

Emmeloord, 9 juli 2019

## **Onderwerp**

Toekomstvarianten Poldertoren

## **Advies raadscommissie**

[...]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## **Voorgesteld besluit**

1. Kennis nemen van bijgevoegde rapporten;
2. Het college opdragen om variant 2 (Mix) verder uit te werken in subvarianten a en b;;
3. Voor het begrotingsjaar 2020 een eenmalig budget van € 383.000,- beschikbaar stellen ten behoeve van het instandhouden en voor het definitief effectueren van variant 2 het overige budget alsdan beschikbaar stellen;
4. Een voorziening groot onderhoud Poldertoren en een voorziening groot onderhoud Carillon c.a. instellen;
5. Besluitpunten 3 en 4 opnemen in de primitieve programmabegroting 2020 en verder.

## **Inleiding**

### *Achtergrond*

Midden in Emmeloord en 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 lekkage- en mede daardoor verhuurproblemen, is besloten dat na een periode van twee jaar opnieuw overwogen zou worden of de Poldertoren weer in gebruik genomen kan worden en een publieksfunctie kan worden toegevoegd. In bijgevoegde rapportage leest u de uitkomsten van een eerste verkenning van de mogelijkheden hiervoor.

### *Varianten zijn uitgewerkt*

In dit voorstel zijn deze toekomstvarianten technisch, financieel, markttechnisch, organisatorisch etc. uitgewerkt op niveau van businesscases. Het betreffen 3 toekomstvarianten 1. Instandhouding, 2. Ingebruikname mix, 3. Ingebruikname commercieel conform eerdere besluitvorming in het college (zie bijlage 1).

### *Variant mix als voorkeursvariant*

De Poldertoren krijgt een permanente invulling op de eerste zes verdiepingen, het uitkijkplatform wordt permanent opengesteld en de overige verdiepingen krijgen eventueel een tijdelijke programmering. In variant Mix is het multifunctioneel gebruik van de toren het grootst en is de toegankelijkheid van de toren voor het publiek ook gunstig te noemen. Er moeten nog wel aanzienlijke investeringen in de toren gedaan worden, vooral voor het gedeelte dat commercieel verhuurd gaat worden. Daar staat tegenover dat door de mix van activiteiten de kans dat er leegstand ontstaat ook beperkt kan worden. Aandachtspunt in deze variant is wel de vraag of verschillende activiteiten in de toren goed met elkaar samengaan en niet tot overlast van huurders onderling leidt.

### Beleidsreferentie:

- *Voorzien in Vastgoed;*
- *Centrumplan;*

- *Perspectiefnota 2019-2022*
- *Coalitieakkoord 2018-2022, uitdaging 4: Noordoostpolder aantrekkelijker maken*

## **Doelstelling**

Het heroverwegen van de functie en het gebruik van de Poldertoren en het optimaliseren van de exploitatie. Hiervoor een best case keuze maken voor het toekomstige gebruik van de Poldertoren.

## **Argumenten**

### *1.1 Continue vragen en een verkenning laten zien dat er draagvlak is voor het heropenen van de Poldertoren*

De samenleving ziet de Poldertoren als een teken van eenheid in de Noordoostpolder en wil graag dat de Poldertoren weer in gebruik genomen wordt. Er worden regelmatig vragen gesteld of er ruimte in de Poldertoren beschikbaar is/komt. Dit bleek ook tijdens de open dag op 23 september 2017 waar door de ruim 300 bezoekers meer dan 100 ideeënformulieren ingeleverd zijn (zie bijlage 1). Sindsdien zijn er regelmatig verzoeken bij de gemeente binnengekomen om het al dan niet tijdelijk mogen gebruik van (delen van) de Poldertoren. Belangrijkste conclusie is dat de bevolking het beste met de toren voor heeft en vindt dat deze behouden moet worden. De ideeën lopen uiteen van hersenspinsels en gevoelens over de toren tot complete businessplannen van ondernemers.

### *1.2 Toekomstvarianten voor de Poldertoren*

De eerste verkenning voor de mogelijke invulling, gebruik van de Poldertoren is afgerond. Er zijn 3 varianten uitgewerkt op niveau van business cases. Op basis van deze varianten wordt u gevraagd een richting aan te geven voor de uitwerking en uitvoering van één van de varianten.

### *1.3 Poldertoren is weer geschikt (te maken) om in gebruik te nemen*

De huidige technische staat maakt het mogelijk om de toren weer in exploitatie te gaan nemen. Bij alle varianten is groot onderhoud benodigd en zijn éénmalige functionele en technische ingrepen nodig.

Onderhoud blijft wel nodig waaronder de monitoring op eventuele lekkages van dak en gevels en eventuele maatregelen.

### *1.4 De varianten komen het beste tegemoet aan de criteria zoals geformuleerd in de verkenning*

In bijlage 1 zijn verschillende varianten afgezet tegen de criteria Multifunctioneel Gebruik, Voorkomen leegstand, Toegankelijkheid Publiek, Exploitatieresultaat, Investerings- en Risico's.

### *1.5 Deze aanpak past binnen de uitgangspunten zoals geformuleerd in ViV*

Dit voorstel sluit aan bij de beleidsvisie voorzien in vastgoed. De Poldertoren is onderdeel van het cultureel erfgoed van gemeente Noordoostpolder. Dit gebouw is geschikt, of geschikt te maken, om aan gemeentelijke beleidsdoelen bij te dragen. Het bijzondere karakter van het gebouw en het feit dat het moeilijk af te stoten is, is een reden om het gebouw aan te houden.

In het programma VIV (voorzien in vastgoed) is het project Poldertoren niet opgenomen. In de financiële dekking van Uitvoeringsprogramma ViV is geen rekening gehouden met eventuele lasten voor dit gebouw.

### *1.6 Deze aanpak past binnen de kaders van het centrumplan.*

In het centrumplan is de ambitie aangegeven om de Poldertoren te betrekken bij het centrum. Door activiteiten in de Poldertoren mogelijk te maken wordt ook dit deel van het centrum levendiger.

### *1.7 Invulling geven aan de behoefte uit de samenleving*

De Poldertoren staat al jaren op de politieke agenda. Voor de inwoners, bedrijven van de gemeente en de Poldertoren als object zelf is het wenselijk dat er duidelijkheid komt over haar toekomst en dat de gemeente als eigenaar daarin het initiatief neemt.

### 1.8 Invulling geven aan eerdere besluiten

Met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan het amendement 2013-05-III, het raadsbesluit van 25 april 2013, het collegebesluit van 13 februari 2018 en de overige punten uit de beleidsreferentie (zie hierboven) om drie varianten uit te werken.

### 2.1 Een keuze maken

Op basis van 3 varianten heeft het college richtinggevend de voorkeursvariant bepaald in variant 2 Mix. Deze variant wordt als beste beoordeeld en geeft het best invulling aan de toren gezien haar technische, functionele mogelijkheden. Deze variant komt het best tegemoet aan ingebruikname in permanente en flexibele huurvormen en het openstellen voor publiek. Verder worden de lekkage gevoelige verdiepingen niet permanent verhuurd.

### 2.2 Variant Mix 2 kan op meerdere wijzen uitgevoerd worden in subvarianten a en b

Bij de uitwerking van deze variant wordt nader onderzocht of de exploitatie van de toren in handen blijft van de gemeente (variant 2a) of dat het uitbesteed wordt aan een externe partij (variant 2b). De in de rapportage opgenomen exploitatie voor variant 2 is gebaseerd op de exploitatie van de toren door de gemeente. Uitgangspunt voor de beoordeling van beide varianten is dit budgettaire kader.

### 3.1 Er zijn (extra) middelen nodig

Voor instandhoudingsonderhoud en het geschikt maken van de Poldertoren voor ingebruikname zijn er incidentele middelen nodig, respectievelijk € 383.034,- en € 316.215,-. De kosten voor ingebruikname worden pas gemaakt als er concrete huurintenties zijn. De te verwachte monumenten subsidie is € 100.000,-. Deze is voorzichtigheidshalve niet mee gecalculeerd in de berekeningen.

Op dit moment is er een reserve Poldertoren van ruim € 280.000,-. Voor het carillon e.a. is € 210.000,- beschikbaar uit de voorziening grootonderhoud gemeentelijke gebouwen.

Per variant zijn de volgende middelen nodig voor het eerste jaar:

	Variant 1 Instandhouden	Variant 2 Mix-variant	Variant 3 Commerciële variant
Poldertoren: lasten eerste jaar	€ 383.034	€ 699.249	€ 699.249
Dekkingsvoorstel: ten laste van de reserve Grondexploitatie	€ (383.034)	€ (699.249)	€ (699.249)
Tekort/overschot	€ -	€ -	€ -
Carillon-uurwerken-windvaan-figurenloop: lasten eerste jaar	€ 215.640	€ 215.640	€ 215.640
Dekking: voorziening groot onderhoud gebouwen	€ (210.000)	€ (210.000)	€ (210.000)
	€ 5.640	€ 5.640	€ 5.640
Ten laste van huidige exploitatie, jaar 2020	€ (5.640)	€ (5.640)	€ (5.640)
Tekort/overschot	€ -	€ -	€ -

Voor de jaren erna is een gebouw/vastgoedexploitatie per variant voorbereid waarin kosten en opbrengsten zijn ingeschat (zie bijlage 2).

### 4.1 en 5.1 Dekking vinden

Voorgesteld wordt om de gevraagde éénmalige investering in de Poldertoren, gecalculeerd op € 700.000,- ten laste te brengen van de vrije ruimte binnen de algemene reserve grondexploitaties.

Voor de 29 jaren die volgen op het eerste (investerings)jaar is in de exploitatie van de poldertoren een storting in de nieuw te vormen voorziening groot onderhoud Poldertoren van € 95.421 (inclusief btw) voorzien. De huidige reserve Poldertoren wordt als initiële storting in de nieuw te vormen voorziening groot onderhoud Poldertoren gezien.

Voor het carillon-uurwerken-windvaan-figuresomloop wordt ook een separate voorziening groot onderhoud gevormd. Vanuit de exploitatie wordt hier jaarlijks € 8.823 aan gedoteerd. De lasten voor het eerste (investerings)jaar om het carillon c.a. weer toekomstbestendig te krijgen worden gedekt uit de gereserveerde budgetten binnen de huidige voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen ad € 210.000,- en uit de huidige exploitatie (€ 5.640).

### **Kanttekeningen**

#### *2.1 Aan het exploiteren van een monumentaal gebouw als de Poldertoren kleven altijd risico's*

Het betreft een monumentaal hoog en groot pand met lange bouwkundige historie. De ervaring met andere watertorens leert dat de exploitatie hiervan niet gemakkelijk is. Een dergelijk gebouw brengt verhoudingsgewijs hoge exploitatielasten met zich mee. Daarom is ook het uitwerken van een risicoprofiel onderdeel van onderzoek. Zo kunnen de risico's in de uiteindelijke besluitvorming goed afgewogen worden.

#### *2.2 Alle varianten betekenen (opnieuw) investeren in de Poldertoren*

Dit voorstel houdt in dat er in de toekomst voor de Poldertoren kosten gemaakt worden en dat de gemeente deze accepteert. Dat geldt echter voor alle varianten. Immers, het onderhouden van het monument Poldertoren brengt in alle gevallen kosten met zich mee. Deze consequenties worden bij het voorleggen van een keuzenotitie aan de raad inzichtelijk gemaakt.

#### *2.3 Het uitwerken schept verwachtingen*

Nu onderzoeken betekent dat bij het publiek de verwachting kan zijn dat we de Poldertoren daadwerkelijk in exploitatie zullen nemen. De raad kan uiteraard besluiten de huidige situatie te handhaven. Dit kan tot teleurgestelde reacties leiden.

#### *2.4 Niet voor alle ideeën is er (fysiek en financieel) ruimte*

Er moeten dus keuzes gemaakt worden in de samenstelling van de huurdersprofielen en daarmee de programmering van de Poldertoren.

#### *3.1, 4.1 en 5.1 de poldertoren heeft een exploitatietekort*

In alle varianten is er een exploitatietekort waarvoor dekking gevraagd wordt. Het uitgangspunt dat de extra kosten ten minste gedekt worden uit extra inkomsten wordt beperkt gehaald.

### **Risico's**

Een risicoafweging staat in de rapportage "toekomst variantenstudie" Poldertoren. De meest belangrijke risico's betreffen het leegstandsrisico, technische risico's en financiële risico's ten aanzien van het verhuur gereed maken van de Poldertoren. Voorgesteld wordt om de maatregelen/ kosten voor ingebruikname pas te nemen als er huurintenties zijn.

**Planning/Uitvoering:**

Qua planning is er geen verschil tussen instandhouding en ingebruikname. Voor beide technische uitwerkingen moeten de advies- en aanbestedingstrajecten doorlopen worden. De indicatieve planning per fase van de Poldertoren met carillon is als volgt.

<b>Fase</b>	<b>Begindatum</b>	<b>Einddatum</b>
Instemming gemeenteraad		september 2019
Ontwerpfase tot stand brengen Definitief Ontwerp (met of zonder werving huurders)	september 2019	april 2020
Uitwerkingsfase uitwerken bestek en tekeningen en aanbesteding	april 2020	mei 2020
Uitvoeringsfase uitvoeren project (contractering huurders)	juni 2020	eind 2020
Nazorgfase met of zonder ingebruikname	2021	2022

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.

**Bijlagen**

1. Rapport "Symbool van eenheid – Verkenning naar de toekomst van de Poldertoren" (maart 2018)
2. Rapport toekomst variantenstudie Poldertoren d.d. 18 juni 2019

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

Portefeuillehouder : de heer W. C. Haagsma  
Stellers : dhr. J. H. Brokelman 06 83 16 78 43 en  
[jh.brokelman@noordoostpolder.nl](mailto:jh.brokelman@noordoostpolder.nl) en de heer N.M. van der Ende; 0527 63 34 78;  
[n.vanderende@noordoostpolder.nl](mailto:n.vanderende@noordoostpolder.nl)

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juli 2019, no. 19.0001152;

B E S L U I T:

1. Kennis te nemen van bijgevoegde rapporten;
2. Het college op te dragen om variant 2 (Mix) verder uit te werken in subvarianten a en b;
3. Voor het begrotingsjaar 2020 een eenmalig budget van € 383.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van het instandhouden en voor het definitief effectueren van variant 2 het overige budget alsdan beschikbaar te stellen;
4. Een voorziening groot onderhoud Poldertoren en een voorziening groot onderhoud Carillon c.a. in te stellen;
5. Besluitpunten 3 en 4 op te nemen in de primitieve programmabegroting 2020 en verder.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 september 2019.

De griffier, de voorzitter,