



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



Tweede Technische avond Poort van Winschoten



Agenda

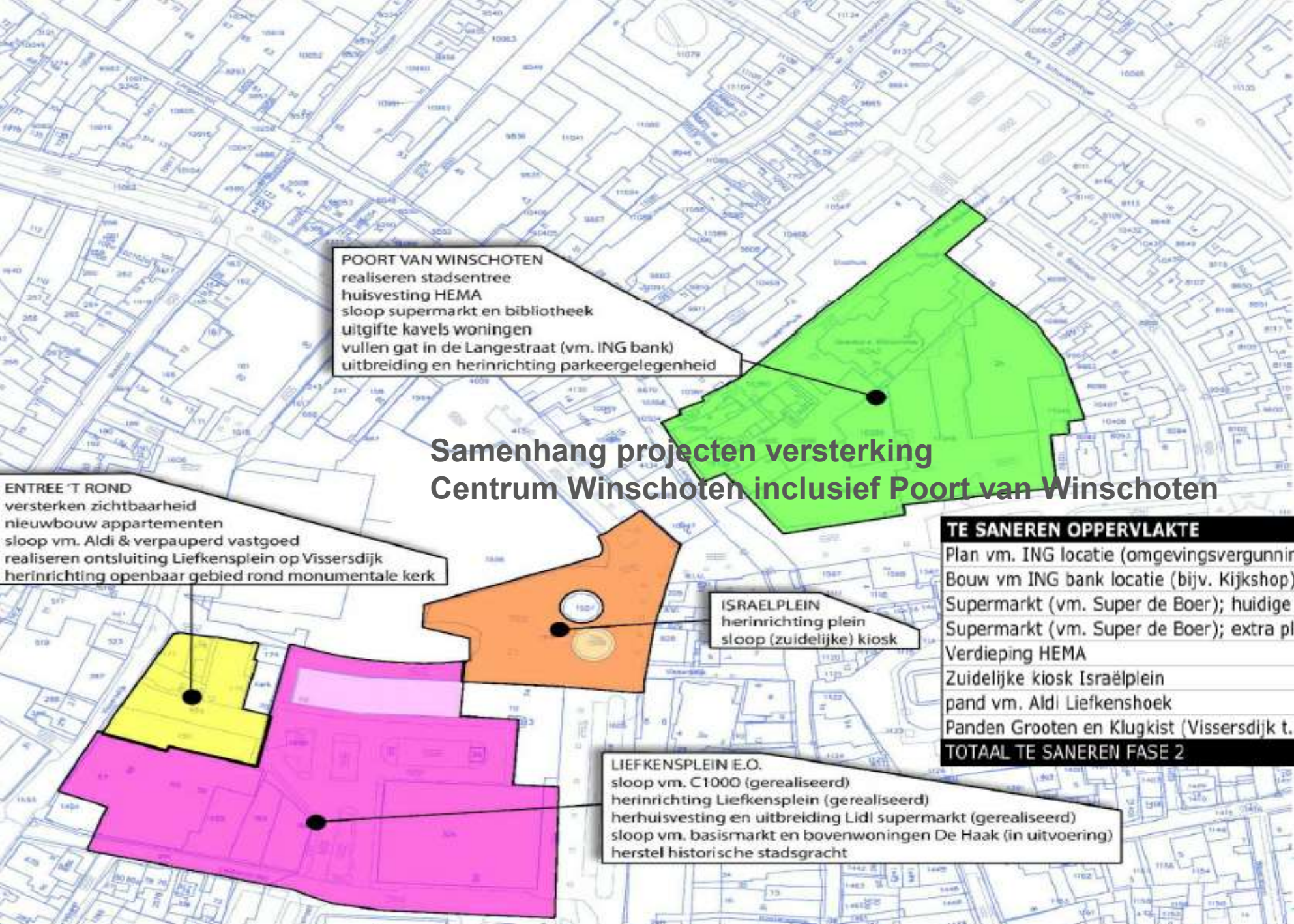
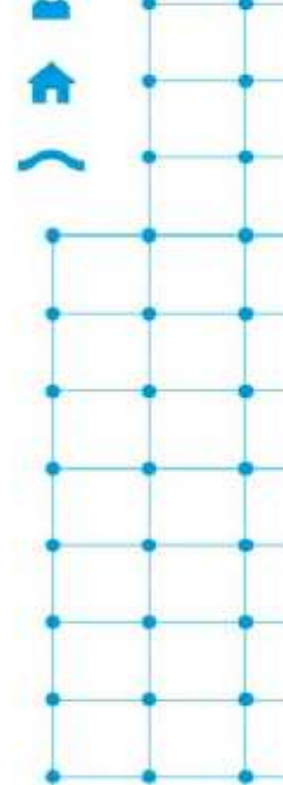
1. Doel van de avond
2. Korte terugblik op eerste technische avond 2 april 2019
3. Ontwikkelingen sinds 2 april
4. Vragen van Partij voor het Noorden
5. Vervolgstappen

Terugblik eerste technische avond

- **Centrumvisie Winschoten/programma binnenstad**
- **Wat is de Poort van Winschoten?**
- **Raadsbesluiten september en december 2017**
- **Ontwikkelingen sinds de raadsbesluiten**
- **Drie ontwikkelingsvarianten**
- **Financiën en vervolgplanning**

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**



POORT VAN WINSCHOTEN
 realiseren stadsentree
 huisvesting HEMA
 sloop supermarkt en bibliotheek
 uitgifte kavels woningen
 vullen gat in de Langestraat (vm. ING bank)
 uitbreiding en herinrichting parkeergelegenheid

**Samenhang projecten versterking
 Centrum Winschoten inclusief Poort van Winschoten**

ENTREE 'T ROND
 versterken zichtbaarheid
 nieuwbouw appartementen
 sloop vm. Aldi & verpauperd vastgoed
 realiseren ontsluiting Liefkensplein op Vissersdijk
 herinrichting openbaar gebied rond monumentale kerk

ISRAELPLEIN
 herinrichting plein
 sloop (zuidelijke) kiosk

LIEFKENSPLEIN E.O.
 sloop vm. C1000 (gerealiseerd)
 herinrichting Liefkensplein (gerealiseerd)
 herhuisvesting en uitbreiding Lidl supermarkt (gerealiseerd)
 sloop vm. basismarkt en bovenwoningen De Haak (in uitvoering)
 herstel historische stadsgracht

TE SANEREN OPPERVLAKTE	
Plan vm. ING locatie (omgevingsvergunning verleend)	1.100
Bouw vm ING bank locatie (bijv. Kijkshop)	-400
Supermarkt (vm. Super de Boer); huidige staat	1.450
Supermarkt (vm. Super de Boer); extra planologisch mogelijk	500
Verdieping HEMA	1.100
Zuidelijke kiosk Israëlplein	110
pand vm. Aldi Liefkenshoek	650
Panden Grooten en Klugkist (Vissersdijk t.o. Lidl)	300
TOTAAL TE SANEREN FASE 2	4.810

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

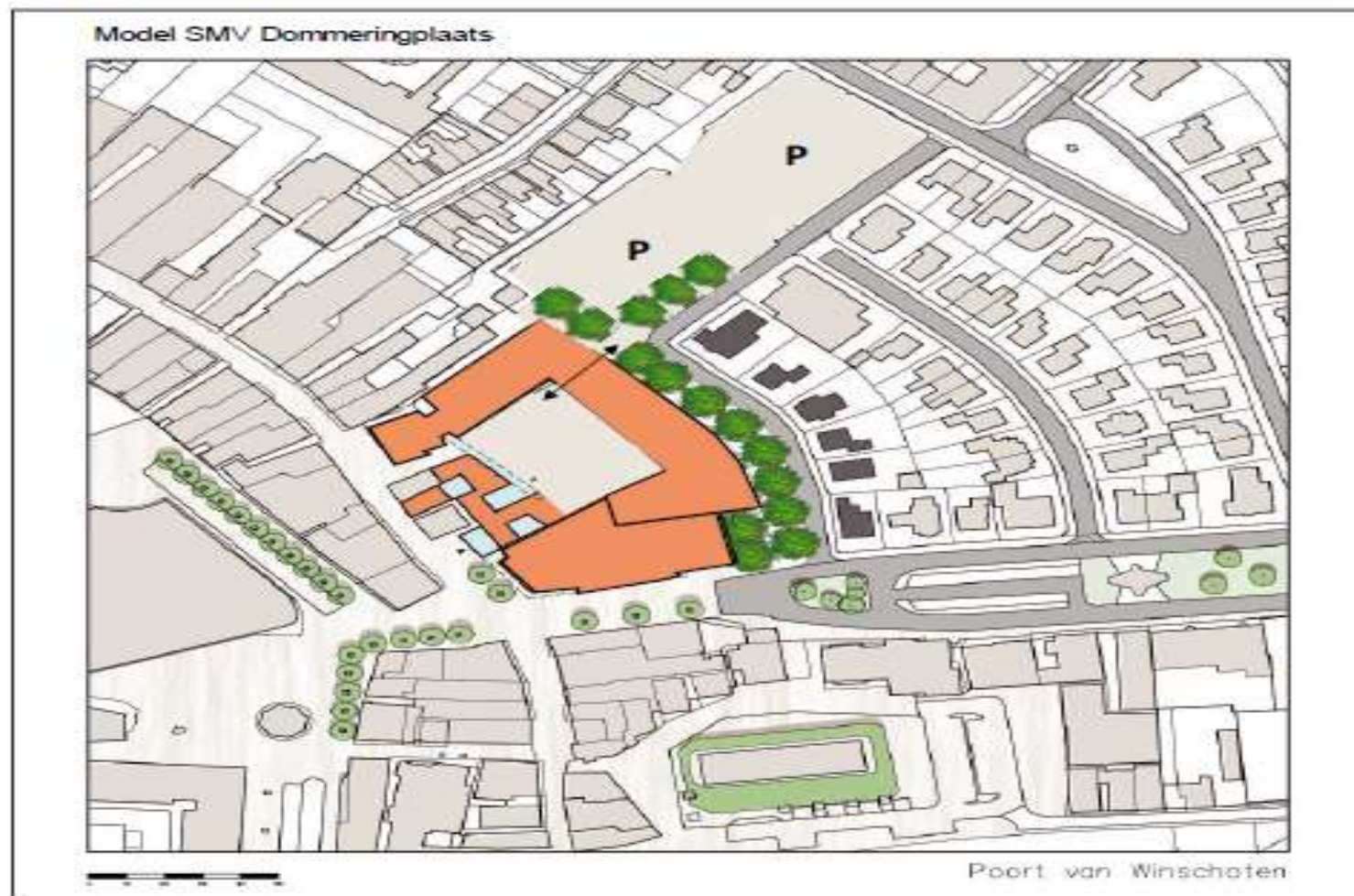
- **Centrale huisvesting onderdeel Poort van Winschoten (besluiten raad september en december 2017)**
- **Centrale huisvesting draagt bij aan: integraal werken, flexwerken, efficiënt gebruik werkplekken en goed werkgeverschap**
- **Terug van ruim 12.000 m² gebouwen naar 6.120 m²**
- **Flexfactor 70%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

Ontwikkelingen sinds 2 april

- **Gesprekken met HEMA**
- **SMV heeft zich terug getrokken**
- **Voorkeur eigen beheer Gebiedsaanpak Poort van Winschoten, volledige nieuwbouw (gemeente) + raadzaal + HEMA (variant 2 - presentatie 2 april)**
- **Kosten wettelijke energielabels bestaande huisvesting nader onderzocht en in beeld gebracht**
- **Onderzoek aanvullende financiering**
- **Sloop bibliotheek**

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**
- **Rekening houdend met jaarlijkse kosten (groot) onderhoud € 93.000. Deze kosten zijn nu niet begroot (incidentele kredietaanvragen).**





Onderhoudskosten en energielabels C en A voor bestaande kantoorgebouwen

- **Kosten groot onderhoud bestaande gebouwen (locaties gemeentehuis) begroot op gemiddeld € 800.000 per jaar komende 10 jaar. Dekking huidige begroting voor onderhoud gebouwen: € 180.000.**
- **Energieakkoord/Bouwbesluit (2018): alle kantoorgebouwen (groter dan 100 m²) moeten in 2023 minstens een label C bezitten en in 2030 minstens een label A. Inclusief kosten label C (onderhoud en kosten label C) moet komende 10 jaar rekening worden gehouden met een bedrag van € 873.000 per jaar. Kosten geschat groot onderhoud 2030-2040: bijna € 800.000 per jaar. Inclusief label A: € 737.000 per jaar.**
- **Conclusies onderzoek bureau Syplon naar kosten voor bestaande kantoorgebouwen.**

Vragen Partij voor het Noorden (Jurrie Nieboer)

- 1. Wanneer is er meer duidelijkheid over de kosten voor de energielabels?**
- 2. Er ligt naar aanleiding van het raadsbesluit van dec. 2017 een mondelinge overeenkomst met de HEMA. Mocht het plan onverhoopt niet doorgaan, wat zijn hier dan de financiële consequenties van voor de gemeente Oldambt?**
- 3. Is het ook inzichtelijk te maken, mochten we niet voor 1 locatie kiezen, wat de meerkosten zijn om Scheemda in de lucht te houden? Reiskosten e.d.**
- 4. Is het absoluut zeker dat energielabel A op het achtergedeelte Winschoten Johan Modastraat niet haalbaar is? (na een grondige renovatie)**

Vragen Partij voor het Noorden (2)

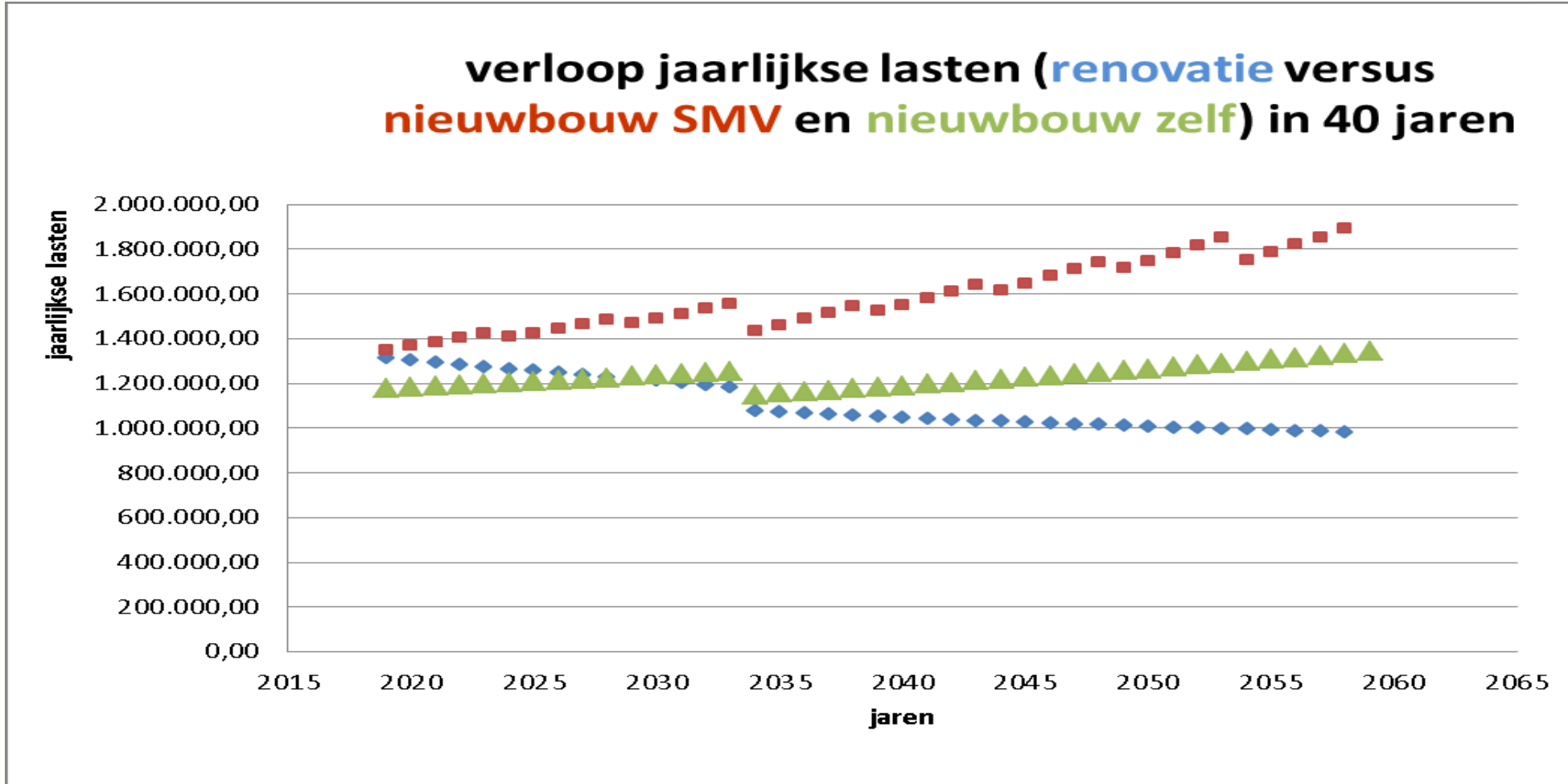
5. **Hoe concreet is de belangstelling voor de locaties Scheemda en Garst 1 en de te verwachten opbrengst voor deze panden?**
6. **Kunt u inzichtelijk maken wat het kostenplaatje gaat worden voor de inrichting van de openbare ruimte zonder centrale huisvesting?**
7. **Waarom wordt de inrichting openbare ruimte Liefkenshoek bij deze plannen betrokken?**
8. **In de ontvangen berekeningen is geen rekening gehouden met aardbevingsbestendige bouw; wat zouden hier de meerkosten voor zijn?**

Kosten en baten



Investing 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>				
Investing openbaar gebied	€ 4.290.000	€ 4.100.000	€ 4.350.000	€ 4.350.000	€ 4.100.000
Investing huisvesting	€ 4.890.000	€ 13.700.000	€ 20.850.000	€ 1.650.000	€ 6.000.000
Bruto investering	€ 9.180.000	€ 17.800.000	€ 25.200.000	€ 6.000.000	€ 10.100.000
Bijdrage provincie	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 1.500.000
Overige opbrengsten	€ 690.000	€ 550.000	€ 550.000	€ 550.000	€ 550.000
Netto investering	€ 6.990.000	€ 15.750.000	€ 23.150.000	€ 3.950.000	€ 8.050.000
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	€ 965.000	€ 834.000	€ 287.000	€ 711.000
huur	€ -	€ -	€ -	€ 857.000	€ -
Exploitatie kosten	€ 275.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 208.000	€ -
Groot onderhoud	€ -	€ 93.000	€ 93.000	€ -	€ 93.000
Jaarlijks te dekken bedrag	€ 736.067	€ 1.308.000	€ 1.177.000	€ 1.352.000	€ 804.000
Beschikbaar budget					
Kapitaallasten huidige gebouwen vervallen	€ 239.000	€ 156.000	€ 426.000	€ 426.000	€ -
Stelpost poort van winschoten	€ 150.000	€ 156.000	€ 156.000	€ 156.000	€ 156.000
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	€ 786.000	€ 1.056.000	€ 1.056.000	€ 156.000
Voordelig effect begroting	€ 1.067				
Nadelig effect begroting		€ 522.000	€ 121.000	€ 296.000	€ 648.000
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

- 27 Mei : 2^e technische avond Raad
- 11 juni: collegebesluit
- 8 Juli : Raadsbesluit

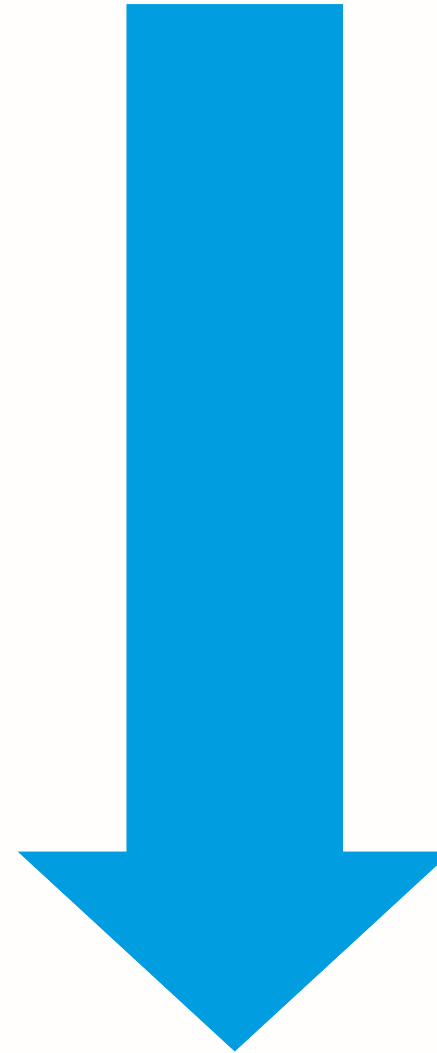
Uitwerkingsfase Q3 2019 t/m 2020

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

Realisatiefase 2021-2022

- Bestek
- Aanbesteding
- Bouw

2023 ingebruikname



Vragen?