



Memo

aan : PvdA fractie
van : het dagelijks bestuur
datum : 31 oktober 2018
betreft : huisvesting, beantwoording art. 37 vragen PvdA fractie (2018036714)
registratienr : 2018038832, zaaknummer Z18.001913

Vervanging energie-installatie hoofdkantoor Middelburg:

1. *Is waterschap Scheldestromen, evenals de gemeente Middelburg, voornemens de energievoorziening van het kantoor aan de Kanaalweg te gaan vervangen?*
 - a. *Zo ja, wat zijn hiervan de kosten en wanneer is hiervoor het benodigde krediet beschikbaar gesteld? En hoeveel is dat dan?*
 - b. *Zo nee, waarom niet?*

Antwoord:

Op 1 april 2019 expireert het contract met Delta inzake de gezamenlijke (gemeente Middelburg en waterschap Scheldestromen) warmte- en koude opwekkingsinstallatie. Omdat Delta het contract niet verlengt, gaan zowel de gemeente Middelburg als het waterschap deze gezamenlijke warmte- en koude opwekkingsinstallatie vervangen. Daarbij is gekozen voor de meest duurzame (en gasloze) oplossing, waarbij voor elk kantoor een afzonderlijke installatie is ontworpen. Hierbij worden de bestaande installaties zoveel als mogelijk gehandhaafd. Bij het vaststellen van de begroting 2018 is hiervoor op basis van een schatting een krediet van € 350.000 beschikbaar gesteld en bij het vaststellen van de monitor april 2018 in dit verhoogd met € 350.000, tot € 700.000, waarbij gekozen is voor de meest duurzame optie (gasloos maken kantoor, extra zonnepanelen op dak, incl. vervangen gebouwbeheerssysteem en sloop bestaande installaties).

Twee hoofdkantoren:

2. *Wat is de dagelijkse bezetting van de kantoren in Terneuzen en Middelburg (in én exclusief verhuur)? Welke bezetting is er op andere locaties die het waterschap nog in gebruik heeft?*

Antwoord:

Momenteel hebben 299 medewerkers standplaats Middelburg (236) of Terneuzen (63). Daarnaast hebben 10 inhuur en 11 stagiaires een werkplek op één van deze kantoren. Daarnaast maakt nog een grote groep waterschapsmedewerkers (met overige standplaatsen) regelmatig gebruik van beide kantoren.

In de kantoren Middelburg (272) en Terneuzen (43) zijn 315 werkplekken voor waterschapsmedewerkers beschikbaar. De bezetting varieert naar gelang de dagen van de week, de gemiddelde bezetting over beide kantoren is 90%.

3. *Klopt het dat sinds het invoeren van flexibele werkplekken medewerkers in andere kantoren werken dan gepland?*

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 2. Sinds het invoeren van flexibele werkplekken is het voor waterschapsmedewerkers van alle afdelingen mogelijk om vanuit kantoor Terneuzen of vanuit kantoor Middelburg te werken, of vanuit steunpunten met kantoorvoorzieningen. Die keuze is gebaseerd op functionaliteit.

Daarnaast wordt ook (beperkt) gebruik gemaakt van de mogelijkheid om thuis te werken.

4. *Welke afdelingen werken momenteel vanuit het hoofdkantoor in Terneuzen? Welke voordelen heeft dit voor de betreffende afdeling?*

Antwoord:

Zie ook vraag 3. Waterschapsmedewerkers van alle afdelingen kunnen vanuit beide kantoren werken.

5. *Heeft het DB een beeld van de voorkeuren van de betreffende afdelingen?*

a. *Zo ja, kunt u deze delen met de leden van de AV?*

b. *Zo nee, is het DB bereid om dit alsnog in beeld te brengen en dit vervolgens te delen met de Algemene Vergadering?*

Antwoord:

Zie antwoorden op vraag 3 en 4.

6. *In hoeverre ziet het dagelijks bestuur het in het huidige economisch tij nog c.q. opnieuw als een kans om de organisatie gezamenlijk te huisvesten met de organisatie van de gemeente Middelburg?*

Antwoord:

Dit is de komende periode niet aan de orde. De boekwaarde in relatie tot de marktwaarde van de kantoren van de gemeente Middelburg en waterschap Scheldestromen maakt deze optie momenteel niet interessant.

Overcapaciteit van de kantoren:

7. *Wat is de bezetting geweest in de afgelopen vijf jaar? Kan het DB inzage geven welke delen van de kantoren in die periode zijn verhuurd en aan wie dat is gebeurd?*

Antwoord:

De bezetting van de kantoren door waterschapspersoneel over de afgelopen vijf jaar is niet eenduidig in beeld te brengen door personele mutaties binnen het waterschap, organisatorische veranderingen, huurwisselingen etc.

De huidige situatie is als volgt:

Verhuur kantoor Middelburg:

Evides, 755 m2, contract tot 16 september 2020.

Projectorganisatie Waterveiligheid, ikv samenwerking.

Provincie, 30 werkplekken, contract tot 1 september 2019.

Verhuur vergaderzalen aan externen.

Verhuur kantoor Terneuzen:

Sabewa Zeeland, 1^e en 2^e verdieping, 1155m², contract voor onbepaalde duur.

RWS district Zuid, 1110 m², ged 2^e en 3^e verdieping, contract tot 1 juni 2019.

RWS Zee en Delta (VNSC), 466 m², 4^e verdieping, contract onbepaalde duur.

NB: kantoorruimte wordt niet onder de exploitatiekosten verhuurd. De huursom bestaat uit een deel “kale huur” en een deel servicekosten. De servicekosten zijn 100% exploitatiekosten.

NB: kantoorruimte wordt niet alleen verhuurd in verband met een overcapaciteit aan werkplekken, dit is ook in het kader van de samenwerking met andere (overheids)organisaties. Voorbeelden zijn Sabewa Zeeland, Provincie Zeeland, RWS, POW, SAZ+ (2019).

8. Wat zijn de exploitatiekosten van de hoofdkantoren in Middelburg en Terneuzen?

Antwoord:

In de begroting 2018 is voor hoofdkantoor Middelburg een bedrag van € 1.672.000 voor exploitatiekosten voorzien, en voor hoofdkantoor Terneuzen een bedrag van € 172.000 als opbrengst. Hierbij wordt opgemerkt dat de afschrijvingsmethode voor hoofdkantoor Middelburg is 2016 is gewijzigd van annuïtair naar lineair.

Toelichting op laatste zin: de exploitatiekosten voor hoofdkantoor Middelburg zijn aanzienlijk lager dan in de memo's van 2016. Dit komt door de wijziging van afschrijvingsmethode, waardoor er lagere rente wordt doorberekend (exploitatiekosten Middelburg waren in de begroting 2016 nog voorzien op € 2.100.000 en zijn nu € 1.672.000. Verschil zit voornamelijk in de kapitaallasten (rente en afschrijving).

9. Kan het Dagelijks bestuur een overzicht geven van de inkomsten die het waterschap heeft gegenereerd met de verhuur van de beide hoofdkantoren in de afgelopen vijf jaren?

Antwoord:

Voor respectievelijk 2014 t/m 2018 is voor hoofdkantoor Middelburg gegenereerd € 512.000, € 596.000, € 634.000, € 380.000,- en € 390.000.

Voor hoofdkantoor Terneuzen is dit € 264.000, € 330.000, € 458.000, € 654.000 en € 667.000.

In deze bedragen zijn ook vergoedingen voor servicekosten betrokken.

10. Kan het dagelijks bestuur aangeven hoeveel inkomsten uit verhuur zij verwachten te halen uit bestaande verhuurcontracten in de komende vijf jaren?

Antwoord:

Voor hoofdkantoor Middelburg wordt rekening gehouden met € 381.000 per jaar en voor hoofdkantoor Terneuzen met € 667.000. Daarbij moet worden vermeld dat enkele huurcontracten voor bepaalde tijd zijn afgesloten. Bij genoemde bedragen is er van uit gegaan dat de overeenkomst wordt voortgezet. Daarnaast zijn de inkomsten van Projectorganisatie Waterveiligheid afhankelijk van de soort projecten die worden uitgevoerd. Bovendien zal de DVO met Sabewa binnen korte termijn worden herzien. Hiermee is bij de berekening nog geen rekening gehouden. In deze bedragen zijn ook vergoedingen voor servicekosten betrokken.

11. Is er zicht op mogelijke nieuwe huurders?

Antwoord:

Het waterschap is momenteel niet actief op zoek naar nieuwe huurders in verband met de volle bezetting van de kantoren Middelburg en Terneuzen.