

Openbaar

Zaaknummer
201269

Nummer Hoofdzaak
201270

onderwerp Aanpassingen huisvesting Westerschelde Ferry (WSF) te Vlissingen.

voorgesteld besluit

1. Ten laste van de budgettaire ruimte 2023 € 190.000,- beschikbaar stellen ten behoeve van herinrichting en opwaardering van de huidige huisvesting Westerschelde Ferry BV aan het veerplein te Vlissingen.
2. Ad. 1 betrekken in het besluitvormingsproces van de najaarsnota 2022.

begrotingswijziging vervaardigen? Nee

aanleiding De huisvesting van Westerschelde Ferry BV aan het Stationsplein in Vlissingen is gebouwd in 2003 en voldoet, vanwege diverse personele- en organisatorische ontwikkelingen in de afgelopen 20 jaar, niet aan de hedendaagse behoeften en vereisten (o.a. arbo-wetgeving). De Provincie Zeeland is eigenaar van het gebouw en verhuurt het pand aan Westerschelde Ferry BV.

portefeuillehouder - portefeuille dhr. A.J. van der Maas

behandeld door:
afdeling/opgave/programma/project Facilitair
telefoonnummer:
afgestemd met:

Overwegingen en advies

Aanleiding

De huisvesting van Westerschelde Ferry BV aan het Stationsplein in Vlissingen is gebouwd in 2003 en voldoet vanwege diverse personele- en organisatorische ontwikkelingen in de afgelopen 20 jaar niet meer aan de hedendaagse behoeften en vereisten (o.a. arbo-wetgeving). Er zijn, op basis van het huidige aantal medewerkers, onvoldoende werkplekken. Daarnaast ontbreekt het aan een personeelsruimte om pauze te nemen en te rusten bij wachtdienst. Tevens ontbreekt het aan kleedruimten met douche- en omkleedgelegenheid (deel van het personeel is uniform dragend), waarbij rekening wordt gehouden met gescheiden faciliteiten voor medewerkers van verschillend geslacht. Bovendien is er onvoldoende ruimte voor opslag, archief/administratie en facilitaire zaken. Tot slot voldoet de entree van het kantoorgebouw en de omgeving niet aan de huidige maatstaven (o.a. rolstoeltoegankelijkheid). Per 1 januari 2022 is, door uitbreiding en de inzet van nautische medewerkers die tijdens hun reservediensten werkzaamheden op kantoor uitvoeren alsmede stagiairs en een Wajong medewerker op kantoor, verdere druk op de huisvestingsruimte ontstaan.

Communicatie richting Provinciale Staten

Richting Provinciale Staten is eerder gecommuniceerd over de wens van de directie Westerschelde Ferry BV tot uitbreiding van de huisvesting. In het Statenvoorstel "Uitkomsten marktconsultatie Westerschelde Ferry" dat op 1 april 2022 door Provinciale Staten is vastgesteld staat hierover de volgende passage:

"Op dit moment worden de (technische) mogelijkheden ten aanzien van uitbreiding en aanpassing van de huisvesting WSF in beeld gebracht. Indien er meer duidelijkheid is over de ruimtebehoefte, het programma van eisen, de technische mogelijkheden en de bijhorende kosten zal een Voorstel met betrekking tot de huisvesting WSF aan uw Staten worden voorgelegd met daarbij de benodigde financiële middelen."

Situatieanalyse

Vanuit goed werkgeverschap en zorgplicht voor een gezonde (werk)omgeving, dient een passende situatie te worden gecreëerd die voldoet aan de huidige maatstaven en wetgeving. De directie heeft berekend dat op basis van Arbonormen er een ruimtebehoefte is van 416 m² Netto Vloeroppervlakte (NVO) voor de kantoorhuisvesting (werkplekken, personeels- en kleedruimten en overige ruimten). De huidige situatie omvat 118 m² NVO.

Samenvatting ruimtebehoefte huisvesting Westerschelde Ferry:

| Ruimte | Huidig m ² | Gewenst m ² |
|---|-----------------------|------------------------|
| Werkplekken | 95 | 131 |
| Personeels-, kleed-, douche- en toiletruimten | 6 | 102 |
| Vergaderruimten | 0 | 111 |
| Entree en ontvangstruimte bezoekers/gasten | 13 | 20 |
| Overige facilitaire voorzieningen | 4 | 52 |
| Kantoorhuisvesting in m² | 118 | 416 |

Voorstel directie Westerschelde Ferry BV

De directie Westerschelde Ferry BV heeft, na overleg met de Provincie, op basis van de hiervoor beschreven ruimtebehoefte uitgewerkt. In dit scenario wordt op het dak van de huidige terminal in Vlissingen een personeelsruimte en kantoorruimte gerealiseerd. De overige ruimtes voor de kantoorhuisvesting kunnen d.m.v. verbouw worden ingepast in de bestaande situatie van het gebouw.

Financiële raming verbouwing

Door een externe aannemer is, op basis van een schets van een architectenbureau en een haalbaarheidsonderzoek door een ingenieurbureau, een kostenraming gemaakt voor de beoogde werkzaamheden. De investering van deze werkzaamheden worden door de aannemer geraamd op een bedrag van ca. € 750.000.- - excl. BTW (prijspeil 9 juni 2022). In deze raming zijn niet opgenomen: kosten voor ontwerpschetsen en berekeningen, architect kosten, constructieberekeningen, maken bestekstukken, kosten aanbesteding en leges.

Kosten met betrekking tot roerende zaken (o.a. aankleding en inventaris) komen voor rekening van de Westerschelde Ferry BV zelf.

Onderzochte alternatieven

Om te voorkomen dat onomkeerbare veranderingen worden aangebracht tegen relatief hoge kosten, waarbij de huidige urgentie op korte termijn onmogelijk kan worden geadresseerd, heeft de facilitaire afdeling een aantal alternatieven in kaart gebracht:

- Huur van een naastgelegen gebouw op het sluisencomplex. Dit alternatief is afgefallen wegens de hoge huurkosten, hoge noodzakelijke éénmalige investeringen om het pand gereed te maken en ontwikkelingen in het gebied, waardoor mogelijk dit pand zal worden gesloopt (vanuit het project "wind in de zeilen, alsmede ProRail en NS, is aangegeven dat het gebouw in de weg staat van nieuwe ontwikkelingen);
- Plaatsing van aanbouw op huidig terrein tussen wachtruimte en boot, waar nu een kleine speeltuin is. Deze optie valt af doordat onvoldoende ruimte blijft om grote zomer aantallen te verwerken, waarbij groepen ook buiten wachten.
- Plaatsing tijdelijke units (aan de rand van de parkeerplaats aan de achterzijde van het gebouw (provinciegrond) en herindelingsgebouw WSF. Dit alternatief is meegenomen in onderstaand ambtelijk advies.

Ambtelijk advies

Gezien het huidige aantal medewerkers Westerschelde Ferry BV, voldoet de huidige kantoorruimte niet aan de Arbo-richtlijnen. Personeelsruimten om gezamenlijk te pauzeren, kleedruimten, lockers ontbreken op dit moment en zijn vanuit het oogpunt van goed werkgeverschap (o.a. het dragen van voorgeschreven werkkleding) noodzakelijk. Daarbij wordt opgemerkt dat op 1 april 2022 Provinciale Staten hebben besloten de veerverbinding Vlissingen-Breskens tot en met 2027 bij de huidige Westerschelde Ferry BV met de huidige swath-schepen te continueren. Dit betekent dat na 2027 de veerverbinding mogelijk door een nieuwe concessiehouder wordt uitgevoerd. Mogelijk dat deze marktpartij een deel van de huidige overheadfuncties (bijvoorbeeld, planning, financiën, communicatie, personeelszaken enz.) centraal vanuit een hoofdkantoor uitvoert waardoor minder kantoorruimte op het veerplein Vlissingen noodzakelijk zou zijn.

Op basis van het voorliggende voorstel van Westerschelde Ferry BV, kan worden vastgesteld dat:

- het gebouw niet voldoet aan de eisen van de ARBO wetgeving en dat dit van invloed is op het functioneren van het personeel en de veranderingen die de Westerschelde Ferry BV voor ogen heeft;
- de urgentie aanwezig is om de huidige situatie niet te continueren, maar, zeker Arbo-technisch, zo snel mogelijk op het vereiste niveau te brengen;
- de dienstverlening in de huidige vorm tot en met 2027 zal worden voortgezet;
- onduidelijkheid bestaat met betrekking tot de exploitant na 2027.

Ook bestaan vanuit de herinrichting van het stationsplein, waarbij sprake is van een, naar het plein, verschoven ingang van het WSF en een modernisering van de kaartverkoop, nog de nodige vraagtekens en lijkt het onverstandig om nu kostbare onomkeerbare veranderingen aan te brengen.

Geadviseerd wordt per 2023 (of zoveel eerder als mogelijk) een eenmalig bedrag beschikbaar te stellen ad. € 190.000,- ten behoeve van herinrichting en opwaardering van de huidige huisvesting Westerschelde Ferry BV aan het Stationsplein te Vlissingen. Uit dit bedrag zal het plaatsen en inrichten van tijdelijke douche-, ontspannings- en kantoorruimte (units) worden bekostigd, alsmede het installeren van een lift en een herinrichting van huidige kantoor. Door middel van deze maatregelen worden bovengenoemde problemen ruim voldoende afgedekt.

De incidentele kosten i.v.m. de inrichting van het pand en de structurele stijging van de exploitatielasten als gevolg van de uitbreiding van het gebouw komen voor rekening van de Westerschelde Ferry BV.

Op 7 september 2022 is dit advies besproken met de directie van de WSF. De voorkeur van de directie gaat uit naar een meer definitieve oplossing zoals hiervoor beschreven in de voorliggende nota. Gezien de omvang van deze variant (circa € 750.000,-) en het nadeel van deze optie dat deze qua tijdspad niet spoedig realiseerbaar is, kan de directeur zich vinden in de alternatieve goedkopere variant van tijdelijke units die op relatief korte termijn realiseerbaar is. Tevens is de afspraak gemaakt om in de toekomst te kijken naar de lange termijn oplossingen.

Voorstellen:

1. Ten laste van de budgettaire ruimte 2023 € 190.000,- beschikbaar stellen ten behoeve van herinrichting en opwaardering van de huidige huisvesting Westerschelde Ferry BV aan het veerplein te Vlissingen.
2. Ad. 1 betrekken in het besluitvormingsproces van de najaarsnota 2022.

Afwijking t.o.v. provinciale doelstellingen en/of beleid

Bestuurlijke planning en doorlooptijd

Portefeuille Overleg
Gedeputeerde Staten

12 september 2022
20 september 2022

Consequenties besluit

Financiële consequenties

Gezien de panden eigendom zijn van de provincie is het logisch dat de verbouwing ook primair voor rekening komt van de provincie. De begroting WSF staat onder druk i.v.m. toegenomen brandstof en energiekosten. Doorbelasten ten laste van de begroting WSF van de verbouwingskosten lijkt daardoor geen optie. Dit zou betekenen dat de Provincie de WSF van extra middelen moet voorzien om haar begroting sluitend te houden.

De Provincie Zeeland is eigenaar van het gebouw en verhuurt het pand aan Westerschelde Ferry BV. Hiervoor ontvangt de Provincie Zeeland huur van Westerschelde Ferry BV en verstrekt de Provincie Zeeland een huurbijdrage aan Westerschelde Ferry BV voor eenzelfde bedrag. Op het moment dat na de verbouwing in beeld is wat de uiteindelijke kosten van de verbouwing zijn geworden, dient de huur en huurbijdrage nader te worden bepaald.

In lijn met de provinciale financiële verordening wordt, gezien de omvang van de investering (< € 250.000), de investering niet geactiveerd, maar de last in één keer in de begroting verwerkt.

Geadviseerd wordt in de najaarsnota 2022 ten laste van de budgettaire ruimte 2023 € 190.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de herinrichting en opwaardering van de huidige huisvesting Westerschelde Ferry BV aan het veerplein te Vlissingen.

Juridische consequenties

Personele consequenties en inhuur

Er is geen externe inhuur nodig

Inkoop & aanbesteding

De uit dit besluit voortkomende inkoop en aanbesteding zal plaatsvinden conform het vastgestelde inkoopbeleid.