

Rapport toekomstvarianten studie Poldertoren

Datum: 18 juni 2019
Versie: Definitief 2.0

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Objectbeschrijving.....	4
1.3 Uitgangspunten.....	5
2. Huidige functionele en technische situatie van het gebouw.....	6
2.1 Functioneel.....	6
2.2 Keuken.....	6
2.3 Technisch bouwkundig.....	7
2.4 Technische installaties.....	7
3. Toekomstige functionele en technische situatie van het gebouw.....	8
3.1 Functioneel:.....	8
3.2 Bouwkundige maatregelen.....	8
3.3 Installatie technische maatregelen.....	9
3.4 Mogelijkheden verdere verduurzaming.....	10
4. Financiën en risico's.....	12
4.1 Financiën.....	12
4.2 Risico's.....	14
5. Organisatie.....	16
5.1 Uitvoering investeringsproject.....	16
5.2 Beheerorganisatie.....	16
6. Conclusies.....	17
6.1 Conclusie.....	17
6.2 Aanbeveling.....	17

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Achtergrond

Midden in Emmeloord, centraal in de Noordoostpolder staat de Poldertoren, het denkbeeldige middelpunt van de gemeenschap en bedoeld als symbool van eenheid van de polder. Toen de exploitatie van de Poldertoren in 2013 werd beëindigd vanwege lekkageproblemen, is tevens besloten dat na een periode van twee jaar opnieuw overwogen zou worden of de Poldertoren weer een (publieks)functie kan krijgen.

Het college heeft 13 februari 2018 groen licht gegeven om de haalbaarheid en mogelijkheden van 3 varianten voor de invulling van de toren verder te onderzoeken.

Het betreffen de volgende drie varianten voor de toekomst van de Poldertoren:

1. Instandhouding als monument: De Poldertoren blijft fungeren als monument, alleen het uitkijkplatform wordt periodiek opengesteld voor publiek. Andere ruimtes worden definitief afgesloten;
2. Mix: De Poldertoren krijgt een permanente / definitieve invulling op de eerste zes verdiepingen, het uitkijkplatform wordt permanent opengesteld en de overige verdiepingen krijgen eventueel een kortstondige huur;
3. Commercieel: De Poldertoren wordt in zijn geheel permanent / definitief verhuurd, het uitkijkplatform wordt permanent opengesteld.

Gebaseerd op de genoemde varianten zijn er de volgende technische uitwerkingen

- Uitwerking 1, instandhouding Poldertoren (= variant 1);
- Uitwerking 2, ingebruikname Poldertoren (= varianten 2 en 3).

Het doel van deze verkenning is te onderzoeken welke technische mogelijkheden er zijn om de Poldertoren opnieuw een (publieks)functie te geven. Daarbij is enerzijds gekeken wat de huidige technische staat van de Poldertoren is en daarmee de technische mogelijkheden voor een doorexplotatie van de toren. De rapportage van "Verkenning van de toekomst van de Poldertoren" van maart 2018 zijn de mogelijkheden en het draagvlak onder de bevolking en ondernemers verkend en huurdersprofielen in kaart gebracht. Deze rapportage "Rapport toekomstvarianten studie Poldertoren" van juni 2019 wordt de verkenning verder uitgewerkt op niveau van businesscases.

Aanpak

Aan team vastgoed is het volgende gevraagd:

De technische staat en mogelijkheden per variant te onderzoeken en financieel in kaart te brengen. De geraadpleegde bronnen zijn:

- Haalbaarheidsonderzoek Nieman van 21 november 2018;
- Periodiek instandhoudingsplan 2020-2025 Monumenten Advies Oost BV van 19 maart 2019;
- Expertbrief HTC advies van 18 juni 2018;
- MJOP van toren en carillon versie 29 mei 2019;
- Vervanging/revisie klokkenbalken carillon Poldertoren Emmeloord van Koninklijke Eijsbout van 17 mei 2017.

Dit in samenwerking met de collega's van team Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling.

1.2 Objectbeschrijving

1.2.1 Omschrijving van het object:

De multifunctionele "Poldertoren" is een markant, van grote afstand te herkennen 'baken', aan een groot plein, dat kan worden beschouwd als het hart van Emmeloord en de Noordoostpolder. Met een hoogte van 65,30 meter is deze watertoren een van de hoogste watertorens van Nederland. De toren is gebouwd door Waterleiding Maatschappij Overijssel. De toren werd vervolgens eigendom van waterleidingbedrijf Vitens dat hem had overgenomen van de stichter. In 2005 is de toren aangekocht door de gemeente Noordoostpolder. In de toren werden onder andere het VVV-kantoor met ANWB-winkel, een kantoor en, ter hoogte van de klok, restaurant Sonoy met een Michelinster gevestigd. Door aanhoudende lekkages is de toren per 2013 niet meer verhuurd.

1.2.2 Bereikbaarheid

Het centrum van Emmeloord is bereikbaar vanaf de A6 (in 5 tot 10 minuten) via de Hannie Schaftweg en de Urkerweg aan de zuidzijde en via de Muntweg en de Banterweg aan de noordzijde. De toegankelijkheid is goed en de congestie gevoeligheid laag. De OV-bereikbaarheid is echter matig. Emmeloord is alleen met de bus bereikbaar. Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving. Momenteel wordt de deel ingericht.

1.2.3 Rijksmoment

Het oorspronkelijke, van 1951 daterend ontwerp voor de toren was van de architecten H. van Gent en Pot. De toren heeft de stilistische kenmerken van een sobere, aan de Delftse School verwante baksteenarchitectuur. De hoge Poldertoren kreeg zowel de functie van watertoren als die van carillontoren en uitkijktoren. De toren bezit verder een uitkijkplatform en een uit 48 klokken samengesteld carillon, waarvan één klok tevens als luidklok functioneert. De klokken zijn gegoten door Klokkengieterij B. Eijs-bouts N.V. in Asten. De bekroning van de toren bestaat uit een vergulde koperen windvaan in de vorm van een koggeschip.

Overige kenmerken

- Type Industrieel erfgoed (watertoren);
- Rijksmonument nummer 532139 Poldertoren;
- Architect H. van Gent en J.H.W.C. Pot
- Bouwperiode 1957 - 1959
- Adres: de Deel 25 8302 EK te Emmeloord



1.3 Uitgangspunten

De uitgangspunten per technische uitwerking zijn:

Uitwerking 1 instandhouding (variant 1):

- Het instandhouden en alleen het platform, de telecomruimte en het carillon gebruiken. De units worden niet permanent of incidenteel verhuurd of gebruikt, maar worden definitief afgesloten. Dus **geen** evenementen of andere tijdelijke activiteiten in de Poldertoren organiseren, zoals in de achterliggende periode is gebeurd. Hierbij blijft **alleen** het platform toegankelijk voor publiek, de vluchtwegen gegarandeerd en vorstvrij gehouden worden. Voor het vorstvrijhouden van deze uitwerking dient de installatie ook (deels) in stand te blijven. In deze uitwerking accepteren wij dat er mogelijk nog lekkages zijn, maar deze zullen niet leiden tot versnelde achteruitgang van de Poldertoren.

Uitwerking 2 ingebruikname units (varianten 2 mix en 3 commercieel):

- Het instandhouden en de gehele toren permanent of incidenteel verhuren en/of gebruiken voor evenementen en dergelijke. De units zullen technisch worden geoptimaliseerd voor kantoor- en of bijeenkomstfuncties. De lekkages worden opgelost en de gevel waterdicht gemaakt. In deze uitwerking accepteren dat er mogelijk nog vochtvlekken zijn.

In hoofdstuk 3 worden de voorzieningen nader omschreven.

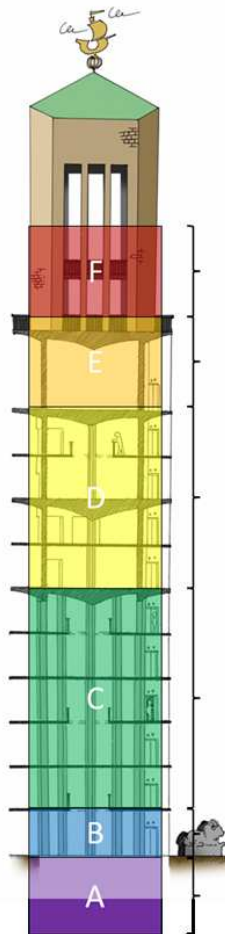
De overige uitgangspunten zijn:

- Het gebouw voldoet minimaal aan de eisen voor bestaande bouw uit het bouwbesluit;
- Er zijn geen inrichtingskosten (bouwkundige inrichting van ruimtes, ICT voorzieningen en dergelijke) nodig;
- Er zijn geen esthetische investeringen;
- Is geen sprake van aanpassingen aan het openbare gebied;
- De toren is rondom te bereiken met kraan, de werkzaamheden worden efficiënt en gelijktijdig uitgevoerd;
- In de genoemde bedragen is rekening gehouden met monumentensubsidie. De verwachte monumenten subsidie is € 100.000 per 6 jaren;
- Er worden geen entresolvloeren dichtgezet, zodat een nieuwe afgesloten ruimte ontstaat. Uitgangspunt is verder dat de bouwlagen/verdiepingen welke in open verbinding met elkaar staan minimaal in één deel verhuurd zullen worden;
- De genoemde project investeringsbedragen zijn éénmalig, maar de onderhoudsposten komen periodiek terug;
- Er zijn geen gebruiksenergiekosten van de te verhuren ruimtes berekend. Deze energie kosten worden verrekend in de huur;
- Er wordt uitgegaan van een 21 procent BTW voor de toren. Er wordt nog fiscaal beoordeeld of dit geldt. Voor het carillon wordt er 0 % BTW gerekend;
- Sobere en doelmatige uitvoering.

2. Huidige functionele en technische situatie van het gebouw

2.1 Functioneel

Momenteel staat de Poldertoren grotendeels leeg. De Poldertoren bestaat uit een aantal units, zie onderstaande doorsnede van de Poldertoren.



Blok F: Uitkijkplatform met beiaardiersruimte. Uitkijkplatform en beiaardiersruimte worden wekelijks gebruikt.

Blok E: Waterkamer, nu incidenteel in gebruik voor evenementen, zoals muziekgroep, vergadering, trouwerijen e.d.

Blok D: Techniekruimte van toren en telefoon providers. Voormalig restaurant, momenteel niet in gebruik. Met name in waterkamer, (bouwlaag onder het restaurant) zijn veel lekkages geweest. Incidenteel gebruikt voor evenementen.

Blok C Etage 1 t/m 5: staat leeg. Incidenteel gebruikt voor evenementen.

Blok B: begane grond, staat leeg wordt momenteel tijdelijk gebruikt als projectkantoor voor project inrichting De Deel.

Blok A: Kelder met opslagruimtes. Momenteel niet in gebruik.

2.2 Keuken

In het midden van deze units is een luxe grootkeuken gerealiseerd voor het voormalige Michelinster restaurant Sonoy. Het restaurant heeft slechts zeer kort gefunctioneerd en werd in 2013 door omstandigheden gesloten. De gemeente Noordoostpolder is eigenaar van de keukenapparatuur. De keuken die hier geplaatst is, is bijna uitsluitend alleen te gebruiken voor een restaurantkeuken op het allerhoogste culinaire niveau. Deze keuken is voor een verfijnd en arbeidsintensief culinair restaurant ingesteld, waarbij alle gerechten door keukenmedewerkers vers worden bereid. Er wordt in een dergelijke keuken met circa vier tot zes koks gewerkt. Daarnaast maken de twee goederenliften naar de twee

restaurants het een lastige logistieke uitdaging om goed te kunnen functioneren. Het is een optie om de keuken te verwijderen/verkoppen.

2.3 Technisch bouwkundig

De bouwkundige staat van het gebouw is het beste te omschrijven als redelijk tot matig. Er zijn op een aantal plekken lekkages. Dit komt door de aanwezige bouwkundige problemen, in combinatie met de windkracht en regen. Bij storm wordt zelfs het water omhoog gestuwd. In de afgelopen periodes zijn technische inspecties uitgevoerd. Op 19 maart 2019 heeft Monumenten Advies Oost BV een uitgebreide gevel- en dak inspectie uitgevoerd. Daarnaast is de toren in zijn geheel geïnspecteerd door Facilicom. De beide inspectiegegevens zijn verwerkt in één MJOP voor de toren en het carillon. De toren is gezien de technische complexiteit door verschillende adviseurs geïnspecteerd, waardoor er een second opinion is toegepast.

Tijdens de inspecties zijn in hoofdlijnen de volgende maatregelen t.b.v. groot onderhoud en / of gebreken geconstateerd:

- Kapconstructie: In de kapconstructie van de Poldertoren is houtworm aanwezig;
- Klokkentoren / carillon: Het volledige carillon dient gerenoveerd te worden. De klokkenbalken en de klem constructies aan de betonnen balken vertonen roestvorming;
- Beiaardiersruimte: Het schilderwerk is op plekken slecht en in de gevelpuien van de ruimte van de beiaardier is veel houtrot aangetroffen;
- Dakbedekking / platform: Verschillende gebreken aan dakbedekking van platform en hemelwaterafvoer, met lekkages als gevolg;
- Balustrade: De balustrade vertoont roestvorming;
- Metselwerk: Het voegwerk is redelijk, maar op sommige plaatsen laat het voegwerk gebreken en scheuren zien, vooral aan de regen/wind zijde;
- Betonnen muurafdekkingen: Er is betonschade in de muurafdekking van de toren aanwezig, waardoor er stukken kunnen afvallen. Dit dient herstelt te worden, vallende brokstukken kunnen gevaarlijk zijn en verwondingen veroorzaken.
- Kozijnen: De kitvoegen van de gevelkozijnen zijn op een aantal plekken losgescheurd. Ook is de duivenwering op een aantal plekken los;
- Brandwering: In de leidingschacht zijn geen brandkleppen of afdichten aanwezig. De brandwerende scheidingen van de schachtentussen de verdiepingen voldoen niet aan de regelgeving. De toegangspuien en (wokkel) trappenhuizen behoeven niet aangepast te worden. De trappen zijn brandwerend geschilderd, dit moet herhaald worden.

2.4 Technische installaties

De gebouw gebonden installaties verkeren in redelijk staat van onderhoud. De verwachting is dat deze installatie zonder grote problemen nog 10 jaar mee kunnen. Tijdens de inspectie is het volgende geconstateerd:

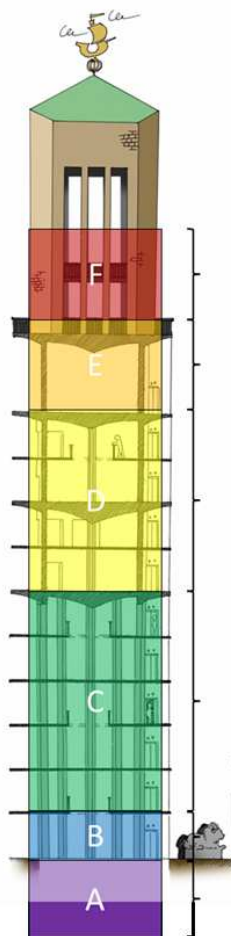
- De regelbaarheid van de installatie is beperkt, de kantoorunits kunnen niet afzonderlijk verwarmd, geventileerd of gekoeld worden, er is één centrale regeling.
- De lift moet gereviseerd worden op nagenoeg alle onderdelen, zoals vervanging, frequentieregelaar, computersysteem, bekabeling, kooi en liftschachtvoorzieningen.

3. Toekomstige functionele en technische situatie van het gebouw

3.1 Functioneel:

In de technische uitwerking van de instandhouding (variant 1) wordt alleen unit F gebruikt en trappenhuis en lift. Alle overige units worden afgesloten.

De functionele mogelijkheden van technische uitwerking (varianten 2 en 3) van de ingebruikname zijn in onderstaande afbeelding weergegeven. De huurdersprofielen zijn gebaseerd op de rapportage van "Verkenning van de toekomst van de Poldertoren" van maart 2018.



Blok F Uitkijkplatform met beiaardiersruimte. Dit in de huidige vorm in stand houden.

Blok E Waterkamer, blijvend gebruik voor evenementen, zoals optredens muziekgroepen, trouwerijen e.d. De mogelijke gebruiksfuncties volgens bouwbesluit is: bijeenkomst (zoals evenementen, vergaderingen)

Blok D Etage 6 t/m 9: Kantoren of een restaurant. Er is voldoende daglicht. De mogelijke gebruiksfuncties volgens bouwbesluit zijn: bijeenkomst en kantoorfunctie, horeca

Blok C Etage 1 t/m 5: Units met daglicht voor kantoor en units met beperkt daglicht voor evenementen. De mogelijke gebruiksfuncties volgens bouwbesluit zijn: bijeenkomst en kantoorfunctie (alleen ruimtes met daglicht).

Blok B: Kantoor of horeca functie. De mogelijke gebruiksfuncties volgens bouwbesluit zijn: bijeenkomst en kantoorfunctie en of horeca

Blok A: Kelder met opslagruimtes voor de functies.

3.2 Bouwkundige maatregelen

Om de onderhoudsstaat van de Poldertoren niet te laten afglijden, dienen de lekkages opgelost en / of ingedamd te worden en de gevel hersteld. De in deze paragraaf omschreven maatregelen zijn eenmalig noodzakelijk voor 2020/2021. In de Meerjarenbegroting zijn deze kosten opgenomen. De bouwkundige éénmalige maatregelen met betrekking tot groot onderhoud voor zowel instandhouding als ingebruikname zijn:

- Kapconstructie: Reinigen kap en uitvoeren houtwormbestrijding;

- Klokkentoren / carillon: Volledig herstel / revisie van het carillon. Gehele carillon, incl. staalconstructie, demonteren en in werkplaats renoveren. Daarna weer terugplaatsen;
- Beiaardiersruimte: Kozijnen dakopbouw t.b.v. carillon houtrot herstellen en repareren;
- Dakbedekking / platform: De dakbedekking herstellen en dak t.p.v. liftschacht i.v.m. verbeteren van de waterdichtheid. Dit gelijktijdig uitvoeren met werkzaamheden van het carillon en beiaardiersruimte. Verder het controleren en herstellen van muurlood boven plat dak uitkijk plateau;
- Coaten bestaande balustrade op platform (12e verdieping): Het compleet demonteren van de balustrade en in werkplaats repareren en poeder coaten.
- Kozijnen: Het herstellen van kitnaden/ randaansluitingen van de aluminium kozijnen om lekkages te beperken;
- Metselwerk gehele toren: Het herstellen van metsel- en voegwerk, dichtzetten scheuren, etc.;
- Muurafdekkingen: Diverse betonreparaties uitvoeren aan de gootlijst, muurafdekking, kapzolder en dergelijke;
- Brandwering: De brandwerende scheidingen van de schachten voorzien van brandkleppen en afdichten. De trap opnieuw brandwerend schilderen.

De bouwkundige maatregelen staan gebaseerd op de instandhoudingsrapportage van Monumenten Advies Oost BV van 19 maart 2019. Voor de technische uitwerking van ingebruikname zijn er de volgende extra bouwkundige éénmalige maatregelen opgenomen:

- Dakbedekking / platform: Het vervangen van de dakbedekking en onderconstructie i.v.m. garanderen waterdichtheid van de dakconstructie;
- Beiaardiersruimte: Kozijnen dakopbouw t.b.v. carillon vervangen;
- Binnen schilderwerk: Het schilderen van de algemene ruimtes.

3.3 Installatie technische maatregelen

De installatie maatregelen zijn opgedeeld in instandhouding (variant 1) en ingebruikname. Bij de uitwerking ingebruikname (varianten 2 en 3) wordt een functionele en technische verbetering doorgevoerd. Door adviesbureau Nieman zijn volgende technische varianten uitgewerkt:

Technische uitwerking instandhouding van de Poldertoren:

In deze uitwerkingen worden de installaties in minimaal bedrijf gehouden om de Poldertoren vorstvrij en schimmelvrij te behouden.

Aan de installaties zullen geen tot minimale aanpassingen worden gedaan. De éénmalig uit te voeren maatregelen zijn:

- Energieverbruik: De thermostaten op minimale temperatuur stellen, om onnodig energieverbruik tegen te gaan. De Cv-installatie is dan minimaal in bedrijf, gebouw blijft wel vorstvrij.
- Koelmachine: De koelinstallatie van de ruimtes uit laten staan.
- Waternet: Het afsluiten van het waterleidingnet, waardoor er niet meer gespoeld (zoals periodiek doorspoelen toiletten i.v.m. stankoverlast) behoeft te worden. Het toilet op begane grond blijft in gebruik en voor rest één aansluiting maken op begane grond t.b.v. automatische spoelinrichting. Verder wordt er onderzocht of in de technische ruimte een aansluitvoorziening benodigd is. Aanwezige watersloten te voorzien van slaolie ter voorkoming uitdroging;
- Luchtbehandelingskast: De luchtbehandelingskast met de bestaande ventilatoren met vast toerental vervangen door toerengeregelde ventilatoren en daarna de volledige Poldertoren minimaal ventileren op basis laag toerental ventilatoren. Hiermee wordt er een energiebesparing van circa 40 procent gehaald t.o.v. huidige situatie. Het

geheel uitschakelen van het luchtbehandeling systeem creëert een kans op schimmelvorming. Bij toepassing toerengeregelde ventilatoren in LBK moet ook regelinstallatie hierop worden aangepast. Kortom: efficiënt ventileren van gehele toren. Een andere mogelijkheid is om de huidige luchtbehandeling uit te zetten en incidenteel aan te zetten;

- Nuts aansluitingen: Het samenvoegen van de 4 aanwezige aansluitingen in 1 aansluiting, dit om de jaarlijkse vaste aansluitkosten te verlagen;
- Verlichting: Het vervangen van de noodverlichting waar nodig en overige verlichting definitief uitzetten;
- Revisie lift: De lift wordt gereviseerd i.v.m. toegankelijk platform;
- Keuken: De keuken laten zitten.

Technische uitwerking ingebruikname van de Poldertoren:

Onderstaand zijn alleen de verschillen met de instandhoudingsvariant aangegeven. De aanvullende éénmalig uit te voeren maatregelen (functionele verbeteringen) zijn:

- Luchtbehandelingskast: In de bestaande luchtbehandelingskast worden ventilatoren met vast toerental vervangen door toerengeregelde ventilatoren. Bij toepassing van deze motoren is het mogelijk om het vermogen te verminderen wanneer er in één of meerdere units leegstand of afwezigheid is. Te voorzien in een nieuwe meet- en regelinstallatie (M&R) welke tevens is gebaseerd op CO2 regelingen ruimtes. Kortom: efficiënt ventileren van units;
- Electra installatie: Voor de elektrotechnische installatie zijn op de meeste bouwlagen de basisvoorzieningen aanwezig. Deze zijn in overeenstemming met de aanwezige revisietekeningen van de elektrotechnische installatie. Op de bouwlagen waar geen basisinstallatie aanwezig is zullen er wandcontactdozen aangebracht moeten worden aan het plafond om in basisverlichting te kunnen voorzien. Met deze voorzieningen is er voor de huurder een vrije indeling mogelijk qua verlichting;
- Nuts aansluitingen: Het samenvoegen van de 4 aanwezige aansluitingen en plaatsen van tussenmeters. Het samenvoegen van aansluitingen pas uitvoeren na definitieve verdeling van de units in losse en definitieve verhuur;
- Verlichting: Het vervangen van de aanwezige halogeen verlichting in algemene ruimtes en gasontladingslampen buiten voor (dimbare) Ledverlichting opgenomen. Door toepassing van de LED armaturen zal het stroomverbruik omlaag gaan ten aanzien van de huidige halogeen verlichting c.q. verlichting d.m.v. gasontladingslampen.
- Keuken: Keuken verwijderen en of voor een huurder laten aanpassen. Voor aanpassingen zijn geen kosten geraamd. Deze komen voor rekening van de eventuele huurder.

3.4 Mogelijkheden verdere verduurzaming

Voor de technische uitwerking ingebruikname zijn er mogelijkheden om de installatie verder te verduurzamen. Volgens de MJOP worden over 10 jaar de luchtbehandelingskast en koelmachine vervangen. Het advies om dan gelijk de luchtbehandelingskast te vervangen in twee kleinere kasten. Verder een lucht/water warmtepomp aanbrengen als aanvulling op bestaande cv-ketels. Hiervoor moet er extra leidingen en een ruimte gemaakt worden. Er is een mogelijkheid de warmtepomp op te stellen op de verdieping met de uitkijkmogelijkheid. Er wordt geadviseerd om deze maatregelen voorlopig nog uit te stellen om volgende redenen:

- In 2020 de luchtbehandelingskast en koelmachine vervangen is gezien huidige onderhoudsstaat en leeftijd niet nodig en is kapitaalvernietiging;
- De ruimtes zijn nog niet definitief verhuurd, verder is er geen recent huurverleden;

- Het aanschaffen van warmtepomp is duur met bouwkosten (circa € 75.000 aan bouwkosten);
- De duurzaamheidstechniek ontwikkelt zich snel. De techniekkosten worden steeds compacter.

4. Financiën en risico's

4.1 Financiën

4.1.1 Marktmogelijkheden

Van een zogeheten kantorenmarkt is er in Emmeloord geen sprake. Uit marktgegevens van NVM, Cushman & Wakefield blijkt dat de hoeveelheid kantoorruimtes in de gemeente redelijk beperkt is als ook het beschikbare aanbod en vraag. Het aantal transacties is daarom beperkt. Het zijn vooral huurtransacties tot de 250 m² met kortdurende/flexibele huurcontracten. Wel is er een aantal ontwikkelingen in de toekomst die het aantal meters kantoorruimte zal verkleinen en verschuivingen zal veroorzaken. Een deel van de Poldertoren is geschikt voor evenementen of vergaderingen.

Verhuurmogelijkheden van de Poldertoren

De verhuur mogelijkheden voor de Poldertoren zijn uitgaande van het uitrustings-/uitvoeringsniveau, uitstraling, gebruiksmogelijkheden en ligging redelijk tot goed. Er zijn al regelmatig vragen geweest of er ruimte in de Poldertoren te huur komt. Daadwerkelijke verhuur is uiteraard pas meetbaar wanneer ruimten in verhuur worden gebracht. Het zal ook enige tijd kosten om alle permanent beschikbare ruimten te verhuren.

Huurprijzen kantoorruimte

Voor dit object zijn de huurprijzen gebaseerd op marktinformatie (referenties) uit 2017-2019 en gegevens van makelaars. Voor kantoorruimte liggen de huurniveaus van vastgoed in Emmeloord tussen de € 65 tot € 125 per m² op basis van de marktinformatie (NVM, Cushman & Wakefield) en gegevens van makelaars.

Advieshuurprijzen

Makelaars geven aan dat ruimten in de Poldertoren verhuurd kunnen worden voor een prijs rond € 60,- tot € 90,- m² en dat dit mede afhankelijk van de hoogte van de service- en energiekosten.

BTW

De mogelijke toekomstscenario's kunnen een significant verschillende uitwerking voor de omzetbelasting tot gevolg hebben. Voorzichtigheidshalve dient er gerekend te worden als ware de BTW kostprijsverhogend. Zodra er meer duidelijkheid is over het gekozen variant kunnen de BTW gevolgen in kaart worden gebracht. Er kan dan een standpunt m.b.t. de BTW worden ingenomen welke in een vooroverleg met de Belastingdienst kan worden besproken en afgestemd.

De BTW van alleen het carillon wordt gecompenseerd via het BTW compensatiefonds. Dit houdt in dat de Gemeente die BTW terugontvangt en niet kostprijsverhogend is.

4.1.2 Investeringskosten

Er is een overzicht van de te verwachten jaarlijkse gebouw gebonden kosten, bestaande uit groot, dagelijks en contractonderhoud voor de komende 30 jaar. Daarnaast zijn er nog volgende eenmalige investeringskosten gepland (groot onderhoud) voor 2020:

- Technische uitwerking instandhouding: Deze investeringskosten variant 1 voor van grootonderhoud bedragen € 385.000

- Technische uitwerking ingebruikname: Deze investeringskosten varianten 2 en 3 van grootonderhoud en functionele verbeteringen bedragen € 700.000.

De investeringskosten van het carillon zijn € 215.000. Deze kosten zitten niet in de bovengenoemde investeringsbedragen van de varianten.

Dit zijn dus zowel de instandhoudings- als de ingebruikname kosten. Voor de instandhoudingskosten is monumenten subsidie ingediend, deze te verwachte subsidie van € 100.000 is verrekend in de genoemde investeringskosten. Ook in de exploitatie is rekening gehouden met de monumenten subsidie, omdat er om de 6 jaar de monumenten subsidie aangevraagd kan worden.

De belangrijkste uitgangspunten van de éénmalige kosten zijn:

- Directe en indirecte bouwkosten (bouwkundig / installaties)
 - onvoorzien (15% van BK);
 - marktwerking (1,8 % van BK);
 - geen kosten vaste inrichting gebaseerd op MJOP.
 - Poldertoren is tijdens de uitvoering van de werkzaamheden niet verhuurd.
 - Voor de keuken zijn geen demontagekosten opgenomen, omdat de verwachting is dat het waarde van apparatuur en de demontage kosten tegen elkaar weggestreept kunnen worden.
- advies- en directiekosten (*ca. 15% van bouwkosten*)
- bijkomende kosten:
 - leges
 - verzekeringen (CAR)
- 21 procent BTW voor gedeelte poldertoren (carillon 0 % BTW)
- Kosten van contract- en dagelijks onderhoud tijdens uitvoering van het project.

De interne kosten voor de eigen dienst zoals voor project begeleiding zijn niet meegenomen. Er is voor 2020 monumenten subsidie aangevraagd.

4.1.3 Vastgoed exploitatie

In de vastgoed exploitatie is vanuit een meer jaren onderhoudsbegroting van 30 jaar. Deze meer jaren onderhoudsbegroting bestaat uit de posten groot-, dagelijks- en contract onderhoud met bijbehoren indexen en opslagen. Ook zijn de verzekering, belastingen energie en beheer mee genomen in de kosten. Daarin tegenover staan de huuropbrengsten. De totale kosten en opbrengsten delen door 30 is de gemiddelde exploitatie bijdrage. De afgeronde exploitatie jaarlast (of exploitatie tekort) voor de varianten is per jaar na uitvoering van project als volgt:

- Variant 1 instandhouding is: € 105.000 inclusief carillon en € 94.000 exclusief carillon;
- Variant 2 Ingebruikname mix verhuur is: € 71.000 inclusief carillon en € 60.000 exclusief carillon;
- Variant 3 Ingebruikname mix verhuur is: € 88.000 inclusief carillon en € 77.000 exclusief carillon;

Uit de vastgoedexploitatie blijkt dat qua kosten er weinig verschil aanwezig is in kosten tussen instandhouding en ingebruikname. Terwijl bij de variant instandhouding de huuropbrengsten beperkt zijn.

De genoemde exploitatiekosten gaan over de periode na de uitvoering van het project (met investeringskosten).

4.2 Risico's

Naar aanleiding van de inspectie en de stukken zien wij de volgende risico's. Dit zal na aankoop van het gebouw verder uitgewerkt moeten worden naar een volledige risicoanalyse.

Risico / aandachtsgebied	Technisch	Beheersmaatregel
Verborgen gebrek	Verborgene zaken die tijdens uitvoering komen aan het licht en vanuit project uitgevoerd moeten worden maar waarvoor taakstellend budget (onvoorzien) niet toereikend is.	In ontwerpfase de apparatuur en gevel extra inspecteren en onderzoeken en tijdens de bouwfase een nul meting laten uitvoeren.
Vallende delen	Vallende brokstukken en losse delen, met beschadiging en verwonding als gevolg.	Toren jaarlijks inspecteren en in 2020 herstelwerkzaamheden uitvoeren. Bij geen gevel herstel de toren voorzien van netten.
Lekkages	Lekkages houden aan na uitvoering groot onderhoud in 2020	De complete kozijn- en voegwerkvervanging eerder uitvoeren dan volgens MJOP gepland.
Uitvoeringskwaliteit	De uitvoeringskwaliteit valt tegen door slordige uitvoering.	Bestek (uitvoeringscontractdocument) opstellen en toezicht op werk. Deskundige aannemers benaderen.
Planning uitvoering	Uitloop planning door weersomstandigheden of niet bereikbaar zijn van de toren, of personele krapte bij uitvoerende partijen. Monumentenvergunning wordt niet tijdig verstrekt	In planning rekening houden met uitloop. In contractdocument de uitloop meenemen (zoals bouwplaats kosten e.d.) Afstemming met vergunnende diensten en tijdig de Wabo vergunning indienen.
Risico / aandachtsgebied	Financieel	Beheersmaatregel
Aanbesteding	Tegenvallend aanbestedings -resultaat en lange levertijden vanwege overspannen markt	Aanvullend budget genereren/ bezuinigingen. De planning uitstellen en verhuurdata noemen bij een realistische opleverdatum.
Huuropbrengsten	Tegenvallende huuropbrengsten vanwege afmeting ruimtes en leegstand (nabij centrum)	Reclame maken, incidentiele verhuur vergroten. Aanvullend budget genereren/ bezuinigingen. Ruimtes door gemeentelijke afdelingen laten gebruiken.
BTW	Tegenvallende BTW compensatie	BTW variaties uitwerken, in berekening van kosten uitgaan van 21 procent BTW.
Monumenten subsidie	De subsidie wordt niet verstrekt, waardoor er een tekort is in het projectbudget	Overleggen en contact behouden met subsidieverstrekkende instantie. Projectbudget verhogen.
Planning verhuur	Afwijkingen ten opzichte van de termijnen en uitgangspunten, met name op het gebied van uitvoering, waarmee rekening is gehouden bij de planopzet.	Uitstel van verhuur van ruimten, extra kosten van onderhoud en beheer. Accepteren tijdelijk verminderde inkomsten. De planning uitstellen en verhuurdata noemen bij een realistische opleverdatum.
Conjectuur	De effecten van mogelijke economische omstandigheden waardoor vraag en aanbod niet direct aan elkaar gelijk zijn en een mogelijk afzet/verhuurrisico bestaat.	Verminderde huur bezetting en inkomsten accepteren
Exploitatie	Tegenvallende exploitatie doordat de investeringen niet goed gemaakt kunnen worden door werkelijk en te verwachten opbrengsten en kosten.	Extra kosten accepteren
Wijzigingen project	Indien door afweging van belangen en doelstellingen wijzigingen in de uitvoering en realisatie van oorspronkelijke plannen plaatsvindt	Wensen / behoeften inventariseren en ruim voor uitvoering (en aanbesteding) vaststellen

Risico / aandachtsgebied	Juridisch, Politiek en maatschappelijk	Beheersmaatregel
Aansprakelijkheid contracten	Huurderving, (water/brand)schade, nakoming van (huur)contracten	Lekkage gevoelige verdieping niet definitief of permanent verhuren. Heldere huurafspraken maken.
Aanpassingen plan	Aanpassing/differentiatie van plan, programma, inspraak belangstellenden/ belanghebbende	Wijzigingen project en extra kosten
Draagvlak	Geen draagvlak voor plan/gebouw en bezwaren tegen het plan (vertraging Wabovergunning)	In gesprek gaan met stakeholders en tijdig informeren

5. Organisatie

Als de Poldertoren weer in gebruik gesteld wordt heeft de invloed op de beheer organisatie. Momenteel wordt de toren beheerd door een externe partij. In hoofdlijnen komt het er op neer dat de ruimtes worden schoongehouden en het pand periodiek geïnspecteerd. Ook wordt er toegang verleend voor gebruikers. De afdeling IB voert onderhoud uit, gebaseerd op inspectierapporten en bewaakt de contracten.

5.1 Uitvoering investeringsproject

Voor de uitvoering van de eenmalige investering wordt een projectorganisatie opgezet. Deze organisatie bestaat uit een projectleider die de gekozen variant verder door adviseurs laat uitwerken tot een bestek contractdocument. Het is mogelijk om het project op te splitsten in 3 deel projecten, namelijk:

- Renovatie carillon;
- Instandhoudingswerkzaamheden
- Specifieke ingebruikname werkzaamheden.

Na de variant keuze wordt de projectorganisatie nader uitgewerkt. Na keuze toekomstvariant wordt project, inclusief plan van aanpak en planning verder uitgewerkt. Verder de huurders werven en behoeftes / wensen inventariseren.

De planning dient nader afgestemd te worden met de inrichting van de Deel, waardoor pas rond de zomer 2020 gestart kan worden met de uitvoering.

5.2 Beheerorganisatie

Voor de instandhouding (variant 1) wijzigt er qua organisatie niet veel. Voor een instandhouding van de Poldertoren worden er de volgende taken door de beheerorganisatie uitgevoerd:

- Het technisch en facilitair beheer van de Poldertoren;
- Contacten met de inspectiediensten;
- Beheer en onderhoud van Poldertoren en het uitvoeren van dagelijks- en contractonderhoud;

De extra benodigde taken voor ingebruikname (varianten 2 en 3) zijn:

- Werven en contracteren van (permanente en incidentiele) huurders en afsluiten van onderhoudscontracten;
- Contact onderhouden met huurders;

De huidige beheerorganisatie kan voortgezet worden waar zowel externe partij als IB (afdeling ingenieursbureau gemeente NOP) bij betrokken zijn. Na de keuze van de variant nader onderzoeken of het volledige beheer door IB uitgevoerd kan worden.

6. Conclusies

6.1 Conclusie

De Poldertoren bevindt zich in een matig tot redelijk staat van onderhoud. Er zijn bouwkundige (lekkages) en installatietechnische aandachtspunten, die in hoofdstuk 2 zijn omschreven. Door groot onderhoud uit te voeren en de installatie te optimaliseren kan de toren weer in gebruik worden genomen.

6.2 Aanbeveling

Te kiezen voor variant 2 (mix) verder uit te werken om de toren in gebruik te stellen met optimalisatie van huidige installatie.

Dit om volgende redenen:

- Gering verschil in uitvoeringskosten tussen instandhouding en ingebruikname;
- Variant 2 creëert aanzienlijk meer inkomsten dan variant 1 en is minder risicovol van variant 3 (commercieel);
- Past het beste bij uitgangspunten VIV (culturele waarde) en wensen samenleving (zie rapport "Symbool van eenheid", de Poldertoren voor diverse doeleinden gebruiken);
- Minder lekkage risico's door bovenste gedeelte los te verhuren;
- Deel ruimtes zijn geschikt voor evenementen en vergaderingen of bijeenkomsten;

Op termijn, tijdens vervanging van installaties overgaan tot extra duurzaamheidsmaatregelen. Dit om de volgende redenen:

- Huidige klimaatinstallatie verkeert nog in een redelijke staat en hoeft alleen gereviseerd te worden;
- De toren moet voor de instandhouding ook onderhouden worden;
- Momenteel is nog niet bekend welke huurders / gebruikers de toren gaan gebruiken.

Wij doen de volgende aanbevelingen:

- Na keuze van de variant 2 zo snel mogelijk starten met project Poldertoren, waar de instandhoudingen en gebruiksvoorzieningen in één project worden uitgevoerd door cluster ingenieursbureau IB;
- Het direct werven van (permanente of incidentele) huurders;
- De risico analyse verder uitwerken en aanvullen met beheersmaatregelen;
- Definitieve beheerorganisatie voor Poldertoren opstellen;
- Het aantrekken van huurders en het afsluiten van contracten;
- BTW nader in kaart brengen.

Indien er gekozen wordt voor variant 1, dan de bovengenoemde aanbevelingen uitvoeren, zonder het huurdersdeel.

BIJLAGE

Lasten	Poldertoren		
	Variant 1	Variant 2	Variant 3
€	159.515,37	€ 191.217,11	€ 201.780,97
Baten			
Huur telecom	€ 22.000,00	€ 22.000,00	€ 22.000,00
Reguliere huur ruimten	€ -	€ 44.265,00	€ 44.265,00
Losse huur ruimten	€ -	€ 16.000,00	€ 20.800,00
Servicekosten	€ -	€ 10.010,00	€ 15.015,00
€	22.000,00	€ 92.275,00	€ 102.080,00
Per saldo baten minus lasten	€ 137.515,37	€ 98.942,11	€ 99.700,97
Beschikbaar			
- uit Perspectiefnota 2019-2022	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
- uit huidige programmabegroting via Toeristenbelasting	€ 51.480,00	€ 51.480,00	€ 51.480,00
€	101.480,00	€ 101.480,00	€ 101.480,00
Exploitatieoverschotten en/of tekorten	€ 36.035,37	€ (2.537,89)	€ (1.779,03)
Voorstel reserve Poldertoren om te vormen tot Vz Poldertoren	€ (9.655,00)	€ (9.655,00)	€ (9.655,00)
Eindstanden exploitatie Poldertoren	€ 26.380,37	€ (12.192,89)	€ (11.434,03)
Voor het eerste jaar (gereed maken Poldertoren) is er dit benodigd. Voorstel is om dit aan de reserve ARG te onttrekken	€ 383.033,79	€ 699.249,09	€ 699.249,09

Carillon-uurwerken-windvaan-figurenomoop			
	Variant 1	Variant 2	Variant 3
Groot onderhoud	€ 8.823,00	€ 8.823,00	€ 8.823,00
Klein onderhoud	€ 1.023,00	€ 1.023,00	€ 1.023,00
Contractonderhoud	€ 1.257,00	€ 1.257,00	€ 1.257,00
Overige kosten w.o. Buma-rechten / verzekeringen	€ 5.717,00	€ 5.717,00	€ 5.717,00
€	16.820,00	€ 16.820,00	€ 16.820,00
Beschikbaar			
- uit programmabegroting	€ 16.820,00	€ 16.820,00	€ 16.820,00
Per saldo baten minus lasten	€ -	€ -	€ -
Lasten eerste jaar	€ 215.640,12	€ 215.640,12	€ 215.640,12
Uit voorziening voor Carillion e.d. (E601) € 210.000	€ 210.000,00	€ 210.000,00	€ 210.000,00
€	5.640,12	€ 5.640,12	€ 5.640,12
Uit exploitatie 2020	€ 5.640,12	€ 5.640,12	€ 5.640,12
Tekort/overschot	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00