitgangspunt dat er verhuurd wordt tegen kostprijs?
- Hoe gaat het verkoopproces verlopen?

Financieel

- Wat zijn de uitgangspunten voor het nu gepresenteerde financieel overzicht?
- Hoe gaat u verder uitwerking geven aan de gevraagde investeringen?

Doelstellingen (bijdrage aan de realisatie)

- Hoe bepaalt u de mate van duurzaamheid, veiligheid en onderhoud?
- Welke keuzes kan de VV maken over scenario's, met name rondom duurzaamheid?

Bestaand beleid, uitvoeringskaders en wet- en regelgeving

Bij de uitwerking van de huisvestingstrategie is rekening gehouden met reeds bestaand en vastgesteld beleid alsmede uitvoeringskaders en wet- en regelgeving (bijvoorbeeld Huisvestingsvisie, Vastgoedbeleid, Groenbeleidsplan, Arbo en duurzaamheid wet-/regelgeving).

Beantwoording vragen per cluster

Proces

Om de Huisvestingsvisie binnen de veranderende omstandigheden op te stellen is een aantal uitgangspunten geformuleerd. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de 'kantoor'-functies voor bestuur en medewerkers en de 'technische'-functies voor de opslag en het beheer van materieel en materiaal.

Per eiland zijn er specifieke elementen in de uitvoering en prioritering te benoemen. Voor de uitvoerbaarheid van het Huisvestingplan is het wenselijk om dit per eiland te inventariseren en uit te werken. Uiteraard wel met een blik op het totale werkgebied en werkzaamheden.

De individuele Huisvestingplannen kunnen niet los worden gezien van elkaar. Afhankelijk van de inzet van materieel en materiaal en mogelijke toepassingen is hier een afweging gemaakt voor een optimale bedrijfsvoering. Dit proces is vormgegeven door middel van verschillende stappen (zie voor het proces bijlage 1). Alle afdelingen, rollen en externe partijen zijn betrokken middels verschillende bijeenkomsten die georganiseerd zijn door de projectgroep.

De oplevering van het "Huisvestingsplan per eiland" is een uitwerking c.q. vastlegging van een integrale afweging die heeft plaats gevonden.

Behoeftebepaling

We hebben te maken met de eiland-structuur van het WSHD-beheergebied. Dit betekent voor de organisatie een aantal uitgangspunten voor het uitvoeren van de reguliere activiteiten én voor calamiteuze omstandigheden. Voor het totale overzicht van deze uitgangspunten is de Huisvestingsvisie als bijlage toegevoegd (bijlage 2, Huisvestingvisie).

Er is op verschillende manieren opgehaald wat de behoefte is zowel voor de kantoorfuncties als technische functies (zie hiervoor bijlage 2). Hierbij is ook rekening gehouden met uitkomsten uit medewerkers tevredenheidsonderzoeken en met aanbevelingen op het gebied van Arbo wet- en regelgeving en veiligheid.

Er is een uitgebreide inventarisatie gedaan bij alle medewerkers naar de gewenste verhouding tussen thuis en op kantoor werken. De uitkomsten verschillen per afdeling en type werk.

Om een optimale werkomgeving te creëren wordt een voorstel uitgewerkt om de bovenste verdieping van het Schap te gebruiken als pilot voor het nieuwe werkplekconcept. Dit zal afzonderlijk ter besluitvorming aan de VV worden voorgelegd als investeringsaanvraag, uitgewerkt in scenario's.

De mate van duurzaamheid is een besluit voor de VV. U bepaalt hoe duurzaam we, aanvullend op de wet- en regelgeving, zijn in de verdere uitwerking. Om u hier meer beeld bij te geven zijn de verschillende scenario's met voorbeelden aan u voorgelegd in de Huisvestingstrategie (zie bijlage 3 voor de Huisvestingstrategie). Bij de uitwerking worden mogelijke koppelkansen en quick wins onderzocht. Het ambtelijk advies is hierbij ook opgenomen.

Alle huisvesting is flexibel inzetbaar en ook bij een transitie van de wegen zal in goed overleg met de gemeenten gekeken worden naar de uitvoering van de werkzaamheden. Dit is nu ook al zo. We hebben lopende afspraken met een aantal gemeenten m.b.t. gezamenlijk gebruik van zoutopslag e.d.

Vastgoedbeleid en verhuur

Af te stoten locaties zullen conform het Vastgoedbeleid verkocht worden. Dit is een transparant proces waarbij via een makelaar de waarde bepaald wordt. Vervolgens kunnen door middel van inschrijving diverse partijen hun interesse tonen.

Bij het uitwerken van de regionale Huisvestingsplannen worden ook voorstellen gedaan over bedrijfsobjecten, die geen functie meer hebben voor de uitoefening van de kerntaken van het waterschap. Verkoop van gebouwen geschiedt bij inschrijving, zodat de hoogste prijs gehaald wordt, zonder dat sprake is van een voorkeurspositie.

De huidige te verhuren locaties zijn geen "reguliere" locaties. Het betreft vastgoed dat niet commercieel verhuurd wordt vanwege de ligging en/of geluidsoverlast van nabij gelegen gemalen e.d. Een aantal locaties wordt momenteel "anti kraak" verhuurd of gehuurd door oud medewerkers/huidige medewerkers die hiervoor een huurcontract hebben van voor de fusiedatum, maar wel jaarlijks conform de richtlijnen van indexering wordt verhoogd.

In 2022 zal het Vastgoedbeleid worden herzien waarbij de commerciële verhuur mogelijkheden expliciet worden afgewogen.

Financieel

U ontvangt het Huisvestingplan per eiland met financiële uitwerking. Investerings worden apart aan de VV voorgelegd ter besluitvorming inclusief scenario's. Hierdoor kunt u per huisvestingplan aangeven welk scenario u wilt kiezen.

Doelstellingen (bijdrage aan de realisatie)

De mate van duurzaamheid, veiligheid en onderhoud wordt bepaald door de VV. De vertaling van de mate van bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen is op dit moment nog niet te bepalen, mede omdat dit per locatie kan verschillen. In de Huisvestingstrategie wordt per scenario uitgewerkt wat de betekenis is. Met behulp van voorbeelden krijgt u meer beeld daarvan (zie bijlage 3). Dit wordt per investeringsvoorstel uitgewerkt en voorgelegd.

Bijlagen:

1. Proces tot vaststelling huisvestingbehoefte
2. Huisvestingsvisie
3. Huisvestingstrategie

Bijlage 1: proces behoeftebepaling

Fasering aanpak Huisvestingsplan



1. Inventarisatie bestaande huisvestingsportefeuille

Type en gebruik gebouwen

- Aantal m2, ruimteverdeling
- Functie en gebruik pand (incl. aandachtspunten bv calamiteiten)
- Inzicht in de eigenschappen en installaties van het gebouwen
- Ligging & Positie in de omgeving (i.v.m. aanrijroutes, efficiëntie, zichtbaarheid, bereikbaarheid, uitstraling)
- Eigenschappen terrein

Status gebouwen

- Inzicht in historie meldingen / storingen
- Huidige staat van onderhoud
- Conditietesting gebouwen
- In hoeverre voldoet het object aan de wettelijke eisen/ normen?

Duurzaamheid

- Scan (bijvoorbeeld o.b.v. BREEAM – NL IN –USE) (monitoringsinstrument voor de duurzaamheidsprestatie van bestaand vastgoed. Scan op 10 gebieden -> management, gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik en ecologie en vervuiling)

Veiligheid

- Inventarisatie op gebied van ARBO & veiligheid (Is er een RI&E voor de objecten, status Beveiliging (installaties en beveiligingsschil en niveaus) , Legionella, Brandbeveiliging (laatste controle brandscheidingen etc. / keuringen BMI,

Financieel

- Analyse Exploitatiekosten
- Kansen op verkoop

Fasering aanpak Huisvestingsplan (2)



2. Schets gewenste situatie | Huisvestingsbehoefte

- Vertaling organisatievisie naar eiland -> Vertrouwen, verbinden, zichtbaar
- Benodigde capaciteit en gewenste indeling van de objecten en de functies per eiland.
- Mogelijkheid en behoefte faciliteren samenwerkingspartners
- Wensen en behoefte t.a.v. veiligheid (beveiligingsniveaus)
- Borgen van efficiëntie uitvoering werkzaamheden en in calamiteiten scenario.

3. Huisvestingsanalyse

- Vergelijk bestaande situatie en huisvestingsbehoefte
- Inzicht in benodigde wijzigingen

4. Toekomst Scenario('s)

- Welke objecten blijven behouden?
- Welke functies krijgen de verschillende objecten.
- Welke panden kunnen worden afgestoten?
- Welke maatregelen zijn nodig om de duurzaamheid van de huisvestingsportefeuille te verbeteren?
- Vormgeven assetmanagement

5. Uitvoeringsplan

Opstellen plan om de uitvoering van het toekomstscenario te realiseren, waaronder het afstoten van panden, de optimalisatie van de objecten die behouden blijven en de inrichting van het Assetmanagement. Ter voorbereiding en uitvoering van dit plan zal een overdracht plaatsvinden naar de afdeling PU.