



g e m e e n t e
o l d a m b t



Technische avond Poort van Winschoten



Agenda

1. **Doel van de avond**
2. **Van centrumvisie en programma versterking binnenstad naar Poort van Winschoten (2012-2017)**
3. **Raadsbesluiten september en december 2017**
4. **Samenwerking met de HEMA**
5. **Ontwikkelingen 2018 tot nu**
6. **Scenario's gebiedsontwikkeling en huisvesting**
7. **Vervolgstappen**

Programma versterking binnenstad (2013-2016)

- Raadsbesluit juli 2013
- Kwaliteitsslag maken in winkelgebied en openbare ruimte
- Aanpak vastgoed in vooral de schil van het centrum
- Vermindering aantal m2 detailhandel
- Stimuleringsregeling detailhandel en Leegstandsverordening
- Marketing en Ondernemerschap

De Poort van Winschoten

- **Vervolg actieprogramma: versterking Oost-West as**
- **Poort van Winschoten = pand HEMA/Kijkshop, het omliggende parkeerterrein, de leegstaande supermarkt en bibliotheek en afronding van Liefkenshoek**
- **Aankoop perceel Mestemaker in november 2016**
- **Aanpak van dreigende en snelle verpaupering**
- **Subsidie provincie € 1,5 miljoen**
- **Informatieavond raad op 18 juli 2017**

Raadsbesluit september 2017

- **Keuze voor complete afronding van stadshart Poort van Winschoten – ontwikkeling/versterken stadscentrum:**
 - **Sanering van 4.500 m² detailhandel, sloop voormalige supermarkt en bibliotheek**
 - **Gebiedsontwikkeling perceel voormalig Mestemaker en Liefkenshoek, onder andere groen, woningen, infrastructuur en 300 m² winkelpand**
 - **Centrale huisvesting als onderdeel van Poort van Winschoten**
 - **Kantoorruimte op bovenverdieping Langestraat 1**
- **Financiële onderbouwing in raad december 2017**

Raadsbesluit december 2017 (1)

- **In te stemmen met het uitwerken van scenario 4 - complete afronding Stadshart, tot een voorlopig ontwerp en begroting indien een overeenkomst met de HEMA wordt gesloten.**
- **Indien uiterlijk 1 februari 2018 geen overeenkomst met de HEMA wordt gesloten, kiezen voor een gedeeltelijke afronding van het Stadshart (scenario 3).**
- **Kennis te nemen van het onderzoek naar de mogelijkheden en consequenties van het opnemen van de raadzaal in het bouwprogramma van de Poort van Winschoten**

Raadsbesluit december 2017 (2)

- **Voor de voorbereiding, ontwikkeling en realisatie van de Poort van Winschoten een voorlopig maximaal krediet ad € 9.180.000,-- ter beschikking te stellen. Dit is exclusief de kosten van een eventuele raadzaal met fractiekamers.**
- **Het definitieve krediet is afhankelijk van de keuze voor scenario 3 of 4 en de verdere uitwerking door een architect en de daarbij behorende besteksraming, rekening houdend met de te verwachten kostenstijging in 2018.**
- **Medio 2018 de uitwerking van de definitieve plannen voor de Poort van Winschoten tegemoet te zien voor besluitvorming.**

Centrale huisvesting

- **Centrale huisvesting onderdeel Poort van Winschoten (besluiten raad september en december 2017)**
- **Centrale huisvesting draagt bij aan: integraal werken, flexwerken, efficiënt gebruik werkplekken en goed werkgeverschap**
- **Terug van ruim 12.000 m² gebouwen naar 6.120 m²**
- **Flexfactor 70% (357 medewerkers= 250 werkplekken)**
- **Onderhoudskosten, kapitaallasten en boekwaarden bestaande 3 kantoorgebouwen in Winschoten en Scheemda**
- **Voldoen aan wettelijke energie eisen en uitgangspunt energieneutraal**

Ontwikkelingen 2018/2019 (wetgeving etc.)

- **Wet Voortgang Energie Transitie: *gasloos bouwen*, omdat vanaf juli 2018 de aansluitplicht voor aardgas bij nieuwbouw is vervallen (nieuwbouwprojecten krijgen geen aardgasaansluiting meer)**
- **Energieakkoord/Bouwbesluit (2018): alle kantoorgebouwen (groter dan 100 m²) moeten in 2023 minstens een label C bezitten en in 2030 minstens een label A**
- **Stijging bouwkosten (peil januari 2019)**
- ***Energieneutraal: Op jaarbasis per saldo een totaal energieverbruik van precies nul: het totaal van het energieverbruik min de opbrengst van lokale duurzame bronnen.***

Ontwikkelingen in 2018/2019 (HEMA)

- **In principe overeenstemming met HEMA over scenario 4 (voorkeur raad) maar nog niet verder uitgewerkt**
- **Begin juli 2018 is de raad hierover geïnformeerd**
- **Gemeente zit als mede-eigenaar samen met HEMA in een VvE**
- **Plan: HEMA onderin gebouw en gemeente bovenin gebouw**
- **Afspraak: afstemming bouwproces/aanbesteding inclusief renovatie schil gebouw**
- **Planning HEMA is start in voorjaar 2020**



Ontwikkelingen in 2018/2019 (uitgevoerde onderzoeken)

- **Onderzoek samenwerking SMV (vanaf zomer 2018)**
- **Uitwerking verschillende scenario's herhuisvesting (periode september 2018-februari 2019)**
 - **Verschillende ontwikkelvarianten**
 - **Renoveren, huren als eigenaar of zelf nieuwbouw**
 - **Rekensessies en aantal overleggen met SMV**
 - **Met /zonder raadszaal**
 - **Second opinion en sparring met collega-gemeenten**

Conclusies ontwikkelingen 2018/2019

- **Duidelijkheid over de samenwerking met HEMA**
- **Gebiedsontwikkeling Poort van Winschoten in principe ongewijzigd ten opzichte van raadsbesluit december 2017**
- **Gevolgen nieuwe wetgeving in beeld gebracht**
- **Meer financiële duidelijkheid**
- **Meer varianten voor de centrale huisvesting**
- **In varianten gasloos en energieneutraal bouwen meegenomen. Aardbevingsbestendig bouwen niet meegenomen.**

Varianten Poort van Winschoten

- 1. Gebiedsaanpak Poort van Winschoten, renovatie + deel nieuwbouw + luchtbrug + raadzaal + HEMA in eigen beheer (raadsbesluit december 2017)**
- 2. Gebiedsaanpak Poort van Winschoten, volledige nieuwbouw (ook eigen beheer) + raadzaal + HEMA**
- 3. Gebiedsaanpak Poort van Winschoten, volledige nieuwbouw (huur) + raadzaal + HEMA**

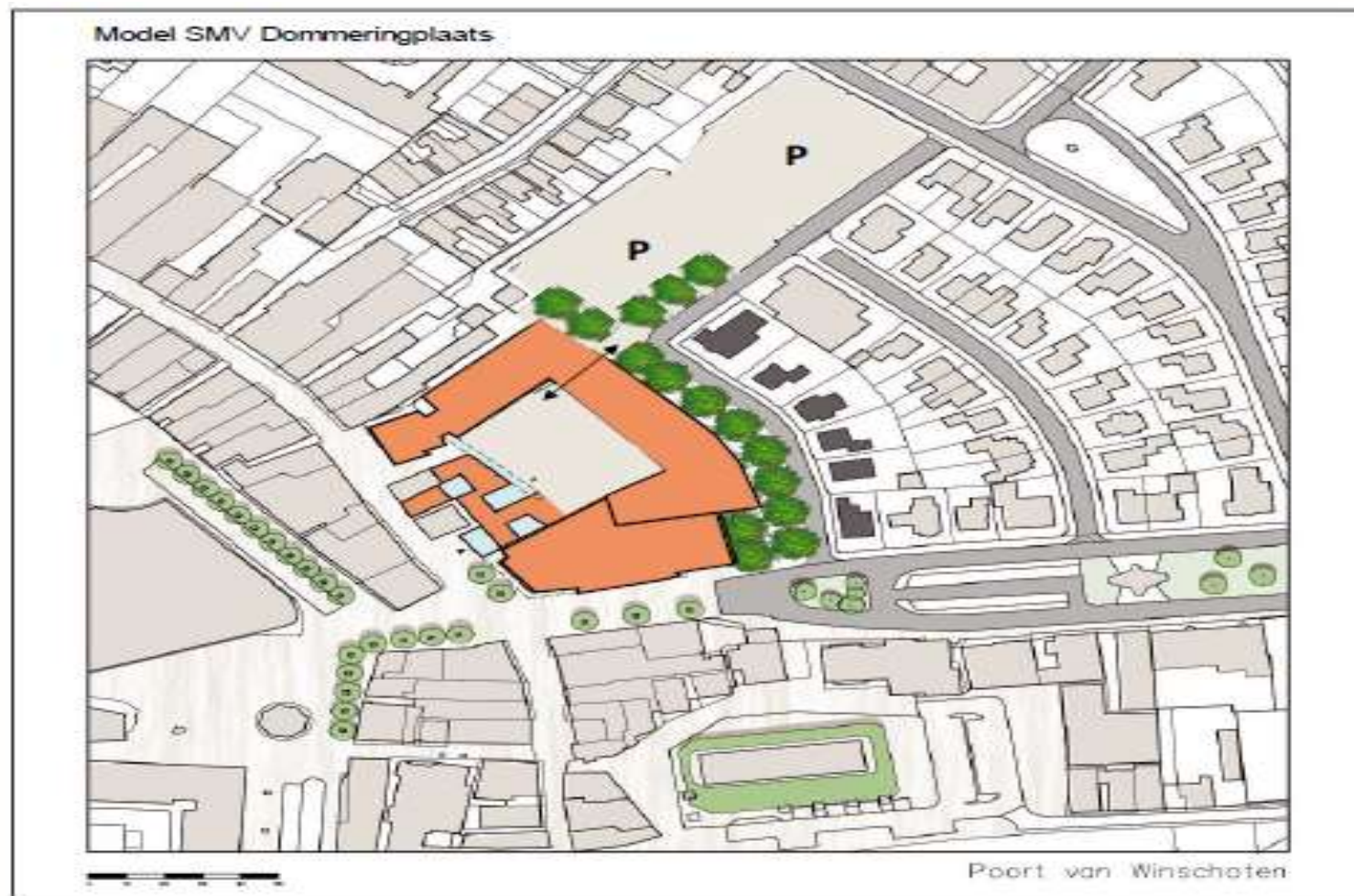
Variant 1: gebiedsaanpak, renoveren, deel nieuwbouw en HEMA (eigen beheer)

- In lijn besluit december 2017
- Zelf investeren
- Klein en groot onderhoud voor de gemeente
- Huisvesting als onderdeel van Poort van Winschoten
- Gemeente zelf verantwoordelijk voor bouwproces (inhuur)
- Minder efficiënt in te richten door 'oude bouw' en luchtbrug
- Verlenging levensduur 25 jaar tot 40 jaar
- Gasloos, maar volledig energieneutraal niet realistisch



Variant 2: Gebiedsaanpak en nieuwbouw (in eigen beheer)

- **Proces van bouw - inclusief aanbesteding en onderhoud - ligt bij gemeente (inhuur)**
- **Gebiedsaanpak eveneens bij gemeente**
- **Volledige nieuwbouw (sloop Kalsbeek en tussendeel) en andere situering dan scenario 1**
- **Hoge kwaliteit gebouw, onder andere 100% gasloos/energieneutraal**
- **Efficiënte inrichting met goede mogelijkheid tot flexwerken**





Variant 3: gebiedsaanpak en nieuwbouw (huur)

- **Huren als eigenaar van Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV)**
- **Groot onderhoud onderdeel huurprijs gemeente**
- **Proces van bouw inclusief aanbesteding en onderhoud ligt formeel bij SMV**
- **Gebiedsontwikkeling en overige vastgoed blijft bij gemeente (Centrale huisvesting = SMV)**
- **Volledige nieuwbouw (sloop Kalsbeek en tussendeel) en andere situering dan bij scenario 1**
- **Hoge kwaliteit gebouw, onder andere 100% gasloos/energieneutraal**
- **Efficiënte inrichting met goede mogelijkheid tot flexwerken**



Raadvragen en perspublicaties 2018/2019

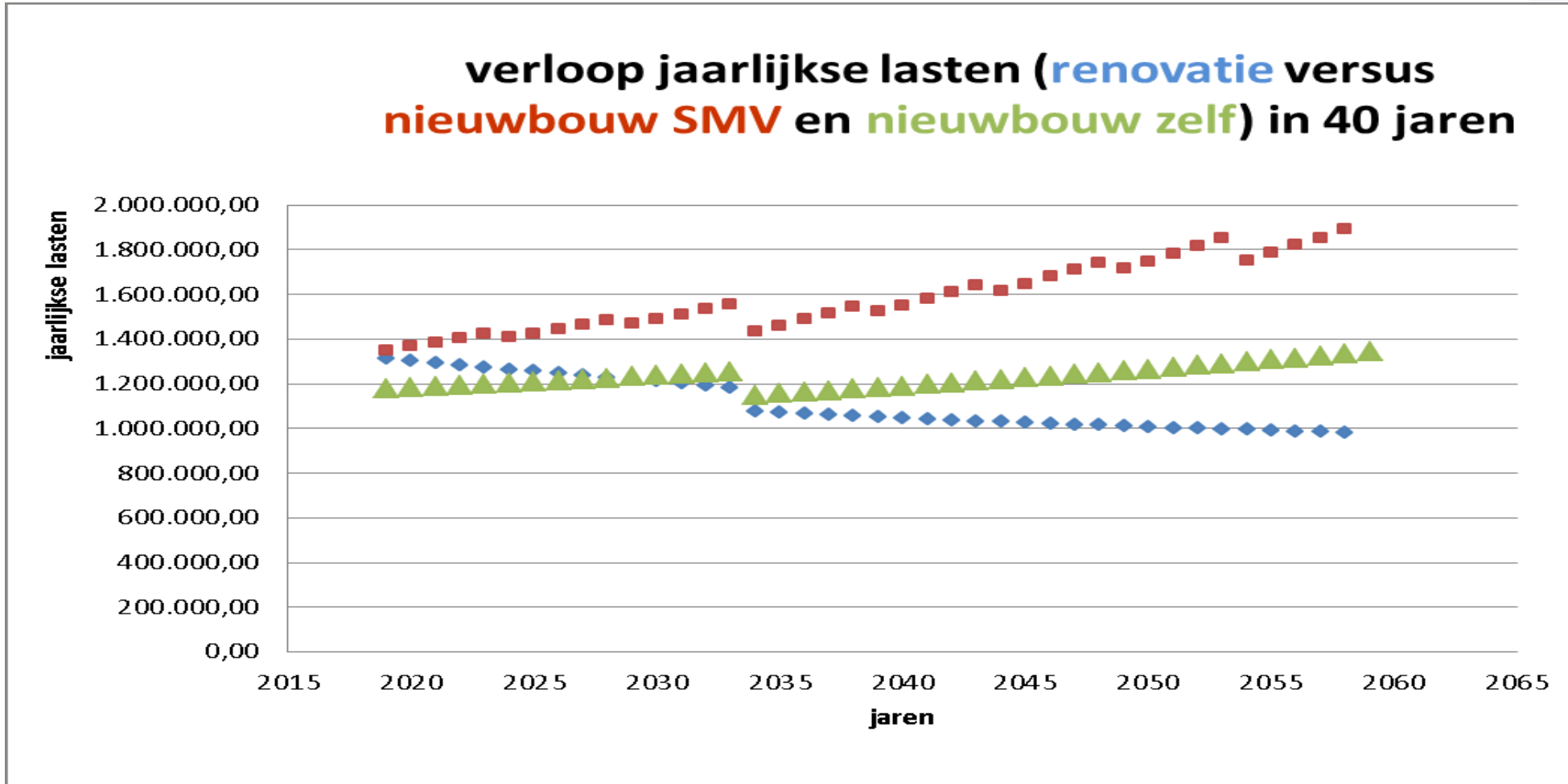
- **Stoppen met ontwikkeling Poort van Winschoten?**
- **Noodzaak herinrichten terreinen/afronding binnenstad Winschoten blijft**
- **Subsidie provincie Groningen € 1,5 miljoen mogelijk kwijt**
- **Nakoming afspraken 2018 met de HEMA**
- **Investeren in bestaande gebouwen aan de Johan Modastraat, Scheemda, Garst en Halte Democratie:**
 - **groot onderhoud: komende 10 jaar ca. € 600.000 per jaar**
 - **daarnaast per 2023 energielabels terug naar Label C en per 2030 terug naar Label A (noodzakelijke investeringen nog niet in beeld)**

Kosten en baten



Investingering en dekking poort van Winschoten	Raadsbesluit december 2017	Renovatie locatie Winschoten + gedeeltelijke nieuwbouw	Volledig nieuwbouw Winschoten in eigen beheer	Volledige nieuwbouw Winschoten in huur variant (SMV)	Alleen openbare ruimte en handhaven huidige huisvesting
Recapitulatie	<i>Variant 4 (volledige afronding centrum)</i>				
Investingering openbaar gebied	€ 4.290.000	€ 4.089.625	€ 4.326.400	€ 4.326.400	€ 4.089.625
Investingering huisvesting	€ 4.890.000	€ 13.676.659	€ 20.820.000	€ 1.650.000	€ 6.000.000
Bruto investering	€ 9.180.000	€ 17.766.284	€ 25.146.400	€ 5.976.400	€ 10.089.625
Bijdrage provincie	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 1.500.000
Overige opbrengsten	€ 690.000	€ 570.375	€ 570.375	€ 570.375	€ 570.375
Netto investering	€ 6.990.000	€ 15.695.909	€ 23.076.025	€ 3.906.025	€ 8.019.250
Jaarlijkse lasten nieuwe situatie					
	<i>Liniair omslag perc.</i>	<i>Liniair omslag perc.</i>	<i>Ann. project perc 1,5%</i>	<i>Liniair omslag perc.</i>	<i>Liniair omslag perc.</i>
Kapitaallasten	€ 461.067	€ 965.015	€ 833.640	€ 287.096	€ 711.107
huur	€ -	€ -	€ -	€ 856.800	€ -
Exploitatie kosten	€ 275.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 207.500	€ -
Groot onderhoud	€ -	€ 93.000	€ 93.000	€ -	€ 93.000
Jaarlijks te dekken bedrag	€ 736.067	€ 1.308.015	€ 1.176.640	€ 1.351.396	€ 804.107
Beschikbaar budget					
Kapitaallasten huidige gebouwen vervallen	€ 239.000	€ 156.000	€ 426.000	€ 426.000	€ -
Stelpost poort van winschoten	€ 150.000	€ 155.876	€ 155.876	€ 155.876	€ 155.876
Exploitatie kosten oude gebouwen	€ 346.000	€ 424.000	€ 424.000	€ 424.000	€ -
Vrijval overige kosten (reis en vergaderkosten)	€ -	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ -
Totaal beschikbaar budget	€ 735.000	€ 785.876	€ 1.055.876	€ 1.055.876	€ 155.876
Voordelig effect begroting	€ 1.067				
Nadelig effect begroting		€ 522.139	€ 120.764	€ 295.520	€ 648.231
Enmalige kosten dekken ten laste van reserves	€ 1.699.000	€ 947.000	€ 947.000	€ 947.000	€ -
Verwacht verkoop verlies	Garst + scheemda	Scheemda	Scheemda	Scheemda	

Jaarlijkse kosten ontwikkeling



Vervolgproces

Besluitvormingsfase

- Mei/juni : Collegebesluit
- Mei/juni : 2^e technische avond Raad
- Juli : Raadsbesluit

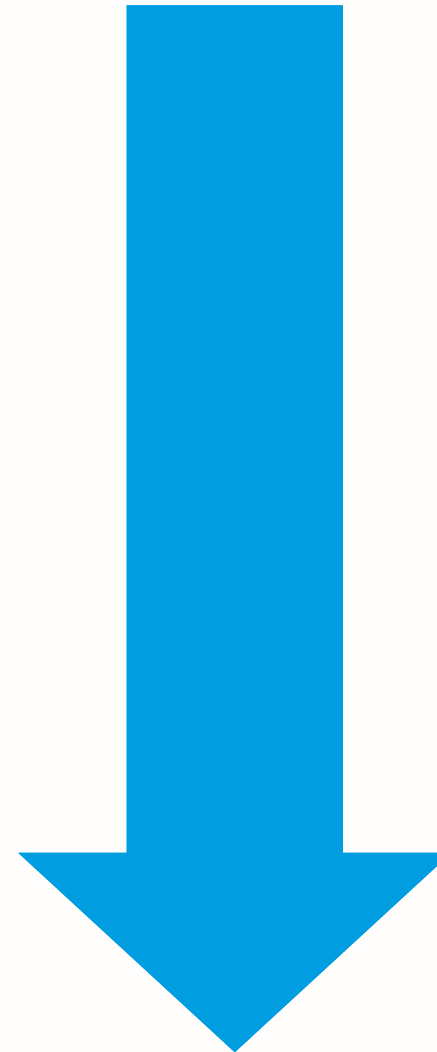
Uitwerkingsfase Q3 2019 t/m 2020

- Uitwerking (samenwerkings)afspraken
- Stedenbouwkundig ontwerp
- Participatie ondernemers, burgers enz.
- Procedure wijziging bestemming
- Gebiedsontwikkeling
- Overige procedures

Realisatiefase 2021-2022

- Bestek
- Aanbesteding
- Bouw

2023 ingebruikname



Vragen?