

Poldertoren opties op 1 A3					
dd. 19 april 2013					
Omschrijving	Toekomstoptie 2 - afgeslankt doorexpluiten	Toekomstoptie 3 - Stopzetten exploitatie	Optie 3b - Stopzetten expl. Zonder sloop	Optie 4 - Verkoop	Optie 5 niets doen + maatschappelijk.
Algemeen	De Poldertoren wordt in 2013 verbouwd, er blijft de optie om op te schalen naar volwaardige exploitatie, huurders moeten gezocht worden.	Minimale beheerkosten betekend dat de beheergevoelige zaken en installaties gesloopt dienen te worden	De Poldertoren wordt ontdaan van haar laatste huurder. De belangrijkste lekkage wordt verholpen en verder blijft de bestaande inrichting in stand gehouden. Een definitief toekomstbesluit wordt uitgesteld.	De Poldertoren wordt verkocht of verpacht. Gemeente doet buiten klokherstel niets aan de Poldertoren	Er gebeurt niets aan de Poldertoren. Het restaurant, museum en VVV mogen blijven huren. Overige ruimtes kunnen worden betrokken door maatschappelijke instanties.
Bouwkundig	Aanpak belangrijkste bouwkundige problemen conform Cauberg Huygen aanbevelingen\	Kaal slopen Poldertoren nodig	Verhelpen lekkages aan platform en portalen.	Niet van toepassing	Alleen gootjes aanbrengen
Installaties	Elektrische + werktuigbouwkundige aanpassing conform advies Linssen.	Slopen van de installatie.	Buitenwerking stellen koelmachine.	-	-
Klokkenrenovatie	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Scheurherstel	Ja	Ja	Nee, wel monitoring	Nee	Nee
Risico's	Indien er na 2 jaar geen huurders voor restaurant en beganegrond levert een exploitatie tekort. De VEX gaat er van uit dat de restaurant verdieping per 2014 verhuurd is. Indien dit niet het geval is zal er in dat jaar een extra VEX te kort optreden.	-	-	Het pand krijgt een ongewenste invulling; gemeente verliest grip, bij grote verliezen exploitant dat gemeente alsnog bij moet springen.	Onvoorspelbare exploitatieverliezen. Feitelijk een onbeheerbaar gebouw.
Nb.	-	-	Indien het de wens is op de beganegrond sleutelbeheerpartij te huisvesten is een extra investering nodig van ca. € 30.000 aan installatiewerk en neemt het jaarlijkse exploitatietekort met ca. € 15.000 toe.	-	Een maatschappelijke invulling vraagt intensieve begeleiding (1/3 FTE a € 25000), meer dagelijks onderhoud tov 3b (€ 10.000) en levert een hogere gasrekening (€ 7500)
GESCHAT structureel VEX tekort	€ -	€ -	€ 50.000	€ -	€ 95.000
GESCHAT VEX tekort over 10 jaar	€ -	€ -	€ 500.000	€ -	€ 950.000
GESCHAT VEX risico	€ 375.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Resterende reserve per 1-1-2014 (schatting)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten 2012					
Projectleiding	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000
Juridische kosten & diverse onderzoeken	€ 73.090	€ 73.090	€ 73.090	€ 73.090	€ 73.090
Bouwvoorbereidingskosten	€ 17.541	€ 17.541	€ 17.541	€ 17.541	€ 17.541
2nd opinion	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
Totaal kosten 2012	€ 170.631	€ 170.631	€ 170.631	€ 170.631	€ 170.631
Budget 2012	€ 222.500	€ 222.500	€ 222.500	€ 222.500	€ 222.500
Nog beschikbaar uit besluit 2012	€ 51.869	€ 51.869	€ 51.869	€ 51.869	€ 51.869
Kosten 2013 (nog uit te geven)					
Investering bouw en installatiekosten	€ 543.470	€ 447.349	€ 209.577	€ -	€ 44.514
Klok restauratie	€ 80.000	€ 80.000	€ 80.000	€ 80.000	€ 80.000
Projectleiding 2013	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000
Projectleiding 2014	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Uitwerking stukken tbv bouwvoorbereiding	€ 45.000	€ 25.000	€ 25.000	€ -	€ -
Juridische ondersteuning	€ 22.500	€ 22.500	€ 22.500	€ 22.500	€ 37.500
Compensatie huurders	€ 77.500	€ 199.900	€ 199.900	€ -	€ -
Benodigd startkapitaal VEX	€ 25.000	€ -	€ 20.000	€ -	€ -
Mogelijke terugbetaling subsidie	€ -	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ -
Totaal kosten 2013	€ 868.470	€ 949.749	€ 731.977	€ 277.500	€ 237.014
Benodigde dekking investeringskosten	€ 816.601	€ 897.880	€ 680.108	€ 225.631	€ 185.145
Boekwaarde 1-1-2013	€ 3.385.734	€ 3.385.734	€ 3.385.734	€ 3.385.734	€ 3.385.734
Activeringswaarde VEX (obv taxatie)	€ 450.000	€ 51.934	€ 450.000	€ -	€ 450.000
Geschatte waarde bij verkoop (grondwaarde aankoop 2007)				€ 51.934	
Af te boeken bedrag	€ 2.935.734	€ 3.333.800	€ 2.935.734	€ 3.333.800	€ 2.935.734
Benodigde dekking (investeringskosten + afboeking)	€ 3.752.335	€ 4.231.680	€ 3.615.842	€ 3.559.431	€ 3.120.879
Dekkingsvoorstel					
Dekking achtergestelde reserve IJsselmeerziekenhuis	€ 777.500	€ 777.500	€ 777.500	€ 448.131	€ 407.645
Overige onttrekking reserve beleidsplan	€ 261.601	€ 342.880	€ 125.108	€ -	€ -
Onttrekking restwaardeverlaging uit reserve beleidsplan	€ -	€ 398.066	€ -	€ 398.066	€ -
Restwaarde reserve reservering uit reserve beleidsplan	€ 398.066	€ -	€ 398.066	€ -	€ 398.066

Nb. 1 reeds gemaakte kosten gemeente ca. € 3.8 miljoen, restant reeds afgeschreven in de exploitatiejaren

Nb. 2 er is nog geen dekking voor het structurele tekort.

Nb. 3 indien een amendement het college opdraagt het proces met partners aan te gaan is het genoemde budget waarschijnlijk niet toereikend.

Nb. 4 meerdere bouwkundige zaken zijn in optie 3b en 5 niet opgenomen. Als deze zaken wel uitgevoerd moeten worden is extra budget noodzakelijk.

Nb. 5 een algemeen risico als verdere verslechtering waterdichtheid en op subsidie terugbetaling is niet opgenomen onder risico's.

Bouwkosten

raadsbesluit april 2013

Omschrijving	Geraamde kosten	Optie 2 - afgeslankt doorexploiteren	Optie 3 - Stopzetten exploitatie	Optie 3b - Stopzetten expl. Zonder sloop	Optie 5 niets doen + maatschappelijk.
<i>Onderstaande kosten zijn inclusief AK, ABK, W&R</i>					
Prijsopgave Koopmans					
Categorie 1 - volledig 100% (schatting)	€ 2.000.000				
Categorie 1 - alternatief 100%	€ 1.232.901				
Categorie 2 - Gevelkozijn + houten pui	€ 11.239	€ 11.239	€ 11.239	€ 11.239	
Categorie 3 - Vervanging portaal en dakbedekking.	€ 127.984	€ 127.984	€ 127.984	€ 127.984	
Categorie 4 - Roosters	€ 14.934	€ 14.934	€ 14.934		
Categorie 5 - Koperen dak					
Categorie 6 - lekkage keuken					
Entresol 10e verdieping	€ 34.785				
Nieuwe gevelpui	€ 172.766				
Buitenwerking stellen installaties	€ 33.245		€ 33.245	€ 7.500	
Stelpost injecteren binnenzijde (stelpost)	€ 200.000				
Sloopkosten	€ 75.974		€ 75.974		
Interne schatting					
Diversen installatie entresol 10e verdieping (schatting)	€ 25.000				
Aanbrengen gootjes (schatting)	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Diversen herstel waterkamer (schatting)	€ 15.000	€ 15.000			
Diversen stelpost keuken sonoy (schatting)	€ 10.000	€ 10.000			
Nieuwe schuifdeur entree	€ 15.000	€ 15.000			
Reservering stelpost grote kozijnen 3 st.	€ 45.000	€ 45.000			
Reservering stelpost kleine kozijnen 3 stl.	€ 30.000	€ 30.000			
Opgave Groot Gunneweg					
Scheur onderzoek/monitoring + aanb. gereed	€ 29.568	€ 29.568	€ 29.568	€ 29.568	€ 29.568
Scheurherstel	€ 94.700	€ 94.700	€ 94.700		
Opgave installatieadviseur Linssen					
E Installatie	€ 10.029	€ 10.029			
W Installatie	€ 69.630	€ 69.630			
Totaal bouwkosten		€ 483.084	€ 397.644	€ 186.291	€ 39.568
Onvoorzien	12,50%	€ 60.386	€ 49.705	€ 23.286	€ 4.946
Totaal		€ 543.470	€ 447.349	€ 209.577	€ 44.514