

Emmeloord, 18 december 2008,

**Onderwerp**

Poldertoren

**Voorgenomen besluit**

1. Instemmen met exploitatie, kostenoverzicht en het benodigde extra krediet en de dekking daarvan.
2. Hiertoe een krediet van € 510.513 beschikbaar te stellen.
3. Tarief voor de toeristenbelasting m.i.v. het belastingjaar 2010 vaststellen op € 0,78.
4. De 27e wijziging van de programmabegroting van 2008 vaststellen.
5. De 2e wijziging van de programmabegroting 2009 vaststellen.

**Advies raadscommissie**

[..]

---

Aan de raad.**Status: ter besluitvorming****Vooraf**

Op 4 oktober 2007 heeft u het besluit genomen tot herontwikkeling van de poldertoren. Dit besluit hield in:

- a. het ter beschikking stellen van een krediet van € 2.605.000,-
- b. de exploitatie is sluitend over en periode van 40 jaar.
- c. het college onderzoekt de mogelijkheden tot het op afstand zetten van de exploitatie.

Het college heeft daarna de Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst (ORO) gesloten met Provast. Hierin kreeg Provast de opdracht om te zorgen dat de verbouw van toren realiseerd wordt en de exploitatie rond komt. Het afgelopen jaar is de realisatie voortvarend aangepakt. Er wordt volop, en hard gewerkt. De casco-oplevering zal in deze maand plaats vinden.

**Inleiding**

Uw raad en ons college zijn er in geslaagd om de (water)poldertoren om te vormen tot een aantrekkelijke bezoekerstoren in het centrum van Emmeloord. De toren zal in de toekomst niet alleen fungeren als landmark (waar onze aankoop in het verleden op was gericht), maar ook én temeer als trekpleister. Naast het restaurant Sonoy en de VVV heeft ook Nieuwland Erfgoedcentrum meegedeeld graag een permanente cultuurhistorische expositie en wissel-expositie in te richten in de poldertoren. Dit is een enorme aanwinst voor onze gemeente, omdat een deel van de bodemschatten en de cultuurhistorie van de Noordoostpolder een permanente plaats kunnen krijgen in ons gebied. Op deze wijze kunnen ook de inwoners van onze gemeente in Emmeloord de bodemvondsten en rijke historie van ons gebied bekijken c.q. ervaren en beleven. Ook in Emmeloord, als grootste plaats van onze gemeente, kan het polderverhaal worden verteld; ons inziens van onschatbare waarde in educatieve zin voor de generaties na ons. Restaurant Sonoy zal een aanzuigende werking hebben op bezoekers/toeristen. Ook de VVV en het daarin op te nemen wooninfopunt zullen bezoekers naar de poldertoren trekken. De toevoeging van Nieuwland Erfgoedcentrum aan de activiteiten in de poldertoren zal dit proces aanzienlijk versterken. Van hieruit worden bezoekers verwezen naar de musea in onze gemeente zoals Schokland, het museum van Nagele. Er kunnen door de VVV aantrekkelijke museum-arrangementen worden aangeboden.

Zo komen we wat betreft de nieuwe functie van de poldertoren ("van ons allemaal") bij een eindbeeld waar ons college enthousiast voor is: een multi-gebruik van de poldertoren met een sterke component publieke activiteiten en daarin cultuurhistorie en toerisme.

De toevoeging van een museum vergt investeringen die in dit voorstel worden behandeld. Daarnaast vergt de inhuizing van de VVV in de poldertoren extra investeringen die niet bij de besluitvorming in oktober 2007 voorzien zijn. Eveneens wordt ingegaan op het gebruik van de 5<sup>e</sup> verdieping van de poldertoren door de gemeente zelf. In dit raadsvoorstel worden hiertoe voorstellen gedaan.

### **Gevraagde beslispunten**

- 1) Instemmen met exploitatie, kostenoverzicht en het benodigde extra krediet en de dekking daarvan.
- 2) Hiertoe een krediet van € 510.513 beschikbaar te stellen.
- 3) Tarief voor de toeristenbelasting m.i.v. het belastingjaar 2010 vaststellen op € 0,78.
- 4) De 27e wijziging van de programmabegroting van 2008 vaststellen.
- 5) De 2e wijziging van de programmabegroting 2009 vaststellen.

### **Argumenten**

#### Huurdersprofiel

Bij het vaststellen van het huurdersprofiel heeft ons college zich gebaseerd op de volgende uitgangspunten: De ruimten worden zoveel als mogelijk verhuurd aan huurders die een publiekstreckende functie hebben. Als op basis van dit uitgangspunt onvoldoende invulling kan worden gegeven kan in laatste instantie naar een bredere doelgroep worden gekeken, met in achtneming van het bestemmingsplan. De volgende huurdersmix is hierbij tot stand gekomen (bij niveau/verdieping tevens inbegrepen entresol):

Niveau	Type	Huurder
-1	Cultureel	Exposities
BG	Openbaar	VVV (incl. wooninfocentrum en onderverhuur aan BAN/STEP)
+1	Cultureel	Nieuwland Erfgoedcentrum
+2	Kantoor	ACF
+3	Presentatieruimte	Zaal Sonoy
+4	Restaurant	Sonoy
+5	vergaderzaal	gemeentelijk gebruik
Dak	Technisch	Telecom

#### Casco / Casco-plus

Uitgangspunt voor de verbouwing van de poldertoren is geweest dat alle verdiepingen casco worden opgeleverd. Dit is gebruikelijk in de projektontwikkelings-wereld. Het houdt o.a. in dat het vastgoed "kaal" ter beschikking komt van huurders, zonder verwarming, verlichting, sanitaire voorzieningen etc. Echter in de meeste gevallen gaat het hier dan om "horizontaal" gestructureerd onroerend goed, zoals bijvoorbeeld winkels. Bij een "verticaal" gestructureerd vastgoed als de poldertoren is het ongewenst, onhandig en duurder om iedere huurder separaat zijn eigen casco-plus voorzieningen te laten aanbrengen. Er is te weinig ruimte om alle kabels/buizen/leidingen door iedereen individueel te laten verzorgen. Ook is er behoefte aan eenheid van beheer en onderhoud. Veel mensen (en dus ook huurders) begrijpen onder casco wat voor de projektwereld casco-plus is.

Tegen deze achtergrond is het naar onze mening wenselijk om de casco-plus voorzieningen voor rekening van de gemeente, als eigenaar/verhuurder van het vastgoed, aan te brengen.

#### Maatschappelijke organisaties

Zoals gezegd kiest ons college ervoor om de poldertoren, waar mogelijk, laagdrempelig in te richten voor een breed publiek met de speerpunten toerisme en cultuurhistorie, gericht op zowel onze eigen inwoners als bezoekers. De vestiging van maatschappelijke organisaties als de VVV en het Nieuwland Erfgoedcentrum duiden hierop. De krappe financiën van dit type organisaties, als ook het gegeven dat alles nieuw moet worden ingericht (8-hoekig gebouw!), brengt ons college ertoe u voor te stellen deze organisaties financieel te ondersteunen (in geval van Nieuwland Erfgoedcentrum deels in de vorm van een subsidie), bovenop de bouwkundige voorzieningen zoals geschetst bij de vorige paragraaf.

Voor de maatschappelijke organisatie "gemeente" willen wij de 5<sup>e</sup> verdieping, na inrichting, gaan inzetten als bijzondere (representatieve) gebruikruimte.

## Financiën

In de bijlage bij dit voorstel treft u uitgebreidere informatie aan met betrekking tot de financiële aspecten van ons voorstel. Samengevat luidt dit als volgt.

Het totaal benodigde krediet voor aanvullende investeringen is € 510.513 en bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Bouwkundig en installaties casco-plus:	€ 396.748
2. Btw-component in stichtingskosten:	€ 27.219
3. Financiële bijdrage m.b.t. inrichting poldertoren:	€ <u>86.546</u>
	€ 510.513

De dekking van de punten 1 en 2 stellen wij u voor plaats te laten vinden binnen de 40-jaars exploitatie. De extra investeringen leiden tot extra jaarlasten. Dit noopt tot extra inkomsten omdat wij willen blijven voldoen aan de financiële uitgangspunten die in oktober 2007 zijn gesteld. Ons college stelt hiertoe voor ingaande 2010 de toeristenbelasting te verhogen van € 0,50 naar € 0,78. Dit vinden wij zeer gerechtvaardigd vanwege de investeringen op maatschappelijk / cultuurhistorisch / toeristisch terrein waar het hier om gaat. Maatschappelijke kosten mogen ons inziens maatschappelijk gedekt worden. Daarbij zij vermeld dat sinds de invoering van deze belasting in 2005 het tarief nog nooit geïndexeerd of verhoogd is.

Onderdeel 3 van bovengenoemde, aanvullende investering is bestemd voor de VVV en Nieuwland Erfgoedcentrum. Voorgestelde dekking van deze eenmalige ondersteuning is de reserve beleidsplan.

Aangezien de uitvoering van dit voorstel deels in 2008, en deels in 2009 plaats vindt, dienen de beide programmabegrotingen te worden gewijzigd.

## Bijlagen

1

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

Portefeuillehouder : wethouder L.G. Voorberg  
Steller : projectleider C. de Droog, c.dedroog@noordoostpolder.nl

**Bijlage 1 bij raadsvoorstel "Poldertoren" d.d. 18 december 2008****Financiën**

De totale kredietaanvraag ad € 510.513 bevat de volgende onderdelen waar per onderdeel de dekking wordt aangegeven en voorgesteld.

- |    |  |   |        |
|----|--|---|--------|
| 1. | Financiële bijdrage aan het VVV en stichting Nieuwland | € | 86.546 |
|----|--|---|--------|

De eenmalige financiële bijdrage aan het VVV en stichting Nieuwland erfgoed-centrum wordt gedekt uit de reserve beleidsplan en is bedoeld als bijdrage in de te maken kosten die deze organisaties maken ten behoeve van de inrichting van en verhuizing naar de Poldertoren.

- |    |   |   |         |
|----|---|---|---------|
| 2. | Bouwkundige aanpassingen, installaties en btw-component | € | 423.967 |
|----|---|---|---------|

De kosten van de casco+ oplevering van de poldertoren bedragen € 396.748. Dit betreffen alleen de casco+ opleveringskosten voor de kelder, BG (VVV), 1<sup>e</sup> (stichting Nieuwland), 4<sup>e</sup> (installatieruimte) en 5<sup>e</sup> (gemeente) etage van de poldertoren.

Naast de extra lasten van de casco+ oplevering, wordt ook het btw-aandeel van de kelder in de totale investering ad € 27.219 als last beschouwd. Het btw-aandeel in de totale investering ontstaat daar waarvan thans wordt aangenomen dat de (potentiële) huurder van een etage geen ondernemer is in de zin van de btw. Hierdoor kan door de (ver)huurder niet geopteerd worden voor belaste verhuur van desbetreffende etage. Dit houdt in dat de btw in de totale investering in die etage als lasten moeten worden beschouwd. Hier gaat het in eerste instantie om de kelder waarvan nog niet bekend of hier een huurder in komt die kan opteren voor belaste verhuur.

Dekking van de bouwkundige aanpassingen, installaties en de btw-component vindt plaats binnen de totale exploitatieopzet van de poldertoren. De verhoging van de toeristenbelasting dekt de extra ontstane lasten binnen de totale exploitatieopzet. In totaal is een bedrag van € 61.500 begroot en toegerekend aan de exploitatieopzet van de Poldertoren als extra opbrengst vanuit de toeristenbelasting.

**Exploitatieopzet**

In oktober 2007 is door de gemeenteraad besloten éénmalig een budget van € 350.000 over 40 jaar vanuit de reserve herstructurering Emmeloord-Centrum te bestemmen voor de exploitatie van de Poldertoren. Hiervoor is in 2007 een bestemmingsreserve exploitatie Poldertoren gevormd.

Uitgangspunt hiervan is dat het saldo van de bestemmingsreserve na de periode van 40 jaar een positief saldo omvat dat ten minste gelijk is dan de boekwaarde van de poldertoren. De boekwaarde van de poldertoren na 40 jaar is bepaald op € 1.480.050. In de eerste helft van de looptijd zijn de lasten hoger dan de baten, het omslagpunt ligt op het 24<sup>e</sup> exploitatiejaar waarna het saldo van de bestemmingreserve oploopt en na 40 jaar eindigt boven de gestelde boekwaarde van € 1.480.050.

Daar het een exploitatieperiode van 40 jaar betreft waarin zowel de lasten als de baten worden geïndexeerd worden de inkomsten (baten) en uitgaven (lasten) hieronder gemiddeld over de 40 jaar weergegeven.

*Inkomsten(baten)*

De gemiddelde inkomsten bestaan uit de volgende onderdelen:

• Huurinkomsten	€	198.300	(1 <sup>e</sup> jaar € 131.325)
• Toeristenbelasting (bijdrage)	€	86.400	(1 <sup>e</sup> jaar € 61.520)
• Servicebijdrage	€	27.610	(1 <sup>e</sup> jaar € 18.285)
• Rente op reservepositie (over € 350.000)	€	<u>14.250</u>	(1 <sup>e</sup> jaar € 17.500)
	€	326.560	

*Uitgaven (lasten)*

De gemiddelde uitgaven (lasten) bestaan uit de volgende onderdelen:

• Kapitaallasten investering	€	176.146	(1 <sup>e</sup> jaar € 176.146)
• Subsidiebijdrage Nieuwland	€	29.500	(1 <sup>e</sup> jaar € 19.560)
• Beheer & onderhoud	€	84.700	(1 <sup>e</sup> jaar € 64.592)
• Voorziening voor leegstand	€	<u>5.950</u>	(1 <sup>e</sup> jaar € 3.940)
	€	296.296	

Gemiddeld overstijgen de inkomsten (baten) de uitgaven (lasten) met € 30.000 per jaar. Dit is nodig om na 40 jaar € 1.200.000 plus het startkapitaal van € 350.000, in totaal € 1.550.000, de boekwaarde van de poldertoren (= € 1.480.000) na 40 jaar af te kunnen dekken.

**Risico's**

Risico's kunnen in verschillende klassen worden ingedeeld en er kan op verschillende wijzen mee worden opgegaan. Welke risico's zijn er?

- De kosten van realisatie vallen hoger uit.
- Zolang niet alle huurovereenkomsten zijn getekend, is er sprake van een risico. Op dit moment zijn 5 van de 7 huurcontracten getekend. De verhuur van de kelder gebeurt op ad hoc basis. Voor de exploitatie is rekening gehouden met een verhuurgraad van 50%.
- De huurcontracten zijn voor korte tot middellange termijn gesloten. De opgebouwde reserve voor leegstand kan bij tegenvallende resultaten van dit huurbeleid ontoereikend blijken.
- Met de belastingdienst moeten nog afspraken worden gemaakt over de btw. De belastingdienst wil dit niet vooraf doen (beleid belastingdienst). Het risico ligt tot op moment van overeenstemming met de belastingdienst bij de gemeente.
- Tot op moment van ondertekening van de huurcontracten ligt het risico met betrekking tot de belaste (ver)huur bij de gemeente en niet bij de potentiële huurder. Dit kan inhouden dat de in eerste instantie verrekenende btw (in vooraf trek genomen btw) moet worden terugbetaald aan de belastingdienst.

