



NOTITIE TOEKOMSTOPTIE VERKENNING POLDERTOREN

Datum : 14 februari 2013
Onderwerp : Bijlage 9 raadsbesluit Poldertoren 26 maart 2013.

Aanleiding

Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad besloten dat voor herontwikkeling en doorexplotatie van de Poldertoren aan de volgende randvoorwaarden moet worden voldaan:

- Er is een ontwikkelende bouwer gevonden die zich meerjarig, bijvoorbeeld 10 jaar, committeert aan het groot onderhoud en het omschreven conditiebehoud voor die periode.
- Onderzoek door een externe onafhankelijk deskundige (bijvoorbeeld TNO bouw) toont aan dat de gekozen bouwkundige oplossing een stabiele exploitatie op grond van de bouwkundige staat mogelijk maakt.
- Er is overeenstemming met zittende huurders en er zijn contracten gesloten met nieuwe huurders waardoor 70% van de beoogde verhuuropbrengsten meerjarig (tenminste 5 jaar) zeker gesteld is.
- De aanneemsom + groot onderhoudskosten samen overschrijden de geraamde bedragen met niet meer dan 10%.
- De onderhoudskosten kunnen op een redelijke wijze verdeeld worden onder de huurders.
- Er kunnen vensters toegevoegd worden.

Aanleiding voor het besluit waren de aanhoudende bouwkundige problemen van de Poldertoren en de daaropvolgende verliesgevende exploitatie. In de periode juli 2012 tot en met december 2012 zijn de randvoorwaarden nader uitgewerkt. Onderstaand treft u het resultaat aan, evenals vier toekomstopties.

Terugblik

De gemeente Noordoostpolder heeft de Poldertoren in 2005 aangekocht. In 2008 en 2009 is de Poldertoren herontwikkeld vanuit een hoogwaardig ambitieniveau tot een gebouw waarin verschillende functies zich konden huisvesten. De VVV, museum NLE en een sterrenrestaurant trokken in de Polderoren.

Sinds het in gebruik nemen van de Poldertoren anno 2009 zijn er bouwkundige problemen en de exploitatieverliezen ontstaan. De gemeenteraad heeft daarom op 26 mei 2011 de volgende besluiten genomen:

1. Voor de verdere afronding van het project de beschreven secundaire ambitie aan te houden¹
2. De beschreven scenario's 3 en 4 verder inhoudelijk uit te werken²

¹ Tekst raadsbesluit: "Gezien de aankoop van de toren door de gemeente en de reeds gedane activiteiten in het kader van het exploiteren van de Poldertoren, heeft de gemeente de ambitie om de Poldertoren te behouden als markant uitkijkpunt met een hoogwaardige uitstraling en kwaliteitsniveau en met een economisch sterk toegevoegde waarde. Dit om de reeds gemaakte investeringen te compenseren."

Eind 2011 werd het college geconfronteerd met de conclusies uit het bouwkundige onderzoek van Nieman Kettlitz en heeft nadien een studie uitgevoerd naar realistische perspectieven en noodzakelijke vervolgstappen. In juni 2012 volgde een besluit dat herontwikkeling onder strikte randvoorwaarden kon plaatsvinden.

Keuzemogelijkheden

Het college heeft op basis van het onderzoek naar aanleiding van het besluit in juni 2012 vier toekomstopties geformuleerd, waarvan optie 2 in een voorgesteld besluit aan de raad wordt aangeboden.

- Toekomstoptie 1 – volwaardig doorexploiteren
- Toekomstoptie 2 – afgeslankt doorexploiteren
- Toekomstoptie 3 – stopzetten exploitatie
- Toekomstoptie 4 – verkoop

Voordat de vier toekomstopties worden toegelicht komen eerst de resultaten van het bouwkundig onderzoek aan bod. Het volledige bouwkundige onderzoek is als bijlage aan het raadsbesluit gehecht.

Bouwkundige toelichting

De exploitatieproblemen van de Poldertoren worden in belangrijke mate veroorzaakt door bouwkundige gebreken. De conclusies van het bouwkundige onderzoek zijn daarom van doorslaggevende betekenis in de keuze voor een toekomstoptie.

Herontwikkeling – 2008 / 2009

De herontwikkeling in 2008/2009 omvatte een inpanidige verbouwing en vervanging van de kozijnen. De kozijnen zijn in bestaande betonkaders geplaatst.

Visiplan rapport 2008

In 2008 zijn er lekkages rond de nieuwe kozijnen waargenomen. Visiplan heeft een onderzoek uitgevoerd. Visiplan adviseerde de gevels te hydrofoberen en de kapotte voegen te herstellen. Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd maar uiteindelijk heeft dit niet geleid tot het oplossen van de problemen.

Nieman Kettlitz rapport (september 2011 t/m december 2012)

Adviesbureau Nieman heeft in 2011 een onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek had aanvankelijk een inventariserend doel. Vanwege de opeenstapeling van problemen is eind 2011 ook het verzoek gedaan een indicatief herstelplan te schrijven en een inschatting te maken van de kosten om zodoende kaderstelling voor raadsvoorstel te kunnen formuleren. Met de kennis van nu valt te stellen dat dit rapport de locaties volledig in beeld heeft gebracht maar op essentiële onderdelen onjuiste aannames heeft gedaan. Voor verdere toelichting verwijzen wij graag naar het bijgevoegde TNO rapport dat als doel had om de verschillende bouwkundige rapporten te beoordelen.

Cauberg Huygen rapport (augustus 2012 – januari 2013)

Voorafgaand aan dit onderzoek is er een werkgroep samengesteld. Deze bestond uit een vertegenwoordiger van de voormalige bouwer, de ontwikkelaar, een vertegenwoordiger van het ingenieursbureau en de gemeentelijke projectleider. In gezamenlijk overleg is Cauberg Huygen geselecteerd als onderzoeksbureau. Het onderzoek heeft meerdere maanden in beslag genomen en bestond uit een dossieronderzoek, inspectie ter plaatse en specifiek aanvullend onderzoek. Het onderzoek had tot doel het opstellen van een herstelplan.

² Scenario commercieel (dus zelfstandig blijven exploiteren) en Scenario verkoop

Cauberg heeft de problemen in 6 categorieën onderverdeeld. Categorie 1 uitvoeren is zeer ingrijpend van aard, zowel financieel als monumentaal. De overige categorieën weerspiegelen de meest in het oogspringende lekkages en zijn relatief eenvoudig te verhelpen. Een overzicht van de geraamde bouwkosten is bijgevoegd aan het raadsbesluit onder bijlage 2. In tabel 1 is een overzicht van de categorieën en bijhorende oorzaken weergegeven.

Ook wordt in het rapport nog aandacht geschonken aan scheurvorming. Op dit punt is aanvullend advies ingewonnen bij een gevelspecialist, deze heeft een quickscan uitgevoerd. Op basis hiervan is er budget opgenomen om de scheurvorming eerst nauwkeurig te monitoren en is er een inschatting gemaakt van de daaropvolgende herstelkosten.

Tabel 1: indeling van de lekkages in categorieën + oorzaken (bron: Rapport Cauberg Huygen)

Categorie-nummer	Omschrijving type lekkage	Oorzaken
1	Bouwkundige aansluitingen van aluminium raamkozijnen, opgenomen in bestaande betonnen gevelementen (kaders) + lateien, en aansluiting betonkaders op metselwerk. Tot deze categorie worden de raam- c.q. gevelopeningen gerekend die in de gevels voorkomen ter plaatse van het trappenhuis, het restaurantgedeelte, de kantoren en enzovoort.	Onjuist gedetailleerde aansluitingen ¹ Aluminium raamkozijnen van Alcoa zijn goed, maar bouwkundige aansluitingen zijn verkeerd gedetailleerd. Daarnaast lekkages bij de betonnen kaders. Toepassing hydrofobeermiddel –Funcosil SNL die afdichting van bitumen rond de betonnen gevelkaders aantast. Daardoor is de waterdichting van het bitumen plaatselijk teniet gedaan.
2	Bouwkundige aansluitingen van aluminium kozijnpuien in lifthal, verdieping 12.	Gebrekkige bouwkundige details van het gevelraamkozijn. Liftgebouw was geen onderdeel van renovatie.
3	Bouwkundige aansluitingen pladdak-niveau, verdieping 12. Tot deze categorie worden de bouwkundige aansluitingen gerekend die onderdeel zijn van het platte dak, het carillongebouw, het portaal dat toegang geeft tot het vluchtrappenhuis, de houten gevelpui van de lifthal.	Portaal is tijdens de herontwikkeling in 2007 niet meegenomen. Dit gebouw vertoont meerdere lekkages. Het gebouw is verouderd. EPDM dakbedekking laat plaatselijk bij de dakopstanden los. Ontbrekende naadafdichting tussen houten kozijnpui en gevel van de lifthal.
4	Nieuw gerealiseerde gevelopeningen ten behoeve van de luchtbehandelingsinstallatie voor de toevoer en afvoer van ventilatielucht.	Gebrekkige bouwkundige details. Toegepaste regeninslagwerende rooster voldoet niet.
5	Bouwkundige aansluitingen van het koperen dak	Goed
6	Lekstrepen op het plafond onder de keuken van Sonoy.	Toetreding lekwater bij gebruik van de spoelinstallatie, dat gesitueerd is op het keukenblok. Toetreding van lekwater zal ook ontstaan indien veel spatwater op het aanrechtblad komt. Bij het schoonmaken van beglazing van het raamkozijn (gelegen ter hoogte van het aanrechtblad) vindt ook lekkage plaats.

Tabel 2 bundelt de categorieën uit tabel 1 in scenario's en de bijhorende kanttekeningen en risico's. In tabel 2 komen de categorieën 5 en 6 niet terug. Categorie 5 (koperen dak) is in orde en categorie 6 is geen zaak van de gemeente.

Over categorie 6 zal nog nader in overleg getreden worden met Sonoy, deze beaamt op voorhand niet de conclusies van Cauberg Huygen en TNO. Er is in het kader van

risicomanagement een post in de bouwkostenraming opgenomen indien de zaken op dit punt toch anders of gecompliceerder blijken te liggen dan nu gedacht. Indien de problemen onverhoopt niet opgelost kunnen worden heeft dit geen consequenties voor het voorliggende voorstel. Hierin is niet gerekend met inkomsten uit de onderliggende ruimte.

De lekkages volgens categorie 6 worden veroorzaakt tijdens gebruik van de spoelinstallatie, gelegen naast het keukenblad. Daarnaast kan lekwater afstromen vanaf het aanrechtblad, achterlangs het keukenblok, op de vloer. Herstelmaatregelen dienen door huurder te worden getroffen.

Tabel 2: weergave van de scenario's + risico's (bron: Rapport Cauberg Huygen)

Scenario	Categorie	Maatregelen	Kanttekening & risico's
Volledig herstel	1	Volledig herstel van de waterafdichting rondom de betonkaders. Opstellen nieuwe bouwkundige details voor de aansluiting aluminium kozijn en betonnen gevelkaders / metselwerk. Bestaande aluminium kozijnen zijn goed, maar zijn niet opnieuw te gebruiken. Vervanging is nodig.	Ingrijpende maatregelen en kostbaar. Maatregelen zijn uitvoeringsgevoelig. Aantasting gevelbeeld.
	2	Aluminium gevelkozijn opnieuw aanbrengen.	Ingrijpende maatregel en kostbaar. Uitvoeringsgevoelig. Plaatselijk aantasting gevelbeeld.
	3	Complete vervanging portaal en eventuele vervanging gebouwtje beiaardier. Vervangen bestaande dakbedekking door bitumen, dak platform 12e verdieping. Lifthal (lift): aanbrengen effectieve afdichting tussen houten kozijnstijl en metselwerk.	Geen bijzondere risico's.
	4	Verbeteren aansluiting bestaande regeninslagwerende roosters in gevelopeningen. Plaatsen extra regeninslagwerend rooster voor het bestaande rooster.	Controle afvoerdebiet. Geen bijzondere risico's.
Beheersbaar waterdicht	Alternatief op categorie 1	Alleen een plaatselijk herstel van de lekkages bij de betonkaders + lokale maatregelen aan het aluminium kozijn.	Scheur en gebreken bij betonkader worden verholpen door harsinjectie. Maatregelen aanbrengen aan buitenzijde of binnenzijde. Met harsinjectie wordt een acceptabel herstel bewerkstelligd, maar de maatregel is uitvoeringsgevoelig en biedt daarom in de praktijk geen 100 % zekerheid..
	2, 3 en 4	Zie de maatregelen van categorie 2, 3 en 4.	Idem
Monumenten variant	Niet van toepassing	Geen maatregelen.	Buitengebruik: geen risico's. Wel mogelijke risico's bij herbestemming in de toekomst. Risico qua kosten hangt af van toekomstige gebouwfunctie.

Op de navolgende pagina's worden de verschillende opties geanalyseerd.

Toekomstoptie 1 – volwaardig door exploiteren

Deze optie bevat het verhelpen van alle geconstateerde zichtbare en potentiële lekkagelocaties plus het aanpassen van de technische installatie. Zowel aan het dek als aan de gevels vinden grootschalige reparaties plaats.

Het college zag op basis van het rapport van Nieman Kettlitz perspectieven om het aanvankelijke ambitieniveau van de Poldertoren alsnog te realiseren. Het aanvullende onderzoek heeft uitgewezen dat het niet verantwoord is deze investering (nu) te doen. Enerzijds omdat benodigde bouwkundige aanpassingen ingrijpender van aard zijn dan in juni 2012 was voorzien en anderzijds omdat er tot op heden geen huurder is gevonden voor de leegstaande ruimtes.

Gestelde randvoorwaarden

De raad heeft een zestal randvoorwaarden vastgesteld. Onderstaand is een toetsing van deze randvoorwaarden aan dit scenario weergegeven.

1. Er een ontwikkelende bouwer is gevonden die zich meerjarig committeert aan het groot onderhoud en het omschreven conditiebehoud voor die periode.
Deze randvoorwaarde is te verwezenlijken.
2. Onderzoek door een externe onafhankelijk deskundige (bijvoorbeeld TNO bouw) heeft aangetoond dat de gekozen bouwkundige oplossing een stabiele exploitatie op grond van de bouwkundige staat mogelijk maakt.
Aan deze randvoorwaarde is voldaan.
3. Er overeenstemming is met zittende huurders en er contracten zijn gesloten met nieuwe huurders waardoor 70% van de verhuuropbrengsten meerjarig (tenminste 5 jaar) zeker gesteld is. De absolute hoogte van dit percentage zal blijken bij het vaststellen van de vastgoedexploitatie.
Met zittende huurders zijn afspraken gemaakt, er is contact met een partij die overweegt de overige ruimten in de Poldertoren te huren. Dit hangt echter samen met de doorgang van het project Stadshart. Tot een formele intentieovereenkomst is het bij schrijven van deze notitie nog niet gekomen.
De verhuur is ondergebracht bij een plaatselijke bedrijfsmakelaar. Er zijn bezichtigingen geweest maar de onzekerheid over de bouwkundige ingrepen, de politieke besluitvorming en de precieze planning wanneer de toren precies in gebruik genomen heeft ertoe geleid dat er nog geen nieuwe huurder is gevonden.
Indien de beschikbare ruimte verhuurd wordt aan 1 partij zal een korting nodig zijn op de genoemde huurprijzen in het taxatierapport. Hier staan echter ook lagere kosten tegenover. Met deze korting is reeds gerekend bij de aangeboden VEX.
4. De aanneemsom + groot onderhoudskosten samen de geraamde bedragen niet met meer dan 10% overschrijden.
In december werd duidelijk dat deze ingrijpende maatregel ver buiten het kader van de randvoorwaarden zou vallen. Gezien het enorme aantal uren om deze variant tot in detail te berekenen is daarom gekozen een indicatief kostenbeeld te schetsen. De aanvankelijke kaderstellende bouwkosten worden geschat op € 3.3 miljoen, terwijl het kader € 700.000 was. Deze overschrijving ontstaat om dat in het Nieman rapport niet was voorzien in het opnieuw detailleren van alle betonkaders die rond de kozijnen zitten.
5. De onderhoudskosten op een redelijke wijze verdeeld kunnen worden onder de huurders.
Aan deze randvoorwaarde kan dit scenario voldoen, mits alle ruimten verhuurd zijn. De gecalculeerde servicekostenbijdrage dekken de daadwerkelijke servicekosten.

6. Er vensters toegevoegd kunnen worden.

Aan deze randvoorwaarde kan dit scenario voldoen, er is een voorlopig ontwerp opgesteld en de monumentencommissie staat hier positief tegenover.

Benodigd krediet

De realisatie van deze optie bevat ca. € 3.2 miljoen aan verbouwkosten met een totale investeringspost van € 3.462.592³. Dekking van het gevraagde krediet vindt voor € 834.931 plaats door herbestemming van de reserve achtergestelde lening IJsselmeerziekenhuis. Het resterende deel zal gedekt moeten worden door een verschuiving in de bestemmingsreserves door te voeren.

Naast een investering is afwaardering van de huidige boekwaarde noodzakelijk. De Poldertoren is in de beschreven staat getaxeerd op € 450.000. De gedane investeringen blijken geen levensduurverlengd karakter te hebben gehad, maar het karakter van grootonderhoud, c.q. herstel en moeten derhalve ten laste van de exploitatie worden gebracht. Dit boekwaardeverlies van € 2.935.734 wordt verantwoord in de jaarrekening 2012.

Tot slot stelt het college in het kader van gedegen risicomangement een verschuiving in de bestemmingsreserves door te voeren ten behoeve van een restwaarderreserve ter hoogte van € 398.066. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de reserve beleidsplan. Voor de goede orde, dit bedrag blijft aldus onderdeel uitmaken van de reservepositie (weerstandsvermogen) en wordt niet uitgegeven. Dit bedrag wordt pas uitgegeven als besloten wordt terug te vallen naar optie 3 (stopzetten exploitatie).

Argumenten

Deze optie doet als enige volwaardig recht aan het aanvankelijke ambitieniveau dat voorzien was toen de raad instemde met de herontwikkeling Poldertoren. Het realiseren van deze optie creëert de randvoorwaarden die zou kunnen leiden tot hoogwaardige bedrijvigheid op iedere verdieping, voldoende daglichttoetreding, bruisende marketing, een echt baken van de Polder, veel traffic, kortom het ideaalbeeld van de Poldertoren.

De noodzakelijke bouwkundige aanpassingen tasten in de eerste jaren het beeld van de Poldertoren aan maar naar verloop van tijd kleuren de nieuwe voegen en stenen bij zodat de reparaties voor de voorbijganger niet of nauwelijks meer zichtbaar zijn. Deze bouwkundige aanpassingen leiden tot een gegarandeerde waterdichtheid en op de lange termijn waarschijnlijk tot een stabiele exploitatie.

Kanttekeningen

In de aanloop naar de raadsvergadering van mei/juni 2012 is uitvoerig stilgestaan onder welke voorwaarden een hernieuwde investering in de Poldertoren gerechtvaardigd is. Het college heeft toen randvoorwaarden opgesteld die zijn bekrachtigd door de gemeenteraad.

Het gevoerde onderzoek heeft aangetoond dat aan belangrijke randvoorwaarden niet kan worden voldaan. De noodzakelijke bouwkundige ingreep is ingrijpender van aard dan in juni voorzien en valt hierdoor fors duurder uit. Daarbij noemen zowel Cauberg Huygen als TNO deze optie 'overtrokken'. Ze zijn van mening dat er een goed beheersbaar gebouw ontstaat door de grote lekkageposten te verhelpen.

Een ander aspect is dat Poldertoren besmet is en potentiële huurders kiezen voor zekerdere opties. Totdat de Poldertoren voor het overgrote deel verhuurd is zal de exploitatie verliesgevend zijn.

³ De kosten zijn hoger dan de bouwkosten doordat er bijkomende kosten zijn zoals projectleiding, bouwvoorbereidingskosten, klokrestauratie, terugbetaling subsidie, etc. Zie verder het raadsbesluit

Deze optie biedt over een meerjaren perspectief verreweg de meest aantrekkelijke vastgoedexploitatie. Op dit moment is er echter geen huurcontract die deze inkomsten zeker stelt waardoor deze winst fictief is. Daarbij wordt het overgrote deel van deze winst teniet gedaan door de enorme kosten.

Bij dit scenario zal sprake zijn van 1 à 2 huurders, dit brengt risico's met zich mee voor wat betreft huurdercontinuïteit dan wel opbrengstonzekerheid.

Toekomstoptie 2 – afgeslankt doorexploreren

Uitgangspunt voor deze optie is dat de meest urgente bouwkundige problemen – zoals genoemd in categorie 2 t/m 6 - opgelost worden. Het grootschalig herstellen van incidentele lekkages rond kozijnen blijft achterwege. Deze variant is te beschouwen als tussenoptie voor optie 1 en 3. In een later stadium kan deze optie zonder grote kapitaalvernietiging opgewaarderd worden naar optie 1 of afgewaardeerd worden tot optie 3.

Gestelde randvoorwaarden

De raad heeft een zestal randvoorwaarden vastgesteld. Onderstaand is een toetsing van deze randvoorwaarden aan dit scenario weergegeven.

1. Er een ontwikkelende bouwer is gevonden die zich meerjarig committeert aan het groot onderhoud en het omschreven conditiebehoud voor die periode.
Op de aanpassingen valt garantie te verkrijgen. Op de kozijnen bij de liftuitgang na wordt aan de kozijnen niets gedaan. Garantie op 100% waterdichtheid valt zodoende niet te verkrijgen. Het rapport van Cauberg en 2nd opinion van TNO spreken verder voor zich. Deze adviseren deze tussenvariant.
2. Onderzoek door een externe onafhankelijk deskundige (bijvoorbeeld TNO bouw) heeft aangetoond dat de gekozen bouwkundige oplossing een stabiele exploitatie op grond van de bouwkundige staat mogelijk maakt.
Aan deze randvoorwaarde is voldaan.

3. Er overeenstemming is met zittende huurders en er contracten zijn gesloten met nieuwe huurders waardoor 70% van de verhuuropbrengsten meerjarig (tenminste 5 jaar) zeker gesteld is. De absolute hoogte van dit percentage zal blijken bij het vaststellen van de vastgoedexploitatie.
Met zittende huurders zijn afspraken gemaakt, de VVV vertrekt na 2013 omdat door het vertrek van de ANWB zelfs tegen servicekosten te kostbaar is, Sonoy blijft aanwezig. De huurder van de waterkamer is eveneens vertrokken door aanhoudende problemen in die ruimte. Het museum blijft aanwezig maar levert per saldo geen inkomsten op.

De voorliggende VEX (bijlage 1&3) is gebaseerd op de inkomsten van Sonoy, de antennes en het verhuren van de begane grond. Voor deze begane grond is in de VEX een voorziening opgenomen voor 2 leegstandsjaren. De entresol begane grond en de waterkamer blijven kansrijk voor verhuur. In deze ruimtes is voldoende daglicht aanwezig en is er na de gedeeltelijke renovatie geen sprake meer van problemen. Lekkages zijn dan verholpen en de installatie is voldoende regelbaar.

4. De aanneemsom + groot onderhoudskosten samen de geraamde bedragen niet met meer dan 10% overschrijden.
De benodigde bouwkosten liggen onder de door u gestelde randvoorwaarde. De bouwkosten zijn geraamd op ca. 550.000. Belangrijk hierbij te beseffen is dat nu ook restauratie van de klokken is opgenomen. Dit was in juni niet het geval.
5. De onderhoudskosten op een redelijke wijze verdeeld kunnen worden onder de huurders.
Aan deze randvoorwaarde kan dit scenario niet voldoen omdat niet alle ruimten verhuurd zijn. In de vastgoedexploitatie is hier (in tegenstelling tot het verleden) rekening mee gehouden. Er wordt afgerekend conform het landelijke gemiddelde.
6. Er vensters toegevoegd kunnen worden.
Dit is niet noodzakelijk in dit scenario. Deze aanpassing is wel mogelijk binnen de financiële kaders die de raad heeft gesteld. Er staan echter nog geen inkomsten

tegenover deze investering. Indien zich een huurder aandient kan later nog besloten worden de venstertoevoeging alsnog te realiseren.

Benodigd krediet

De realisatie van deze optie bevat ca. 550.000 euro aan verbouwkosten met een totale investeringspost van € 766.601⁴. Dekking van het gevraagde krediet vindt plaats door herbestemming van de reserve achtergestelde lening IJsselmeerziekenhuis. In tegenstelling tot juni is nu ook de restauratie van het uurwerk in de budget aanvraag opgenomen.

Naast een investering is afwaardering van de huidige boekwaarde noodzakelijk. De Poldertoren is in de beschreven staat getaxeerd op € 450.000. De gedane investeringen blijken geen levensduurverlengd karakter te hebben gehad, maar het karakter van grootonderhoud, c.q. herstel en moeten derhalve ten laste van de exploitatie worden gebracht. Dit boekwaardeverlies van € 2.935.734 wordt verantwoord in de jaarrekening 2012.

Tot slot stelt het college in het kader van gedegen risicomangement een verschuiving in de bestemmingsreserves door te voeren ten behoeve van een restwaarderreserve ter hoogte van € 398.066. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de reserve beleidsplan. Voor de goede orde, dit bedrag blijft aldus onderdeel uitmaken van de reservepositie (weerstandsvermogen) en wordt niet uitgegeven. Dit bedrag wordt pas uitgegeven als besloten wordt terug te vallen naar optie 3 (stopzetten exploitatie).

Argumenten

Deze optie kent een mindere afboeking dan optie 3 (stopzetten exploitatie) en vergt een lagere investering. De Poldertoren blijft in deze toekomstoptie 'in leven' en indien de genoemde 3 verdiepingen verhuurd worden ontstaat er een winstgevende exploitatie. Ook blijft het museum gehuisvest. Hierdoor is deze optie zowel vanuit maatschappelijk als financieel oogpunt aantrekkelijker dan optie 3.

Een ander aspect dat in dit voordeel spreekt is dat ooit opgeschaald kan worden naar optie 1 zonder dat er sprake is van kapitaalvernietiging. De gedane aanpassingen zijn immers ook bij optie 1 noodzakelijk en ook bij optie 3 grotendeels noodzakelijk. Opschalen wordt interessant indien de voorgestelde verbouwing afdoende blijkt te zijn, iets dat zowel Cauberg Huygen en TNO verwachten. De benodigde investering zal in dat geval ca. € 250.000 euro zijn met een zeer positieve vastgoedexploitatie.

Financieel gezien is er sprake van een behoudende gecalculeerde vastgoedexploitatie met potentie tot winst in de eerste 10 jaar. Nadien zijn de bestaande contracten afgelopen en moet er een heroverwegingsbesluit genomen worden. Er ontstaat immers - vanwege groot onderhoudsposten - net als bij optie 3 een verliesgevende vastgoedexploitatie.

Kanttekeningen

Dit scenario brengt het risico met zich mee dat de lekkages rond de kozijnen zich gaan verergeren. Gevolg zou kunnen zijn dat een teruggeval scenario naar optie 3 noodzakelijk is. Zolang deze toename binnen de perken blijft kan dit met partieel herstel opgevangen worden. Hiervoor is budget in deze aanvraag opgenomen. Zoals onder argumenten beschreven is de kapitaalvernietiging echter minimaal en wordt dit scenario door de bouwkundige experts van Cauberg Huygen en TNO geadviseerd.

Verder zal na 2013 de VVV uit de Poldertoren trekken. Ze kan door het verdwijnen van de ANWB geen huur meer dragen. Voor de toegang zal - zolang er geen nieuwe huurder

⁴ De kosten zijn hoger dan de bouwkosten doordat er bijkomende kosten zijn zoals projectleiding, bouwvoorbereidingskosten, klokrestauratie, terugbetaling subsidie, etc. Zie verder het raadsbesluit

gevonden is – een oplossing gevonden moeten worden. Gedeeltelijke openstelling (bijv. in het weekend) lijkt dan waarschijnlijk. Voor de begane grond zal een nieuwe huurder gevonden moeten worden. Om dit risico te dekken is voor 2014 en 2015 een leegstandsvoorziening in de VEX opgenomen.

Naast het risico dat lekkages zich verergeren en dat daardoor teruggeval naar optie 3 waarschijnlijk is, is er ook een risico op het vlak van opbrengstzekerheid. Het raadsbesluit laat echter zien dat er in dat geval geen sprake is van een desinvestering.

Toekomstoptie 3 – stopzetten exploitatie.

Deze optie behelst het - met uitzondering van de telecomantennes - stopzetten van de economische exploitatie.

De Poldertoren wordt zodanig aangepast dat ze de komende 40 jaar vanuit een beheersbare situatie als Landmark beheerd kan worden. Om dit te realiseren zijn het doorvoeren van de aanpassingen uit categorie 3, 4 + voegherstel noodzakelijk om de grootste lekkages te voorkomen. In de ogen van de afdeling beheer en Cauberg Huygen zijn de aanpassingen noodzakelijk om van een beheerbaar monument te kunnen spreken. Worden deze maatregelen niet getroffen zal het monument langzaam worden aangetast.

Gestelde randvoorwaarden

De raad heeft een zestal randvoorwaarden vastgesteld. Onderstaand is een toetsing van deze randvoorwaarden aan dit scenario weergegeven.

1. Er een ontwikkelende bouwer is gevonden die zich meerjarig committeert aan het groot onderhoud en het omschreven conditiebehoud voor die periode.
Op de aanpassingen valt garantie te verkrijgen. Enkel de grote lekkagebronnen worden aangepast. Garantie op 100% waterdichtheid valt zodoende niet te verkrijgen. Het rapport van Cauberg spreekt verder voor zich.
2. Onderzoek door een externe onafhankelijk deskundige (bijvoorbeeld TNO bouw) heeft aangetoond dat de gekozen bouwkundige oplossing een stabiele exploitatie op grond van de bouwkundige staat mogelijk maakt.
Deze randvoorwaarde is niet van toepassing op dit scenario.
3. Er overeenstemming is met zittende huurders en er contracten zijn gesloten met nieuwe huurders waardoor 70% van de verhuuropbrengsten meerjarig (tenminste 5 jaar) zeker gesteld is. De absolute hoogte van dit percentage zal blijken bij het vaststellen van de vastgoedexploitatie.
Met alle zittende huurders is overeenstemming over een contractontbinding. Met Sonoy zal nog een afkoopregeling van het bestaande contract moeten worden getroffen. In het benodigde krediet is hier een reservering voor opgenomen.
4. De aanneemsom + groot onderhoudskosten samen de geraamde bedragen niet met meer dan 10% overschrijden.
Deze randvoorwaarde is niet van toepassing op dit scenario.
5. De onderhoudskosten op een redelijke wijze verdeeld kunnen worden onder de huurders.
Deze randvoorwaarde is niet van toepassing op dit scenario, er zijn immers geen huurders. De gemeente heeft echter wel schoonmaakkosten omdat het gebouw op gezette tijden toegankelijk blijft voor publiek.
6. Er vensters toegevoegd kunnen worden.
Deze randvoorwaarde is niet van toepassing op dit scenario.

Benodigd krediet

De realisatie van deze optie bevat ca. 450.000 euro aan verbouwkosten met een totale investeringspost van € 1.050.480⁵. Dekking van het gevraagde krediet vindt voor € 834.931 plaats door herbestemming van de reserve achtergestelde lening IJsselmeerziekenhuis. Het resterende deel zal gedekt moeten worden door een verschuiving in de bestemmingsreserves door te voeren.

⁵ De kosten zijn hoger dan de bouwkosten doordat er bijkomende kosten zijn zoals projectleiding, bouwvoorbereidingskosten, klokrestauratie, terugbetaling subsidie, afkopen huurcontract, etc. Zie verder het raadsbesluit

Naast een investering is afwaardering van de huidige boekwaarde noodzakelijk. De Poldertoren is in de beschreven staat getaxeerd op de grondwaarde. De gedane investeringen blijken geen levensduurverlengd karakter te hebben gehad, maar het karakter van grootonderhoud, c.q. herstel en moeten derhalve ten laste van de exploitatie worden gebracht. Dit boekwaardeverlies van € 3.333.800⁶ wordt verantwoord in de jaarrekening 2012.

Argumenten - De financiële risicocomponent is bij deze optie nihil.

Kanttekeningen

Er is in de Poldertoren veel geïnvesteerd. Met de implementatie van deze optie worden alle investeringen teniet gedaan en worden alle eerder gestelde ambities losgelaten. Ook worden de juridische kansen op enige vorm van verhaal van de gemeente verkleind. Tot slot, net als bij optie 2 ontstaat er na 10 jaar een verliesgevende vastgoedexploitatie.

⁶ Deze afboeking is groter dan bij optie 1 en 2 omdat bij deze optie dient te worden afgeschreven tot de grondwaarde.

Toekomstoptie 4 – verkoop

Afzetten van deze optie tegen de randvoorwaarden is overbodig, hiervoor verwijzen wij graag naar optie 3.

Benodigd krediet

De realisatie van deze optie bevat geen investeringspost.

Wel is afwaardering van de huidige boekwaarde noodzakelijk. De Poldertoren is in de beschreven staat getaxeerd op de grondwaarde. De gedane investeringen blijken geen levensduurverlengd karakter te hebben gehad, maar het karakter van grootonderhoud, c.q. herstel en moeten derhalve ten laste van de exploitatie worden gebracht. Dit boekwaardeverlies van € 3.333.800 wordt verantwoord in de jaarrekening 2012.

De benodigde dekking van structurele aard valt op dit moment niet te voorzien.

Argumenten

Verkoop van de Poldertoren leidt ertoe dat de gemeente verlost is van alle risico's die toebehoren aan het in bezit hebben van vastgoed.

Enige sturing kan gegeven worden door in de verkoopakte duidelijke eisen voor gebruik vast te leggen. Tot slot krijgt de gemeente bij verkoop nog iets terug van de gedane investeringen.

De randvoorwaarden bij verkoop zouden in de ogen van het college moeten zijn:

- Behoud van het monumentale beeld;
- Behoud carillon, klok en windvaan?
- Geen andere activiteiten dan het bestemmingsplan nu voorschrijft;
- Overname bestaand huurcontract Sonoy;
- Gemeente verkrijgt eerste optie tot wederkoop bij doorverkoop op basis van het dan aanwezige bod. Aan deze bepaling zit een kettingbeding. Ziet de gemeente in eerste instantie af van wederkoop, dan blijft deze voorwaarde van kracht voor de nieuwe eigenaar.

Het college zal bij verkoop zoeken naar de hoogste bidder.

Kanttekeningen

Deze optie beantwoordt geenszins de motieven waarvoor de gemeente de Poldertoren ooit is aangekocht, verkoop zou daarbij niet getuigen van consistent beleid. Verder is er sprake van een verliesgevende exploitatie waardoor verkoop vanuit dit perspectief zeer onwaarschijnlijk lijkt wat zal lijden tot een langdurig en onzeker traject. Bij een eventuele verkoop zal de gemeente zich bovendien ook nog financieel aan de exploitatie moeten committeren om de genoemde randvoorwaarden voor verkoop te realiseren. Denk aan stroomkosten carillon, kosten verlichting Poldertorenplein, toegankelijkheid dek, etc. De Poldertoren zal in dit scenario geld blijven kosten.

Voor de duidelijkheid, het college heeft geen principiële bezwaren tegen deze optie maar acht het met in achtname van de randvoorwaarden zeer onwaarschijnlijk dan wel onrealistisch.