

Emmeloord, 19 februari 2013.

Onderwerp

Scenariokeuze Poldertoren.

Voorgenomen besluit

1. De door burgemeester en wethouders (op basis van artikel 25, tweede lid, van de gemeentewet) ten aanzien van bijlagen 1,2 en 3 opgelegde geheimhouding op basis van artikel 25, derde lid gemeentewet, bekrachtigen
2. Optie 2 kiezen als toekomstscenario voor de Poldertoren en daarmee de exploitatie Poldertoren in afgeslankte vorm doorzetten.
3. Hiertoe een budget van € 766.601 beschikbaar te stellen, een restwaarderreserve Poldertoren à € 398.066 in te stellen en de 8e wijziging van de programmabegroting 2013 vaststellen;
4. De vastgoedexploitatie van toekomstoptie 2 per 1 januari 2014 vaststellen.
5. Het toekomst perspectief Poldertoren in 2023 heroverwegen.
6. 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.

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 bijlagen 1,2 en 3 opgelegde geheimhouding op basis van artikel 25, derde lid gemeentewet, bekrachtigen
2. Optie 2 kiezen als toekomstscenario voor de Poldertoren en daarmee de exploitatie Poldertoren in afgeslankte vorm doorzetten.
3. Hiertoe een budget van € 766.601 beschikbaar te stellen, een restwaardereserve Poldertoren à € 398.066 in te stellen en de 8e wijziging van de programmabegroting 2013 vaststellen;
4. De vastgoedexploitatie van toekomstoptie 2 per 1 januari 2014 vaststellen.
5. Het toekomst perspectief Poldertoren in 2023 heroverwegen.
6. 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 vorig jaar het scenario doorexploiteren (de latere optie 1) aan de raad voorgelegd. Dit scenario zou doorgevoerd worden indien aan bovengenoemde strikte randvoorwaarden is 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 bijlage8). 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 doorexplotatie 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 doorexploiteren
- Toekomstoptie 2 – afgeslankt doorexploiteren
- Toekomstoptie 3 – stopzetten exploitatie
- Toekomstoptie 4 – verkoop

De raad heeft in juni 2012 € 222.500 beschikbaar gesteld voor nader onderzoek, hiervan is € 145.000 besteed aan de volgende posten:

- | | |
|---|----------|
| ▪ Personeelslasten: | € 75.000 |
| ▪ Juridische kosten & diverse onderzoeken | € 65.000 |
| ▪ 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, 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

Tabel 3 – Krediet aanvraag Poldertoren raadsbesluit 26 maart 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			
Investing 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
Aanloopverliezen & compensatie huurders	€ 260.000	€ 50.000	€ 375.000
Benodigd startkapitaal VEX		€ 25.000	€ -
Mogelijke terugbetaling subsidie	€ 37.496		€ 100.000
Diverse kosten			€ -
Totaal kosten 2013	€ 1.107.496	€ 818.470	€ 1.102.349
Benodigde dekking investeringskosten	€ 1.057.431	€ 766.601	€ 1.050.480
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 + afboekingskosten)	€ 1.057.431	€ 3.702.335	€ 4.384.280
Dekkingsvoorstel			
Dekking achtergestelde reserve IJsselmeerziekenhuis	€ 1.057.431	€ 766.601	€ 834.931
Dekking uit reserve beleidsplan	€ -	€ -	€ 215.549
Verrekening jaarrekening 2012	€ -	€ 2.935.734	€ 3.333.800

Reeds gemaakte kosten gemeente ca. € 3.8 miljoen, restant reeds afgeschreven in de exploitatiejaren

Bij de uitwerking van toekomstoptie 2 werd duidelijk dat toekomstoptie 2 ten opzichte van toekomstoptie 3:

- financieel het meest aantrekkelijk is. De eenmalige investeringspost is fors lager evenals de noodzakelijke afwaardering naar reële waarde (zie tabel 3).
- meer recht doet aan de gemeentelijke ambitie;
- financieel gezien is er sprake van een enigszins behoudende vastgoedexploitatie met potentie tot winst in de eerste 10 jaar. Twee kansrijke verdiepingen zijn immers niet opgenomen in de gecalculeerde inkomstenstroom.
- Na 10 jaar zijn de bestaande contracten afgelopen en kan/moet er een heroverwegingsbesluit genomen worden.
- het financiële risico van dit scenario niet opweegt tegen het afkopen van het huurcontract¹ (tabel 4) van het restaurant en daarom altijd kan terugvallen op toekomstoptie 3.
- nog kan opschalen naar toekomstoptie 1 mochten de bouwkundige ingrepen van optie 1 inderdaad niet nodig zijn zoals Cauberg en TNO van mening zijn. In dat geval ontstaat er – mits er een huurder is – ineens wel een kader voor volwaardig doorexpluiten. Er is dan een extra investering nodig van € 250.000, deze wordt in de vastgoedexploitatie echter binnen enkele jaren terugverdiend. (tabel 5). Hier zal te zijne tijd dan een nieuw voorstel voor opgesteld worden.

Tabel 4 – risicomatrix bij terugval optie 2 naar 3 < 10 jr.

Risico's indien terugval optie 2 naar 3	
Desinvestering bouwkosten	€ 205.340
Desinvestering bouwvoorbereidingskosten	€ 20.000
Desinvestering tijdelijke compensatie huurders	€ 50.000
Risico geen huur beganegron (8jr., 2 jr in VEX)	€ 88.000
Totaal risico	€ 363.340
Baten	
50% van potentiële winst VEX jr 1 t/m 10	€ 53.736
Geen afkoop huurcontract	€ 350.000
Saldo risico / baten	€ 40.396

Tabel 5 – benodigd krediet opschalen van optie 2 naar 1.

Benodigd krediet opschalen van optie 2 naar optie 1	
Entresol 10e verdieping	€ 34.785
Nieuwe gevelpui	€ 172.766
Diversen installatie entresol 10e verdieping (schatting)	€ 25.000
Totaal	€ 232.551

Dit alles afwegende is het voorgestelde besluit toekomstoptie 2 te implementeren voor 10 jaar en dan de toekomststrategie te heroverwegen.

Alles in acht nemende wordt optie 2 dan ook als aanbevelingswaardig bestempeld.

Kanttekeningen

Inkomsten

Indien de huurder om welke reden dan ook zijn verplichtingen niet kan nakomen bestaat de kans dat de exploitatie voor langere of kortere tijd verliesgevend is. In dat geval moet (her)overwogen worden over te gaan op toekomstoptie 3, zoals tabel 4 laat zien zal dan per saldo geen sprake zijn van des investering.

Bouwkundig

De Poldertoren is integraal met grote nauwkeurigheid onderzocht, TNO bouw heeft dit onderkend. Cauberg Huygen is duidelijk in haar oordeel: het is overtrokken om te

¹ Het restaurant heeft in het kader van de afwegingen ten behoeve van optie 3 (stopzetten exploitatie) deze indicatie gegeven. Dit is nog geen uitonderhandelde afkoopsom.

streven naar een 100% oplossing. De problemen met de grootste impact zijn relatief eenvoudig op te lossen. Er blijft echter een risico bestaan dat zich lekkages gaan voordoen op plaatsen waar dat nu niet zichtbaar is of dat de lekkages rond de kaders gaan verergeren. In dat geval wordt teruggevallen naar optie 3 en is er wel sprake van een geringe desinvestering.

Negatief exploitatie resultaat;

De exploitatie is over 40 jaar gezien negatief. Dit verlies treedt op na exploitatiejaar 10 doordat dan grote onderhoudskosten aanstaande lijken. Op dat moment zal de gemeenteraad zich opnieuw over het dossier moeten buigen. Belangrijk om op te merken is dat dit verlies na 10 jaar ook optreedt bij toekomstoptie 3 (monument). Zowel bij optie 2 als 3 moeten de onderhoudskosten genomen worden. Een investering is dan noodzakelijk. Enkel een implementatie van optie 1 kan deze onderhoudskosten opvangen.

Afwaardering

Zoals in het besluit beschreven is voor de voorgestelde optie een lagere investering nodig dan het kader van juni. In tegenstelling tot het voorstel van juni is op basis van een recente taxatie besloten de boekwaarde af te waarderen naar de taxatiewaarde, dit verlies van € 2.935.734 komt ten laste van de jaarrekening 2012.

Juridische afwikkeling

In de griffiekamer ligt een geheime analyse voor de raadleden 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.

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. € 550.000 aan verbouwkosten met een totale investeringspost van € 766.601. Dekking van het gevraagde krediet vindt plaats door herbestemming van de reserve achtergestelde lening IJsselmeerziekenhuis. In tegenstelling tot juni 2012 is nu ook de restauratie van het uurwerk in de budget aanvraag opgenomen.

Daarnaast is afwaardering van de huidige boekwaarde noodzakelijk. De Poldertoren is in de beschreven 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.

Tot slot stelt het college in het kader van gedegen risicomanagement een verschuiving in de bestemmingsreserves door te voeren ten behoeve van een restwaarderreserve ter hoogte van € 398.066. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de reserve beleidsplan. Voor de goede orde, dit bedrag blijft aldus onderdeel uitmaken van de reservepositie (weerstandsvermogen) en wordt niet uitgegeven. Dit bedrag wordt pas uitgegeven als besloten wordt terug te vallen naar optie 3 (stopzetten exploitatie).

Een dekking van structurele aard is niet nodig, de voorliggende VEX (bijlage 1&3) heeft de eerste 10 jaar een positief/winstgevend saldo. Conform het besluit heroverweegt de gemeente over 10 jaar de te voeren strategie.

Planning/uitvoering

Na besluitvorming worden de noodzakelijke maatregelen zo snel mogelijk doorgevoerd. De verbouwingsactiviteiten starten omstreeks juni 2013 en nemen ca. 3 maanden in beslag. Eind 2013 kan het gebouw 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 de regie overgedragen aan het ingenieursbureau.

Bijlagen

Op grond van een belang, genoemd in artikel 10, tweede lid, onder b² en artikel 10 tweede lid onder g³ 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 genoemde documenten onder bijlage 1, 2 en 3 (taxatierapport⁴, bouwkundige & installatie calculaties en de finale juridische analyse) krijgen op grond van dezelfde belangen de status geheim.

Het belang van openbaarmaking van voornoemde documenten weegt niet op tegen de economische en financiële belangen van de gemeente c.q. wordt middels geheimhouding van de relevante passages onevenredige benadeling van de gemeente voorkomen.

De geheime bijlagen 1,2 en 3 liggen voor raadsleden ter inzage bij de griffier.

Geheim:

1. Vastgoedexploitaties toekomstopties 1, 2 en 3 & taxatierapport.
2. Bouwkundige & installatie calculaties.
3. Finale juridische analyse.

Openbaar

4. Gelakte vastgoedexploitaties toekomstopties 1, 2 en 3
5. Bouwkundig rapport Cauberg Huygen raadgevende ingenieurs
6. Bouwkundig rapport Nieman Kettlitz
7. 2nd opinion TNO bouw
8. Installatie analyse Linssen
9. Notitie toekomstoptie verkenning Poldertoren.
10. Persbericht

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : W.R. Ruifrok

Steller : dhr. J.L. Weever; 35 41; j.weever@noordoostpolder.nl

² 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.

³ 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.

⁴ De conclusies uit het taxatierapport zijn genoemd in het voorliggende besluit, dit zou de vraag kunnen opwerpen waarom deze dan toch geheim is. Geheimhouding is noodzakelijk omdat dit document per verdieping de huurwaardes preciseert.

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 februari 2013, no. 2714-1;

B E S L U I T:

1. de door burgemeester en wethouders (op basis van artikel 25, tweede lid, van de gemeentewet) ten aanzien van bijlagen 1,2 en 3 opgelegde geheimhouding op basis van artikel 25, derde lid gemeentewet, te bekrachtigen;
2. optie 2 te kiezen als toekomstscenario voor de Poldertoren en daarmee de exploitatie Poldertoren in afgeslankte vorm door te zetten;
3. hiertoe een budget van € 766.601 beschikbaar te stellen, een restwaardereserve Poldertoren à € 398.066 in te stellen en de 8e wijziging van de programmabegroting 2013 vast te stellen;
4. de vastgoedexploitatie van toekomstoptie 2 per 1 januari 2014 vast te stellen;
5. het toekomst perspectief Poldertoren in 2023 te heroverwegen;
6. het college op te dragen het juridische traject af te wikkelen conform onder opgelegde geheimhouding en vertrouwelijk ter inzage liggende juridische analyse.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 26 maart 2013.

De griffier,

de voorzitter,