

Emmeloord, 24 augustus 2023.

Onderwerp

Variantkeuze Poldertoren

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Eén van de zes varianten kiezen voor de toekomst van de Poldertoren. De voorkeursvariant van het college is variant vier;
2. Een krediet beschikbaar stellen passend bij de gekozen variant voor zover het rekeningresultaat het toelaat ten laste van het rekeningresultaat en voor zover de benodigde incidentele middelen niet uit het resultaat 2023 gedekt kunnen worden, deze dekken uit de reserve beleidsplan;
3. De bij de gekozen variant behorende structurele middelen de 20e wijziging op de programmabegroting 2023 vaststellen;
4. De primitieve programmabegroting structurele middelen 2024 - 2027 aanpassen op de gekozen variant;
5. De bij de gekozen variant behorende 2e wijziging op de programmabegroting 2024 - 2027 vaststellen.

Doelstelling

De doelstelling van deze nota is te komen tot een keuze uit één van de zes gepresenteerde varianten die voor een nader onderzoek aannemelijk waren teneinde een kosteneffectieve inzet van de Poldertoren te verkrijgen passend in de (on)mogelijkheden voor maatschappelijk en bedrijfsmatig(verhuur) gebruik.

Inleiding

Deze nota is de financiële uitwerking van de in de memo van 25 april genoemde keuzemogelijkheden in varianten. In de memo van 25 april is de aanleiding als volgt opgeschreven: *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.* Het vervolgproces is daarin ook beschreven: *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.* Dit ter inleiding van de hierna volgende uitwerking.

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
- (Vertrouwelijk) memo aan de gemeenteraad van 24 maart 2023
- Notitie aan de gemeenteraad van 25 april 2023

Argumenten vooraf

- a. Per variant zijn de argumenten, deels al benoemd in de notitie van 25 april, verder uitgewerkt inclusief de financiële component.
- b. Er is voor vergelijking met de onderhoudslast al rekening gehouden met de in het najaar 2023 ter besluitvorming voorliggende aanpassing van de meerjarenonderhoudsbegroting waarvoor in december 2022 een waarschuwing voor budget aanpassing is afgegeven. Dit is nog niet in de programmabegroting opgenomen.
- c. Het college heeft de voorkeur voor variant vier (4). Variant vier past in de verkenning van de toekomst van de Poldertoren, Symbool van eenheid van maart 2018 en geeft positieve invulling tot de rapportage toekomstvarianten van juni 2019 en is een vervolg op de besluitvorming in 2021.

Argumentatie per variant

Variant 1: "Geen herstelwerkzaamheden"

- Regulier onderhoud uitvoeren;
- Subsidie Provincie Flevoland niet gebruiken;
- Herijken meerjaren onderhoudsbegroting in afstemming RCE eisen;
- Installaties worden buiten gebruik gesteld;
- Beiaardier gebruikt de trap voor toegang;
- Alle binnen-werkzaamheden in de meerjaren onderhoudsbegroting stoppen;
- Schoonmaak alsmede buitenterrein werkzaamheden in meerjaren onderhoudsbegroting behouden, waarmee de toekomstige meerjaren onderhoudsbegroting licht daalt.

Variant 2: "Monumentale instandhouding"

- 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;
- Alle binnen-werkzaamheden in de meerjarige onderhoudsbegroting stoppen;
- Schoonmaak alsmede buitenterrein werkzaamheden in meerjaren onderhoudsbegroting behouden waarmee de toekomstige meerjaren onderhoudsbegroting fors daalt.

Variant 3: "Monumentale instandhouding + incidenteel gebruik"

- Regulier onderhoud uitvoeren;
- Buitenschil bouwkundig aanpakken **met** vervanging van ramen;
- Subsidie Provincie Flevoland gebruiken;
- Installaties worden aangepast naar huidige maatstaven voor kort dagverblijf;
- Beiaardier kan gebruikmaken van de lift;
- 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 € 933.841;
- De toekomstige meerjaren onderhoudsbegroting daalt licht;
- Voor de provinciale subsidie is uitstel aangevraagd en verkregen.

Variant 4: "Monumentale instandhouding + incidenteel gebruik + verhuur" *)

- 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 kan gebruikmaken van de lift;
- 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 € 1.125.790;

- De toekomstig meerjaren onderhoudsbegroting daalt licht;
- De schatting voor huuropbrengst is voor nu € 50.000 per jaar;
- Voor de provinciale subsidie is uitstel aangevraagd en verkregen.

Variant 5: "Beschikbaarheidsstelling aan derden" **)

- Overdracht regulier onderhoud met jaarlijkse bijdrage verplichting;
- Overdracht bouwkundig aanpakken;
- Overdracht subsidie Provincie Flevoland te onderzoeken voor bedrag en termijn;
- 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.
- De eerste verkenningen laat zien dat het minimaal aannemelijk is dat de huidige exploitatiebijdrage in tact dient te blijven. Deze aanname geldt ook de toekomstige meerjaren onderhoudsbegroting.

Variant 6: "Verkoop aan derden" **)

- Geen operationele betrokkenheid meer;
- Zeer beperkte regiefunctie over met behulp van bestemmings-/omgevingsplan;
- Uitbreiding van regie, bijvoorbeeld gebruik beiaardier plus instandhouding klokrentoren betekent toezegging van extra jaarlijkse bijdrage(n);
- De eerste verkenningen leveren het beeld op van een verkoop tegen een symbolisch bedrag met een jaarlijkse bijdrage die gelijk is aan de huidige exploitatiebijdragen inclusief de toekomstige meerjaren onderhoudsbegroting.

Financiën

1. Afhankelijk van de uiteindelijk gekozen variant worden de aanvullend benodigde middelen (krediet) gedekt uit het exploitatieresultaat 2023. Mocht dit niet toereikend zijn dan wordt er beroep gedaan op de vrije ruimte binnen de reserve Beleidsplan.
2. Alle vermelde bedragen zijn inclusief BTW.

Kanttekeningen

*) De uitvoerings- en exploitatielasten voor de variant "Monumentale instandhouding + incidenteel gebruik + verhuur" zijn op dit moment nog niet inzichtelijk gemaakt. Een globale schatting van de opbrengsten uit verhuur komt uit op € 50.000 per jaar. Effecten van BTW bij verhuur zijn in de uitwerkingen niet meegenomen, maar zullen in het geval dat dit zich aandient positieve effecten hebben en geen negatieve effecten.

**) Voor Beschikbaarheidsstelling aan derden alsmede Verkoop aan derden zijn eerste verkenningen uitgevoerd. Hiervoor zijn meer uitgangspunten/ voorwaarden bepalende gesprekken/ overleggen noodzakelijk om te komen tot een daadwerkelijk (aan)bod van een (contract)partij. Uit de inleidende gesprekken komt naar voren dat verkennende onderzoeken, met of zonder subsidie vanuit Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, als een vereiste worden gezien, hetgeen de doorlooptijd verlengt.

Planning/Uitvoering

Oktober 2023	Raadsbesluit
November 2023	Start onderhandse aanbesteding Bouw
December 2023	Start onderhandse aanbesteding Installaties Aanbesteden Bouw
Januari 2024	Keuze installaties
Februari 2024	Uitvoering Bouw afhankelijk vorst verwachting Starten met dakrand werkzaamheden
Maart 2024	Start uitvoering Installatie (na dakrand werkzaamheden)
December 2024	Gereed
Najaar 2025	Bij keuze voor variant 5 of 6 zal de uitwerking gereed zijn, afhankelijk van de markt, gevergdde en beschikbare eigen capaciteit.

No. 23.0000631-4

Bijlagen

Tweede wijziging beschikking (verlenging tot 30-9-2025)

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

Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : Visser, G. ; g.visser@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2023, no. 23.0000631; gelet op artikel gelet op Artikel 189 Gemeentewet

B E S L U I T:

1. Eén van de zes varianten kiezen voor de toekomst van de Poldertoren. De voorkeursvariant van het college is variant vier;
2. Een krediet beschikbaar te stellen passend bij de gekozen variant voor zover het rekeningresultaat het toelaat ten laste van het rekeningresultaat en voor zover de benodigde incidentele middelen niet uit het resultaat 2023 gedekt kunnen worden, deze dekken uit de reserve beleidsplan;
3. De bij de gekozen variant behorende structurele middelen de 20e wijziging op de programmabegroting 2023 vast te stellen;
4. De primitieve programmabegroting structurele middelen 2024 - 2027 aan te passen op de gekozen variant;
5. De bij de gekozen variant behorende 2e wijziging op de programmabegroting 2024 - 2027 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 2 oktober 2023.

De griffier, de voorzitter,