

Samenvatting Bestuursvoorstel

Modernisering Poldermolen 2

DM 1144852-v5

Dit is een samenvatting. Alle argumenten, de beelden van hoe het eruit komt te zien en alle onderbouwingen zijn te vinden in het voorstel.

Aanleiding

Modernisering noodzakelijk

Het huidige waterschapskantoor aan de Poldermolen 2 is in 1997 gebouwd. De afgelopen jaren is gebleken dat het gebouw op een aantal onderdelen modernisering behoeft. De huisvesting moet worden aangepakt, enerzijds omdat het gebouw gewoon toe is aan groot onderhoud en anderzijds omdat aanwezige voorzieningen en installaties (met name klimaatbeheersing) te kort schieten.

Kansen om flexconcept in te voeren en zo alle medewerkers in 1 hoofdkantoor te vestigen

Groot onderhoud biedt kansen om het kantoor in te richten volgens een flexconcept waardoor al het personeel in Poldermolen 2 gehuisvest kan worden. Na verbouwing van Poldermolen 2 zal Poldermolen 3 worden verkocht. Met invulling op basis van dit flexconcept is nog sprake van overcapaciteit in het aantal werkplekken om toekomstige personele groei op te vangen.

Uitvoering AB-besluit vertraagd: nu nieuwe inzichten en daarom nieuw voorstel

Reeds in 2014 heeft het Algemeen Bestuur besloten tot verbouwing van Poldermolen 2 en renovatie van het gebouw met daarbij invoering van een flexconcept. Door de aanzienlijke ICT-problemen is de verbouwing eind 2014 uitgesteld én zijn extra noodzakelijke investeringen aan het licht gekomen. De oorspronkelijke verbouwingsplannen zijn in 2016 herijkt. Door nieuwe ontwikkelingen, zoals strengere beveiligingseisen én een nieuw bestuur met hogere ambitie op het niveau van duurzaamheid, wordt een nieuw voorstel aan het AB voorgelegd ter besluitvorming in de vergadering van 14 december 2016. Het oude voorstel uit 2014 wordt in dit besluit ingetrokken.

Uitgangspunten doelmatig en duurzaam, financieel verantwoord

De verbouwing wordt doelmatig uitgevoerd met aandacht voor duurzaamheidsaspecten binnen in het gebouw en op het buitenterrein. Het pand blijft binnen de bestaande contouren. Door slimme indeling van de werkruimtes is er voldoende werkruimte voor nu, maar ook voor uitbreiding in de toekomst. Ook financieel is het een verantwoord voorstel. Het voorstel als totaal (basispakket inclusief opties) blijft binnen de kaders die het AB eerder gesteld heeft bij de toekenning van het oorspronkelijke krediet in 2014 en de aanvulling daarop bij de VJN 2016. De toekomstige huisvestingslasten (kapitaal- en onderhoudslasten) zijn conform de kaders van VJN 2016 verwerkt in de meerjarenbegroting.

Modernisering waterschapskantoor dient meerdere doelen

- Noodzakelijke renovatie (hoofdkantoor stamt uit 1997), m.n. klimaatbeheersing schiet nu te kort
- Realisatie van een flexibel kantoorconcept
- Extra noodzakelijke investeringen in ICT, o.a. bekabeling
- Extra maatregelen om beveiliging op peil te krijgen
- Inrichten van een regiekamer en calamiteitenruimte
- Aanpak parkeerplaatsen fietsen en auto's

Duurzaamheid als expliciete bestuurlijke keuze

Dit AB heeft aangegeven duurzaamheid als belangrijk thema mee te nemen in besluiten. In dit voorstel krijgt het AB de expliciete keuze uit een aantal duurzaamheidsopties.

Door het nemen van BREEAM-maatregelen¹ in de buitenruimte van het kantoor kan het waterschap een voorbeeldfunctie vervullen in het toepassen van duurzame maatregelen bij een bestaand kantoorpand. Hierbij hebben we extra aandacht voor afkoppelen van het hoofdkantoor via infiltratie in wadi's en berging in een vijver die een voorbeeld is van gezond water. Door dit afkoppelen lossen we ook een deel van de wateropgave van het centrum in Houten op.

Daarnaast heeft het bestuur de keuze om zonnepanelen op het dak van het hoofdkantoor te plaatsen. Deze zonnepanelen verdienen zich terug in circa 21 jaar. De zonnepanelen leveren 35% van het energieverbruik van het hoofdkantoor. Zonnepanelen vergroten de zichtbaarheid van onze duurzaamheid.

¹BREEAM staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method

De 6 beslispunten

Het algemeen bestuur wordt voorgesteld:

1. Ten behoeve van het realiseren van de duurzaamheidsambitie voor de modernisering van het waterschapskantoor te kiezen uit de volgende opties:
 - Optie A: BREEAM –maatregelen in buitenruimte: € 200.000
 - Optie B: Zonnepanelen op dak Poldermolen 2: € 480.000
 - Optie C: = optie A + optie B: € 680.000
 - Optie D: geen keuze voor beide opties, alleen basispakket €0
2.
 - A. Voor de modernisering van het waterschapskantoor Poldermolen 2 ten behoeve van het basispakket een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 4,7 mln;
 - B. Op basis van besluitvorming onder punt 1 eveneens het voor de gekozen optie benodigde aanvullende investeringskrediet beschikbaar te stellen;
 - C. Voor de investeringen voortvloeiend uit 2a en 2b een afschrijvingstermijn te hanteren van 15 jaar;
 - D. Voor de eenmalige niet activeerbare lasten, als gevolg van de tijdelijke verhuizing van bestuur en personeel, €790.000 beschikbaar te stellen en deze te dekken door een onttrekking uit de bestemmingsreserves (huisvesting €387.000 + ICT €150.000) en de voorziening Groot OnderhoudsPlan Poldermolen 2 (€253.000);
 - E. Ermee in te stemmen dat het college overgaat tot verkoop of tijdelijke verhuur (in afwachting van verkoop) van het pand Poldermolen 3.
3. In aansluiting op het bepaalde onder 2 het AB-besluit van 22 oktober 2014 (nr. 828121), inhoudende onder meer de krediettoekenning van €3,1 mln. voor de modernisering van het waterschapskantoor Poldermolen 2, in te trekken;

Overzicht financiën en dekking

	Noodzakelijke investering: modernisering hoofdkantoor + ICT + beveiliging + regiekamer & calamiteitenruimte + parkeergelegenheid	Investering bij keuze voor invulling duurzaamheids- ambitie	Totale investering	Exploitatie kosten tijdelijke verhuizing
Basispakket Modernisering kantoor & Tijdelijke verhuizing	€ 4.700.000	n.v.t.	= € 4.700.000	€ 790.000
Basispakket + Keuzeoptie duurzaamheid a: BREEAM-duurzaamheid	€ 4.700.000	+ € 200.000	= € 4.900.000	€ 790.000
Basispakket + Keuzeoptie duurzaamheid b: zonnepanelen op Poldermolen 2	€ 4.700.000	+ € 480.000	= € 5.180.000	€ 790.000
Basispakket + Keuzeoptie duurzaamheid a én b	€ 4.700.000	+ € 680.000	= € 5.380.000	€ 790.000

Investeringsuitgaven binnen kaders VJN2016

De totale investeringsuitgaven (inclusief alle opties) zijn geraamd op € 5.380.000,--. In de VJN 2016 is rekening gehouden met kapitaallasten van een investeringskrediet van € 5.100.000,--. Aangezien keuzeoptie B (zonnepanelen € 480.000,--) zich grotendeels terugverdient binnen de afschrijvingstermijn van 15 jaar, blijven de kapitaallasten van de totale investering per saldo binnen de kaders van de VJN 2016.

Afschrijvingstermijn van 15 jaar

Voorgesteld wordt om een afschrijvingstermijn van 15 jaar te hanteren omdat de investeringen voornamelijk liggen op het vlak van installatietechniek, kantoorinrichting, beveiliging, ICT en buitenruimte en niet zozeer op het bouwkundige deel (afschrijvingstermijn van gebouwen is 40 jaar). Hierbij wordt aangesloten bij de feitelijke levensduur.

Kosten tijdelijke verhuizing gedekt uit bestemmingreserve en GOP's

De exploitatiekosten van de tijdelijke uithuizing worden gedekt door een onttrekking uit de bestemmingsreserve huisvesting (bestuursbesluit bij jaarafsluiting 2015 € 387.000,--) + de bestemmingsreserve ICT (noodzakelijke uitgaven tijdelijke locatie € 150.000,--) + vrijval van een gedeelte van de voorziening Groot OnderhoudsPlan (GOP) Poldermolen 2 (vanwege uitgesteld (vervangings)onderhoud de afgelopen jaren € 253.000,--).