

Onderwerp

Toekomst Poldertoren

Voorgenomen besluit

1. De door burgemeester en wethouders op basis van artikel 25, tweede lid, van de Gemeentewet ten aanzien van de onder bijlage 1,2 en 3 genoemde documenten opgelegde geheimhouding op basis van artikel 25, derde lid gemeentewet te bekrachtigen;
2. Optie 3 kiezen als toekomstscenario voor de Poldertoren en daarmee de exploitatie Poldertoren in 2013 stop te zetten;
3. Hiertoe een budget van € 897.880 beschikbaar te stellen en de 8e wijziging van de programmabegroting 2013 vast te stellen;
4. De vastgoedexploitatie van toekomstoptie 3 per 1-1-2014 vast te stellen;
5. Het college opdragen het juridische traject af te wikkelen conform onder opgelegde geheimhouding en vertrouwelijk ter inzage liggende juridische analyse.

Advies raadscommissie

[Advies]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Inleiding

Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad besloten dat voor herontwikkeling en doorexplotatie van de Poldertoren aan de volgende randvoorwaarden moet worden voldaan:

- Er is een ontwikkelende bouwer gevonden die zich meerjarig, bijvoorbeeld 10 jaar, committeert aan het groot onderhoud en het omschreven conditiebehoud voor die periode.
- Onderzoek door een externe onafhankelijk deskundige (bijvoorbeeld TNO bouw) toont aan dat de gekozen bouwkundige oplossing een stabiele exploitatie op grond van de bouwkundige staat mogelijk maakt.
- Er is overeenstemming met zittende huurders en er zijn contracten gesloten met nieuwe huurders waardoor 70% van de beoogde verhuuropbrengsten meerjarig (tenminste 5 jaar) zeker gesteld is.
- De aanneemsom + groot onderhoudskosten samen overschrijden de geraamde bedragen met niet meer dan 10%.
- De onderhoudskosten kunnen op een redelijke wijze verdeeld worden onder de huurders.
- Er kunnen vensters toegevoegd worden.

Aanleiding voor het besluit waren de aanhoudende (bouwkundige) problemen van de Poldertoren en de daaropvolgende verliesgevende exploitatie. Ten behoeve van de besluitvorming is een ondersteunende notitie toekomstoptie verkenning Poldertoren opgesteld. Deze verkenning is de basis voor voorliggend voorstel.

Naar aanleiding van het gevoerde onderzoek heeft het college op 19 februari jl. een toekomstbesluit genomen. Op basis van aanbevelingen door de bouwkundige

onderzoekers Cauberg Huygen/TNO en hernieuwde afspraken met restaurant Sonoy concludeerde het college dat de keuze voor de tussenoptie 2 – afgeslankt door exploiteren - met in acht neming van kansen, risico's en financiële consequenties het meest verstandige besluit was.

Voor u ligt nu echter een hernieuwd voorstel omdat de enig overgebleven contractpartner Sonoy – een belangrijke drager van optie 2 - niet langer met vertrouwen kijkt naar het perspectief dat het genomen besluit biedt. Waar eerst nog vertrouwen was op een stabiele 10 jarige exploitatie vreest de restauranteigenaar nu dat de aanstaande verbouwing verstrekende gevolgen zal hebben voor de omzetontwikkeling van het restaurant.

Het veranderde perspectief heeft er al toe geleid dat het onderwerp door de gemeenteraad van de raadsagenda is gehaald en verplaatst werd naar april. Het veranderde perspectief heeft zijn uitwerking op de financiële- en risico inschattingen voor de verschillende opties die geschetst waren op 19 februari jl. Alles afwegende stelt het voorliggende besluit voor niet te kiezen voor het afgeslankt door exploiteren maar in 2013 te stoppen met de exploitatie van de Poldertoren.

Doelstelling

Het vaststellen van een toekomstperspectief voor de Poldertoren.

Voorgesteld besluit

1. De door burgemeester en wethouders op basis van artikel 25, tweede lid, van de Gemeentewet ten aanzien van de onder bijlage 1,2 en 3 genoemde documenten opgelegde geheimhouding op basis van artikel 25, derde lid gemeentewet te bekrachtigen;
2. Optie 3 kiezen als toekomstscenario voor de Poldertoren en daarmee de exploitatie Poldertoren in 2013 stop te zetten;
3. Hiertoe een budget van € 897.880 beschikbaar te stellen en de 8e wijziging van de programmabegroting 2013 vast te stellen;
4. De vastgoedexploitatie van toekomstoptie 3 per 1-1-2014 vast te stellen;
5. Het college opdragen het juridische traject af te wikkelen conform onder opgelegde geheimhouding en vertrouwelijk ter inzage liggende juridische analyse.

Argumenten

De Poldertoren staat al jaren op de politieke agenda. Voor (inwoners van de) gemeente, de huurders en de Poldertoren als vastgoedobject is het wenselijk dat er duidelijkheid over de toekomst komt. Het college heeft daarom vorig jaar het scenario door exploiteren (de latere optie 1) aan de raad voorgelegd. Dit scenario zou doorgevoerd worden indien aan bovengenoemde strikte randvoorwaarden werd voldaan.

Het nadien gevoerde onderzoek heeft niet geleid tot het succesvol invullen van deze randvoorwaarden. De bouwkundige ingrepen blijken ingrijpender dan gedacht en er zijn geen nieuwe huurders gevonden, van de VVV moet bovendien afscheid genomen worden (zie verder de notitie toekomstoptie verkenning Poldertoren onder bijlage 9). Het college acht daarom het implementeren van optie 1 nu niet wenselijk / aanbevelingswaardig.

Conform het besluit in juni ligt het in de lijn dat door het wegvallen van de doorexploratie het scenario monument (optie 3) in beeld komt. Bouwkundig onderzoeksbureau Cauberg Huygen kwam echter tot de conclusie dat er ook zonder een 100% garantie er een beheersbare tussenvariant mogelijk is, TNO heeft een 2nd opinion uitgevoerd en deze onderstreepte dit. Het college heeft deze tussenvariant daarom meegenomen in haar afwegingen en vier toekomstopties opgesteld. Een uitgebreide analyse van deze 4 opties treft onder bijlage 9:

- Toekomstoptie 1 – volwaardig door exploiteren

- Toekomstoptie 2 – afgeslankt door exploiteren
- Toekomstoptie 3 – stopzetten exploitatie
- Toekomstoptie 4 – verkoop

De raad heeft in juni 2012 € 222.500 beschikbaar gesteld voor nader onderzoek, hiervan is € 170.000 besteed aan de volgende posten:

- | | |
|---|----------|
| ▪ Personeelslasten: | € 75.000 |
| ▪ Juridische kosten & diverse onderzoeken | € 90.000 |
| ▪ 2nd opinion | € 5.000 |

Het college acht de bestede middelen rechtmatig besteed. Eenduidig is aangetoond wat de problemen met de Poldertoren zijn en hoe ze opgelost kunnen worden. Dit is noodzakelijk met het oog op voorliggende besluitvorming. Daarnaast is onze juridische positie uitgekristalliseerd.

Toekomstoptie 4 is meerdere malen in de gemeenteraad besproken, daarom is ook deze optie bekeken. Het college acht implementatie van deze toekomstoptie op dit moment niet haalbaar. Verkoop zal een enorme opgave zijn en veel tijd vergen, de Poldertoren zal geld blijven kosten om de algemene voorzieningen te behouden en het zal een enorme opgave zijn de grip op het object te behouden. Bovendien zal het niet getuigen van enig consistent beleid.

Gezien de invulling van toekomstoptie 1 nu niet aanbevelingswaardig is en toekomstoptie 4 niet voldoet aan enig eerder gesteld kader van de raad, ligt de keuze voor optie 3 voor de hand. Echter zowel Cauberg Huygen als TNO (de partij die een 2nd opinion heeft verzorgd) menen dat er een beheersbare tussenweg is. De uitwerking van dit scenario is vertaald in toekomstoptie 2. Optie 2 leek gezien er langjarige afspraken waren met het restaurant, een zeer aantrekkelijke optie - een en ander nader toegelicht in bijlage 9 - en op 19 februari 2013 heeft het college dan ook optie 2 voorgesteld. Optie 2 heeft de mogelijkheid in zich op te schalen naar optie 1 bij een aantrekkende markt/ontwikkeling van Deel en het was op basis van de geschetste afkoopsom van Sonoy financieel voordeliger.

De nieuwe uitgangspunten om het contract met het restaurant tussentijds te ontbinden plus de zorgen van het restaurant over een nieuwe verbouwing, plaatsen de eerdere afweging echter in een ander perspectief. Dit nieuwe perspectief maakt optie 3 aantrekkelijker dan de eerder voorgestelde optie 2.

Het doel bij optie 3 is het zo spoedig mogelijk realiseren van een financieel en procesmatig beheersbare situatie. Dit vergt in lijn met het Cauberg Huygen rapport ook de nodig bouwkundige investeringen, deze staan in de volgende tabel uiteen gezet. De genoemde bedragen betreffen overigens ramingen en zijn nog niet uitonderhandeld.

Het sloophudget betreft een budget om alle zaken te slopen die onderhevig kunnen zijn aan schimmelvorming. Denk hierbij aan vloerbedekkingen, wanden waar lekkages optreden, etc. Het slopen zal echter wel zoveel mogelijk in fases gebeuren om te voorkomen dat zaken gesloopt worden die niet noodzakelijk zijn. Deze situatie wordt jaarlijks geanalyseerd door de afdeling beheer. Dit bedrag kan derhalve beschouwd worden als een gedeeltelijke reservering.

Bouwkosten			
raadsbesluit april 2013			
Omschrijving	Geraamde kosten	Optie 2 - afgeslankt doorexploiteren	Optie 3 - Stopzetten exploitatie
<i>Onderstaande kosten zijn inclusief AK, ABK, W&R</i>			
Prijsopgave Koopmans			
Categorie 1 - volledig 100% (schatting)	€ 2.000.000		
Categorie 1 - alternatief 100%	€ 1.232.901		
Categorie 2 - Gevelkozijn + houten pui	€ 11.239	€ 11.239	€ 11.239
Categorie 3 - Vervanging portaal en dakbedekking.	€ 127.984	€ 127.984	€ 127.984
Categorie 4 - Roosters	€ 14.934	€ 14.934	€ 14.934
Categorie 5 - Koperen dak			
Categorie 6 - lekkage keuken			
Entresol 10e verdieping	€ 34.785		
Nieuwe gevelpui	€ 172.766		
Buitenwerking stellen installaties	€ 33.245		€ 33.245
Stelpost injecteren binnenzijde (stelpost)	€ 200.000		
Sloopkosten	€ 75.974		€ 75.974
Interne schatting			
Diversen installatie entresol 10e verdieping (schatting)	€ 25.000		
Aanbrengen gootjes (schatting)	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Diversen herstel waterkamer (schatting)	€ 15.000	€ 15.000	
Diversen stelpost keuken sonoy (schatting)	€ 10.000	€ 10.000	
Nieuwe schuifdeur entree	€ 15.000	€ 15.000	
Reservering stelpost grote kozijnen 3 st.	€ 45.000	€ 45.000	
Reservering stelpost kleine kozijnen 3 stl.	€ 30.000	€ 30.000	
Opgave Groot Gunneweg			
Scheurherstel incl monitoring (schatting)	€ 124.268	€ 124.268	€ 124.268
Opgave installatieadviseur Linssen			
E Installatie	€ 10.029	€ 10.029	
W Installatie	€ 69.630	€ 69.630	
Totaal bouwkosten		€ 483.084	€ 397.644
Onvoorzien	12,50%	€ 60.386	€ 49.705
Totaal		€ 543.470	€ 447.349

Onderstaande tabel geeft een uitsplitsing van het benodigde krediet om het voorgestelde optie 3 te realiseren.

Krediet aanvraag Poldertoren raadsbesluit april 2013			
Omschrijving	Kader juni 2012	Toekomstoptie 2 - afgeslankt doorexploiteren	Toekomstoptie 3 - Stopzetten exploitatie
Reserve			
Resterende reserve per 1-1-2012	€ 272.565	€ 272.565	€ 272.565
Resterende reserve per 8-2-2013		€ 119.350	€ 119.350
Resterende reserve per 1-1-2014 (schatting)		€ -	€ -
Kosten 2012			
Totaal kosten 2012	€ 222.500	€ 170.631	€ 170.631
Budget 2012		€ 222.500	€ 222.500
Nog beschikbaar uit besluit 2012		€ 51.869	€ 51.869
Verwachte kosten 2013			
Investering bouw en installatiekosten	€ 722.500	€ 543.470	€ 447.349
Klok restauratie	€ -	€ 80.000	€ 80.000
Projectleiding 2013	€ 50.000	€ 75.000	€ 75.000
Projectleiding 2014	€ 37.500		
Uitwerking stukken tbv bouwvoorbereiding	in bouwkosten	€ 45.000	€ 25.000
Juridische ondersteuning	€ -	€ 22.500	€ 22.500
Compensatie huurders	€ 260.000	€ 77.500	€ 199.900
Benodigd startkapitaal VEX		€ 25.000	€ -
Mogelijke terugbetaling subsidie	€ 37.496		€ 100.000
Diverse kosten	€ -	€ -	€ -
Totaal kosten 2013	€ 1.107.496	€ 868.470	€ 949.749
Benodigde dekking investeringskosten	€ 1.057.431	€ 816.601	€ 897.880
Boekwaarde 1-1-2013		€ 3.385.734	€ 3.385.734
Waarde na implementatie toekomstoptie		€ 450.000	€ 51.934
Af te boeken bedrag		€ 2.935.734	€ 3.333.800
Benodigde dekking (investeringskosten + afboek)	€ 1.057.431	€ 3.752.335	€ 4.231.680
Dekkingsvoorstel			
Dekking achtergestelde reserve IJsselmeerziekenhuis	€ 1.057.431	€ 816.601	€ 834.931
Dekking uit reserve beleidsplan (optie = reservering)	€ -	€ 398.066	€ 461.015
Verrekening jaarrekening 2012	€ -	€ 2.935.734	€ 2.935.734

Reeds gemaakte kosten gemeente ca. € 3,8 miljoen, restant reeds afgeschreven in de exploitatiejaren

De belangrijkste verschillen tussen het besluit dat nu voorligt en in februari voorlag, zijn nieuwe inzichten om het contract tussentijds te kunnen ontbinden en een hernieuwde inschatting voor de hoogte van de omzet compensatie in optie 2. De gesprekken met de restauranteigenaar hebben geleid tot een raming voor de tussentijdse contractontbinding ter hoogte van € 199.900, waar dit eerder 350.000 betrof. Hiervoor ontvangt de gemeente bovendien inventaris en inrichtingselementen. Het moet hiermee echter wel een finale wederzijdse kwijting betreffen. Sonoy zal de gemeente op geen enkele manier nog aanspraken op enig gebrek, de gemeente doet afstand van de resterende vordering van ca. € 75.000¹ en Sonoy mag tot medio 2013 huurvrij in de Poldertoren zitten.

Onderstaande tabel zet de hernieuwde financiële consequenties voor optie 3 af tegen het eerdere voorgestelde optie 2. Door de hogere afkoopsom die nog als kader stond bij het besluit van februari sloeg de balans toen positiever uit voor optie 2.

¹ Dit bedrag is in het verleden al afgeboekt.

Vershil optie 3 en 2	
Vershil in bouwkosten	€ 205.340
Vershil in bouwvoorbereidingskosten	€ 20.000
Besparing tijdelijke compensatie huurders	€ 77.500
Risico geen huur beganegrond (8jr., 2 jr in VEX)	€ 88.000
Totaal besparing	€ 390.840
Potentiele baten optie 2	
50% van potentiële winst VEX jr 1 t/m 10	€ 53.736
Geen afkoop huurcontract	€ 199.900
Saldo risico / baten	€ 137.204

Kanttekeningen / Risico's.

Er is in de Poldertoren veel geïnvesteerd. Met de implementatie van deze optie worden alle investeringen na afloop van het huurcontract teniet gedaan en worden alle eerder gestelde ambities losgelaten. Ook worden de juridische kansen op enige vorm van verhaal van de gemeente verkleind.

Gezien er op de langere termijn geen sprake meer is van een vorm van exploitatie is een afwaardering nodig naar de grondwaarde. Hiervoor is een afwaardering van ca. 3.3 miljoen noodzakelijk. In optie 2 was hiervoor een reservering opgenomen. Nu zal deze reservering ook daadwerkelijk ten laste van de reserve beleidsplan komen.

Verder kent optie 3 - net als alle andere opties - de nodige juridische risico's. Deze zijn verwoord in een geheime optieanalyse zoals vermeld onder bijlage 3. Hiervan kunnen de raadsleden inzage krijgen bij de griffie.

Deze krediet tabel laat zien dat geen geld meer steken in de Poldertoren - zoals in de pers de afgelopen periode betoogd werd - niet mogelijk is. Buiten de bouwkosten is een budget van ruim € 450.000 nodig voor zaken als procesbegeleiding, juridische ondersteuning en een reservering voor mogelijke terugbetaling van ontvangen subsidies. Niets doen leidt bovendien (conform de geheime bijlage 3) bovendien tot juridische risico's. Daarnaast is er bij niets doen tot het einde van de looptijd van het contract geen sprake van een beheersbare situatie, daarom kan het gebouw tot die tijd niet over gedragen worden aan de afdeling beheer. Dit staat haaks op de aanbeveling uit het rekenkamer onderzoek. Niets doen acht het college gezien de risico's, onzekere baten, noodzakelijke investeringen en vele begeleidingsuren een onwerkbaar optie.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de raming voor de kredietaanvraag een defensieve raming is, net als dat in juni voor de toen gevraagde € 225.000 het geval was.

Zo is bijvoorbeeld nog een reservering opgenomen voor het terugbetalen van subsidies. Het stopzetten dient nog verder uitgewerkt te worden en indien in deze uitwerking het museum toch kan blijven zitten - die dan toegankelijk is op gezette tijden - zal van deze terugbetaling in ieder geval geen sprake zijn. Is het behouden van het museum niet mogelijk blijft gedeeltelijke terugbetaling een potentieel risico en daarom wenst het college hier een reservering voor op te nemen.

Ook staat er, in tegenstelling tot juni 2012, een klokrestauratie opgenomen in de krediet aanvraag. Deze post staat vanzelfsprekend los van de bouwkundige problemen met de Poldertoren. Vanaf nu is een toekomstige restauratie opgenomen in het meerjaren onderhoudsplan.

Juridische afwikkeling

In de griffiekamer ligt een geheime juridische ontwikkelingsanalyse voor de raadsleden ter inzage. Het college is conform deze analyse voornemens enkele stakeholders niet langer aansprakelijk te stellen. Bij enkele andere stakeholders behoudt ze zich haar

rechten voor. Na de raadsvergadering gaat het college hierover opnieuw in overleg met de betrokken partijen in overleg om te komen tot een minnelijke oplossing. Ze laat zich hierbij bijstaan door interne en externe adviseurs. U als raad krijgt in een besloten bijeenkomst de mogelijkheid dit onderwerp te bestuderen.

Indien u als raadslid vragen over deze analyse heeft is het verzoek deze mondeling te bespreken met de projectleider. Met voorliggend besluit geeft u het college mandaat de afwikkeling conform de beschreven strategie uit te voeren. Gezien de uitkomst van elke juridische procedure onzeker is dient u als uitgangspunt te nemen dat er van verhaal geen sprake is.

Benodigd krediet

De realisatie van deze optie bevat ca. 450.000 euro aan verbouwkosten met een totale investeringspost van € 897.880². Dekking van het gevraagde krediet vindt voor € 834.931 plaats door herbestemming van de reserve achtergestelde lening IJsselmeerziekenhuis. Het resterende deel zal gedekt moeten worden door een verschuiving in de bestemmingsreserves door te voeren.

Daarnaast is afwaardering van de huidige boekwaarde noodzakelijk. De Poldertoren is in de huidige staat getaxeerd op € 450.000. De gedane investeringen blijken geen levensduurverlengd karakter te hebben gehad, maar het karakter van grootonderhoud, c.q. herstel en moeten derhalve ten laste van de exploitatie worden gebracht. Dit boekwaardeverlies van € 2.935.734 wordt verantwoord in de jaarrekening 2012. Indien de exploitatie stopt is een verdere afwaardering van € 398.066 noodzakelijk. Deze afwaardering zal ten laste komen van de reserve beleidsplan.

Een dekking van structurele aard is niet nodig, de voorliggende VEX (bijlage 1&3) heeft positief/winstgevend saldo.

Planning/uitvoering

Na besluitvorming worden de noodzakelijke maatregelen zo snel mogelijk doorgevoerd. Sonoy zal indien het voorstel wordt bekrachtigd op 30 juni haar deuren sluiten. De verbouwingsactiviteiten starten direct daarna. De VVV en het museum sluiten in deze optie eveneens haar deuren op die datum.

Eind 2013 kan het gebouw conform de aanbeveling uit het rekenkamer onderzoek overgedragen worden aan de afdeling beheer. Ontwikkelingen van economische of juridische aard zullen worden begeleid door de projectmanager Emmeloord Centrum. Na afronding van het project Emmeloord Centrum wordt ook deze regie overgedragen aan het ingenieursbureau.

Bijlagen

Op grond van een belang, genoemd in artikel 10, tweede lid, onder b³ en artikel 10 tweede lid onder g⁴ van de Wet Openbaar Bestuur, zijn regels uit de vastgoedexploitatie onder bijlage 1 als zijnde geheim onleesbaar gemaakt, deze gelakte versie van de vastgoedexploitatie onder bijlage 1 is bijgevoegd onder bijlage 4. Ook de overig

² De kosten zijn hoger dan de bouwkosten doordat er bijkomende kosten zijn zoals projectleiding, bouwvoorbereidingskosten, klokrestauratie, terugbetaling subsidie, afkopen huurcontract, etc. Zie verder het raadsbesluit

³ Artikel 10, tweede lid, onder b, van de WOB bepaalt dat het verstrekken van informatie ingevolge de WOB achterwege blijft voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische en financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, van de WOB bedoelde bestuursorganen.

⁴ Artikel 10, tweede lid, onder g, van de WOB bepaalt dat het verstrekken van informatie ingevolge de WOB eveneens achterwege blijft voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

