



No.

Aan : De raad van gemeente Noordoostpolder
Van : Toon van Steen
Datum : 25 april 2023
Onderwerp : vervolgstap: keuzes Poldertoren
Status : Definitief

Beleidsreferentie

- Voorzien in vastgoed
- Centrumplan
- Perspectiefnota 2019-2022
- Raadsbesluit 23 september 2019 Toekomstige plannen Poldertoren
- Raadsbesluit 23 maart 2021 Poldertoren
- Vertrouwelijk memo aan de gemeenteraad van 3 oktober 2022

Collegebesluit

Op 21 maart 2023 heeft het college besloten de aanbestede werkzaamheden aan de Poldertoren niet te gunnen. De uitvoering van het project past niet binnen de kaders door de raad gesteld. Het budget is ontoereikend en er zijn nog geen getekende huurovereenkomsten. Hier bent u met de vertrouwelijke memo van 24 maart 2023 van op de hoogte gebracht. Daarin werd aangegeven dat het college een memo opstelt met keuzes voor het vervolgproces.

Context

In maart 2021 zijn aan de raad drie scenario's voorgelegd voor de invulling van de Poldertoren. De raad heeft gekozen om in twee fasen (herstel)werkzaamheden uit te voeren aan de toren.

Fase 1: herstellen dakbedekking op het uitkijkplatform, herstel dak, herstel windvaan en herstel beiaardiersruimte en klokken. Deze fase is afgerond.

Fase 2: herstel van de gevels en mogelijkheden creëren voor het exploiteren van de toren.

Voor fase 2 is een totaal budget toegekend van € 1.425.177, -. Dit budget bestaat voor een deel uit subsidie van de provincie Flevoland à € 912.290, -. Daarnaast heeft de raad als voorwaarde gesteld dat er geen opdracht mag plaatsvinden als er geen getekende huurovereenkomsten zijn.

Met deze uitgangspunten is onderzoek gedaan en is een aanbestedingstraject opgestart medio 2022 voor het bouwkundige deel van fase 2. In oktober 2022 is de raad middels een memo geïnformeerd dat er een reëel risico is dat de inschrijvingen niet binnen het budget passen. De uitkomsten van de bouwkundige aanbesteding laten een extra benodigd budget zien van meer dan 50%, waarmee de uitvoering van het project niet past binnen de door de raad gestelde kaders. Er zijn nog geen getekende huurovereenkomsten. Voor fase 2, herstel van de gevels en mogelijkheden creëren voor het exploiteren van de Poldertoren, hetgeen naast bouwkundig ook de benodigde installatie werkzaamheden bevat, is een aanvullend budget nodig van €1.100.000,-.

Vervolgproces

Als het gaat om de keuzes voor het vervolgproces hebben deze een effect op de werkzaamheden. Bijvoorbeeld wanneer niet voor verhuur wordt gekozen is het niet nodig extra ramen toe te voegen en heeft een effect op de installatie werkzaamheden. We hebben deze zo goed als mogelijk voor u uiteengezet.



De volgende keuzes zijn op dit moment voor nader onderzoek aannemelijk:

1. Geen herstelwerkzaamheden
2. Monumentale instandhouding
3. Monumentale instandhouding inclusief incidenteel gebruik
4. Monumentale instandhouding inclusief incidenteel gebruik plus verhuur
5. Beschikbaarheidstelling aan derden
6. Verkoop aan derden

1. Geen herstelwerkzaamheden

Deze keuze heeft de volgende aspecten:

- Regulier onderhoud uitvoeren;
- Subsidie Provincie Flevoland niet gebruiken;
- Herijken jaarlijkse onderhoudsbegroting in afstemming RCE eisen;
- Installaties worden buiten gebruik gesteld;
- Beiaardier gebruikt de trap voor toegang.

2. Monumentale instandhouding

Deze keuze heeft de volgende aspecten:

- Regulier onderhoud uitvoeren;
- Buitenschil bouwkundig aanpakken zonder vervanging van ramen;
- Subsidie Provincie Flevoland gebruiken;
- Installaties worden buiten gebruik gesteld;
- Beiaardier gebruikt de trap voor toegang;
- Het eerder gestelde budget is dan toereikend.

3. Monumentale instandhouding inclusief incidenteel gebruik

Deze keuze heeft de volgende aspecten:

- Regulier onderhoud uitvoeren;
- Buitenschil bouwkundig aanpakken **met** vervanging van ramen;
- Subsidie Provincie Flevoland gebruiken;
- Installaties worden aangepast naar huidige maatstaven voor kort dagverblijf;
- Beiaardier gebruikt de lift voor toegang;
- Er kan incidenteel gebruik gemaakt worden van de Poldertoren: incidenteel gebruik betekent gebruik door publiek, omroep alsmede verenigingen etc. van ruimtes en platform, ook is de aanwezige trouwlocatie weer toegankelijk;
- Een aanvullend budget is nodig van circa €900.000,-.

4. Monumentale instandhouding inclusief incidenteel gebruik plus verhuur

Deze keuze heeft de volgende aspecten:

- Regulier onderhoud uitvoeren;
- Buitenschil bouwkundig aanpakken met vervanging én uitbreiding van ramen;
- Subsidie Provincie Flevoland gebruiken;
- Installaties worden aangepast naar huidige maatstaven voor lang dagverblijf;
- Beiaardier gebruikt de lift voor toegang;
- Er kan incidenteel gebruik gemaakt worden van de Poldertoren: incidenteel gebruik betekent gebruik door publiek, omroep alsmede verenigingen etc. van ruimtes en platform, ook is de aanwezige trouwlocatie weer toegankelijk;
- Er kan (kantoor)verhuur plaatsvinden;
- Een aanvullend budget is nodig van circa €1.100.000,-.

5. Beschikbaarheidstelling aan derden

Deze keuze heeft de volgende aspecten:

- Overdracht regulier onderhoud met jaarlijkse bijdrage verplichting;
- Overdracht bouwkundig aanpakken;
- Overdracht subsidie Provincie Flevoland;
- Regierol voor gemeente Noordoostpolder inclusief financiële verplichting;

- Uitbreiding van regie betekent extra toezegging van jaarlijkse bijdrage. Denk aan gebruik beiaardier, maar ook aan incidenteel gebruik.
- Een eerste verkenning laat zien dat het minimaal aannemelijk is dat het huidige, in de Meerjaren Onderhouds Planning opgenomen, bedrag voor onderhoud een uitgave blijft voor de gemeente Noordoostpolder en dat voor incidenteel gebruik de financiële jaarbijdrage naar boven wordt bijgesteld. Deze optie is marktafhankelijk. De verwachting is dat deze bij minimale regie uitkomt op €300.000 per jaar.

6. Verkoop aan derden

Met de verkoop aan een derde partij verdwijnt de operationele betrokkenheid van de gemeente Noordoostpolder en blijft een beperkte regiefunctie over met behulp van bestemmings-/omgevingsplan. Uitbreiding van regie, bijvoorbeeld gebruik beiaardier plus instandhouding klokkentoren betekent toezegging van jaarlijkse bijdrage(n).

Aanvullende informatie bij 2

Monumentale instandhouding was in het fase 2 budget, variant 1 zonder raam vervanging. Ambtelijke verkenning wijst uit dat RCE ondersteuning verkregen kan worden om de raam vervanging als monumentale instandhouding te classificeren. Door deze classificatie wordt een aanvraag bij Provincie Flevoland voor extra benodigde subsidie mogelijk.

Aanvullende informatie bij 3

Er is in samenspraak én samenwerking met Provincie Flevoland in de afgelopen korte periode gebruik gemaakt om een aanvraag in te dienen voor een landelijke bijdrage voor monumenten met acute instandhoudingsproblematiek in het lopende boekjaar. De beslissing van het Rijk hierover wordt binnen 6 maanden verwacht, waarna binnen 6 maanden het project voor uitvoering gereed dient te zijn. Dat laatste is nu al het geval.