

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2025 248425-2024

Onderwerp:

Krediet verbouw Drommedaar

Portefeuillehouder: A.J. Jakobs

Team: Emmen Vernieuwt

E. Kuipers, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Een aanvullend krediet van € 710.000,- excl btw voor de verbouw van de Drommedaar beschikbaar te stellen;
2. De kapitaallasten van het oorspronkelijke krediet van € 500.000 en het aanvullende krediet van € 710.000 volledig te dekken uit de huurinkomsten.
3. De afschrijving, in afwijking van de nota activabeleid, te kiezen voor annuïtaire afschrijving.

Bijlage(n)

N.v.t.

Stuk(ken) ter inzage

1. Collegebesluit d.d. 4 februari 2025 en de daarbij behorende stukken

jaar	Zaaknummer
------	------------

2025	248425-2024
------	-------------

1. Inleiding:

De plannen voor de herinrichting van de openbare ruimte in de entreezone van het Rensenpark vormen, met de toevoeging van groen, zichtlijnen en de herinrichting van de tuinen voor de drie stadsvilla's, een enorme kwaliteitsimpuls voor het centrum van Emmen en voor het Rensenpark. In dat kader heeft uw raad in het kader van de Kadernota 2024 besloten krediet beschikbaar te stellen om de Drommedaar te verbouwen door de aanbouw aan de achterzijde te slopen, een nieuwe aanbouw in dezelfde stijl te realiseren en een nieuwe exploitant voor het pand te zoeken. Een horeca-invulling met kwaliteit en aantrekkingskracht brengt reuring en levendigheid met terrassen voor en achter in de groene setting van de straks heringerichte entreezone, in lijn met de Visie op het Rensenpark en de beleidsmatige uitgangspunten voor vergroening en verbetering van de verbinding Rensenpark - Marktplaats. De plannen zijn uitgewerkt en, onder voorbehoud van voldoende budget en bestuurlijke instemming, aanbesteed. Dit heeft geleid tot een groot tekort ten opzichte van het beschikbare budget. Met dit voorstel wordt uw raad geïnformeerd over de stand van zaken en de vervolgstappen.

2. Beoogd effect:

- Met het ontwikkelen van het entreegebied tussen de markt en het Rensenpark met daarin de beeldbepalende stadsvilla's én het verder ontwikkelen van het park zelf, vergroten we de aantrekkingskracht van het centrum van Emmen.
- De Drommedaar als beeldbepalende stadsvilla in de entreezone van het Rensenpark in ere te herstellen en te voorzien van een toekomstbestendige nieuwe invulling die reuring en levendigheid brengt in de entreezone van het Rensenpark.

3. Argumenten:

Het beschikbare krediet van € 500.000,- excl. btw voor planuitwerking, sloop en nieuwbouw blijkt niet toereikend.

In de Kadernota 2024 is een krediet van € 650.000,- exclusief btw beschikbaar gesteld voor sloop en verbouw van de Drommedaar, en terrasrichting. Het krediet voor terrasrichting van € 150.000,- is inmiddels opgenomen in het project 'entreezone Rensenpark / tuinen voor de villa's'. Het krediet voor sloop, planvoorbereiding / uitwerking en nieuwbouw bedraagt hiermee € 500.000,- excl. btw. Na aftrek van de gemaakte kosten voor sloop en planuitwerking en nog te maken kosten voor bouwbegeleiding resteert € 270.000,- voor de nieuwe aanbouw van de Drommedaar. De aanneemsom bedraagt € 880.000,- excl. btw. Dit leidt, tezamen met het voorstel om € 100.000,- als reservering op te nemen voor onvoorziene zaken en meerwerk tijdens de bouw, tot een tekort van € 710.000,- excl. btw ten opzichte van het beschikbare krediet. De prijzen die zijn voortgekomen uit de aanbesteding zijn hoog. Het hoge prijspeil kan deels worden verklaard door de onder argument 1.2 en 1.3 genoemde aspecten. Voor verdere financiële achtergronden wordt verwezen naar punt 5, 'Financiën'.

1.2 De planvorming kon pas na het beschikbaar stellen van het krediet worden opgestart

Van belang is het feit dat de planvorming pas kon worden opgestart nadat het huidige krediet beschikbaar was gesteld, omdat tot dat moment geen krediet beschikbaar was voor de uitwerking. Dat betekent dat de bouwkosten op voorhand, zonder ontwerp, niet nauwkeurig konden worden bepaald; een nauwkeurige raming kan immers pas opgesteld worden nadat de plannen zijn uitgewerkt. Om deze redenen heeft ons college destijds besloten dat aan de hand van de werkelijke kosten na verdere uitwerking en aanbesteding een nadere afweging volgt omtrent de uitvoering. Daartoe dient dit voorstel.

1.3 Er is sprake van blijvend hoge materiaal- en loonkosten

Wat verder speelt is dat wij de laatste tijd in meer projecten hoge prijzen ontvangen. Dit vindt zijn oorzaken in blijvend hoge c.q. stijgende materiaalkosten en als gevolg van CAO loonstijgingen sterk oplopende arbeidskosten in de bouw. Ook zien we in dit project opnieuw dat kosten voor installaties blijvend hoog zijn, terwijl het geschikt maken van de nieuwe aanbouw voor horeca wel de nodige aanvullende eisen stelt ten opzichte van andere functies, bijvoorbeeld aan luchtbehandeling en elektra.

Verder speelt dat de leiste dakbedekking, hetgeen immers in exact dezelfde stijl als het bestaande pand gerealiseerd dient te worden, een stevige kostenpost is. Alleen al de kosten voor het installatiewerk en de dakbedekking bedragen circa € 330.000,-.

1.4 Het handhaven van het pand in de huidige staat is ongewenst

Gezien de mate van overschrijding is bekeken of, en zo ja welke, alternatieven mogelijk zijn voor dit project. Deze mogelijkheden zijn beperkt. Het is ongewenst om het pand in de huidige vorm te handhaven; indien de bestaande achtergevel wordt afgewerkt, is sprake van een pand met een beperkte gebruikswaarde; de beperkte ruimte biedt dan beperkte mogelijkheden voor horeca en een functie als bijvoorbeeld kantoorpand wordt, vanwege de wens om reuring en levendigheid te brengen in dit gebied, als ongewenst beschouwd.

1.5 Het terugtrekken van de aanbesteding is om meerdere redenen ongewenst

Het nu stopzetten en terugtrekken van de aanbesteding betekent dat het pand niet wordt afgebouwd; ook is het dan juridisch niet meer mogelijk het huidige ontwerp, of een ontwerp dat daar sterk op lijkt, opnieuw aan te besteden. Daarnaast is het niet erg waarschijnlijk dat prijzen de komende jaren zullen gaan dalen; blijvende inflatie zorgt voor nieuwe loonstijgingen en levering van materialen blijft complex en onzeker hetgeen naar verwachting zal zorgen voor blijvend hoge dan wel stijgende prijzen. Om deze reden wordt uw raad voorgesteld extra krediet beschikbaar te stellen om dit belangrijke en beeldbepalende pand in het hart van het centrum in ere te herstellen en te kunnen voorzien van een passende, toekomstbestendige invulling.

1.6 Een aantrekkelijke, toegankelijke horeca-invulling brengt reuring en levendigheid in de entreezone van het Rensenpark.

Om deze reden, en om geïnteresseerde partijen gelijke kansen te bieden, vindt de selectie van een toekomstig exploitant plaats via een openbare uitvraag, aan de hand van kaders en uitgangspunten die passen bij dit belangrijke pand op een beeldbepalende locatie. Op deze manier wordt de beste kandidaat voor de Drommedaar geselecteerd. In deze uitvraag worden, naast algemene informatie over de Drommedaar, tevens de eisen aangegeven waaraan een toekomstige exploitant alsmede de te realiseren horeca-formule moet voldoen. Naast de eisen van bijvoorbeeld een marktconforme huur en gebleken horeca-ervaring wordt een bedrijfsplan gevraagd voor een horeca-concept (restaurant of grand-café) met een aantrekkelijke uitstraling en kwaliteit en voldoende onderscheidend vermogen, passend bij het gebouw en de locatie op deze bijzondere plek in het centrum. Daarnaast moet de Drommedaar reuring en levendigheid brengen in de unieke groene setting van de entreezone zoals die straks ontstaat na herinrichting van de openbare ruimte.

1.7 De procedure voor het selecteren van een exploitant loopt gelijk op met de verbouwing

Ons college heeft in mei 2023 besloten om beide aspecten parallel in uitvoering te brengen. Dit om redenen van snelheid en voortgang, maar ook omdat de Drommedaar als beeldbepalend pand op een unieke locatie in het hart van het centrum in alle gevallen een kwaliteitsimpuls verdient. De inmiddels gesloopte bebouwing in de vorm van de kiosk en winkel was onderdeel van het voormalige Noorder Dierenpark en vormde een bouwkundige dissonant in de entree- en villazone, zeker na opwaardering van de overige villa's en de openbare ruimte in de entreezone. Om deze reden is de oude aanbouw reeds in 2023 gesloopt en is toen de planuitwerking gestart om tot een nieuwe aanbouw te komen, in dezelfde stijl en met dezelfde kwaliteit als de rest van de Drommedaar. Hiermee ontstaat een kloppend totaalbeeld in relatie tot de uitstraling van de 3 villa's aan de markt in het entreegebied van het Rensenpark. Daarnaast geeft de vergroening van de entreezone met herstel van de oorspronkelijke villatuinen een belangrijke extra kwaliteitsimpuls die ervoor zorgt dat het pand couranter wordt en beter in de markt te zetten is. Het feit dat de afgelopen tijd door meerdere partijen interesse is getoond in de Drommedaar, bevestigt dit beeld.

1.8 Om de openbare procedure om te komen tot een nieuwe exploitant te kunnen starten, is eerst een besluit van uw raad over aanvullend krediet nodig.

Het huidige aanbestedingsresultaat zorgt ervoor dat het gewenst is eerst een uitspraak van uw raad te vragen aangaande het krediet voor de Drommedaar, alvorens de openbare procedure om te komen tot een exploitant te starten. Immers, het huidige krediet is niet toereikend en aan geïnteresseerde partijen wordt een aanzienlijke inspanning gevraagd inzake de planuitwerking, bijvoorbeeld met het aanleveren van een uitgewerkt bedrijfsplan, wijze van financiering, et cetera. Die inspanning zou voor niets zijn indien uw raad uiteindelijk zou besluiten het aanvullend benodigd krediet niet beschikbaar te stellen. Bovendien zouden verwachtingen zijn gewekt bij geïnteresseerde partijen door de procedure alvast te starten, en zou de bewegingsvrijheid van uw raad om een afweging omtrent aanvullend krediet te maken, hierdoor worden beperkt. Om deze reden, en omdat van de gemeente betrouwbaarheid en consistentie verwacht mag worden richting potentiële inschrijvers die een aanzienlijke inspanning moeten verrichten, is ervoor gekozen om de openbare procedure te starten na instemming van uw raad met dit voorstel.

1.9 Het gelijktijdig zoeken van een exploitant en verbouwen van het pand belemmert een toekomstig exploitant niet.

De aanbouw van de Drommedaar is logisch en consistent, evenals de indeling van het pand. De architectuur en verschijningsvorm zijn identiek aan het huidige pand. Hiermee zijn omvang en verschijningsvorm randvoorwaardelijk voor de uitvraag aan toekomstig exploitanten, als gevolg van de unieke ligging in de entreezone van het Rensenpark die een nauwkeurige en zorgvuldige uitwerking vraagt. De gemeente levert het pand casco op, maar wel voorzien van installaties; de ondernemer dient zelf te investeren in de keuken, de inrichting, het terras en afwerking van vloeren en wanden. Hiermee heeft een toekomstig exploitant voldoende mogelijkheden en flexibiliteit om het pand te kunnen laten voldoen aan het te realiseren horeca-concept.

1.10 Gezien de omvang van het gevraagde aanvullend krediet is de raad bevoegd hierover te besluiten. Daartoe dient dit voorstel.

2.1 De kapitaallasten van de totale investering kunnen, zo blijkt uit de verdere planuitwerking, naar verwachting worden gedekt uit de huuropbrengsten.

Dit als gevolg van extra verhuurbaar oppervlak na verbouw, en op basis van de voor dit project uitgevoerde huuranalyse. Bij de aanvraag van het oorspronkelijke krediet is voorzichtigheidshalve besloten uit te gaan van dekking voor de helft uit huurinkomsten. Voor verdere financiële achtergronden wordt verwezen naar punt 5, 'Financiën'.

4. Kanttekeningen.

1.1 Het is niet zeker dat de openbare procedure leidt tot een nieuwe exploitant voor de Drommedaar.

De afgelopen tijd is door verschillende partijen interesse getoond in de Drommedaar. Het pand wordt casco opgeleverd en een exploitant dient als gevolg daarvan te investeren in onder meer de keuken, inrichting en afwerking van wanden en vloeren. Als gevolg hiervan, en vanwege de kostenstijgingen waarmee ook de horeca te maken heeft, is op voorhand, ondanks de getoonde belangstelling, niet zeker of de uitvraag leidt tot inschrijvingen. Om redenen van voortgang en snelheid, én omdat de entreezone van het Rensenpark met de drie beeldbepalende villa's op deze belangrijke plek in het stadscentrum een kwalitatief hoogwaardige uitstraling verdient, is gekozen voor een werkwijze waarin de verbouw en de werving van een exploitant gelijktijdig worden ingestoken.. Daarnaast geeft de vergroening van de entreezone met herstel van de oorspronkelijke villatuinen een belangrijke extra kwaliteitsimpuls die ervoor zorgt dat het pand couranter wordt en beter in de markt te zetten is. Het risico dat geen enkele partij inschrijft in de procedure achten wij hiermee beperkt. Daarnaast is het zo, dat de gemeente – bij het uitblijven van inschrijvingen in de formele procedure– heeft voldaan aan het Didam-arrest en vervolgens ten allen tijde vrij is om 1-op-1 met partijen in gesprek te gaan over de Drommedaar zodat ook dan altijd nog toegewerkt kan worden naar een toekomstbestendige invulling. Tenslotte kan in het uiterste geval, indien geen exploitant gevonden zou kunnen worden, altijd nog overwogen worden om het pand te vervreemden om op deze wijze dekking voor de door de gemeente gepleegde investeringen te verkrijgen. Omwille van het behouden van regie op de ontwikkelingen in het gebied is echter vooralsnog gekozen voor eigendom, in lijn met eerdere besluitvorming en vastgesteld beleid.

5. Financiën

In de Kadernota 2024 is een krediet van € 650.000,- exclusief btw beschikbaar gesteld voor sloop en verbouw van de Drommedaar, en terrasinrichting. Het krediet voor terrasinrichting van € 150.000,- is inmiddels opgenomen in het project 'entreezone Rensenpark / tuinen voor de villa's'. Het krediet voor sloop, planvoorbereiding / uitwerking en nieuwbouw bedraagt hiermee € 500.000,- excl btw. Na aftrek van de gemaakte kosten voor sloop en planuitwerking en nog te maken kosten voor bouwbegeleiding resteert € 270.000,- voor de nieuwe aanbouw van de Drommedaar. De aanneemsom bedraagt € 880.000,- excl btw. Dit leidt, tezamen met het voorstel om € 100.000,- als reservering op te nemen voor onvoorziene zaken en meerwerk tijdens de bouw, tot een tekort van € 710.000,- excl btw ten opzichte van het beschikbare krediet.

Onderstaande tabel maakt het voorgaande inzichtelijk:

Krediet 2023 (bedragen excl BTW)	€ 650.000,-
Tuin- en terrasinrichting (onderdeel project herinrichting entreezone Rensenpark)	€ 150.000,-
Sloopkosten, planuitwerking tot en met aanbesteding, bouwbegeleiding tot oplevering	€ 230.000,-
RESTANT krediet	€ 270.000,-
Aanneemsom – blijkend uit aanbesteding	€ 880.000,-
Reservering onvoorzien tijdens bouw	€ 100.000,-
Tekort ten opzichte van beschikbaar krediet	€ 710.000,-

Zoals is aangegeven onder argument 2.1 wordt, aan de hand van uit de planuitwerking verkregen inzichten, verwacht dat de kapitaallasten van de totale investering (reeds beschikbaar gesteld krediet en aanvullend benodigd krediet) kunnen worden gedekt uit de verwachte opbrengsten uit verhuur na afronding van de verbouwing. In de meerjarenbegroting 2024 was voorzichtigheidshalve de verwachting opgenomen dat 50% van de investeringslasten afgedekt zouden kunnen worden door middel van huuropbrengsten. Op dat moment was het ontwerp voor de nieuwbouw, alsmede de huuranalyse door de bij dit project betrokken horeca-adviseur, nog niet gereed. De nieuwe aanbouw van de Drommedaar zorgt echter voor extra verhuurbaar oppervlak. In combinatie met de huuranalyse zorgt dat voor een te verwachten huuropbrengst van € 60.000,- tot € 70.000,- per jaar. De kapitaallasten van de totale investering van circa € 1,21 miljoen bedragen ongeveer € 45.000 per jaar (€ 300.000 op basis van annuïtaire afschrijving in 20 jaar tegen 1.1%, € 910.000 op basis van annuïtaire afschrijving in 40 jaar tegen 1.1%). Met het verschil tussen de huuropbrengsten en de kapitaallasten kunnen de eigenaarslasten naar verwachting worden afgedekt. Hiermee is de verwachting dat de kapitaallasten van de totale investering en de eigenaarslasten gedekt kunnen worden met de opbrengsten uit verhuur. Na gereedkomen van het gebouw en als de selectie van een exploitant is afgerond wordt de exploitatieopzet van het gebouw definitief bepaald. De daaruit voortvloeiende financiële gevolgen worden, voorzover noodzakelijk, via afzonderlijke besluitvorming geregeld.

6. Uitvoering

1. Na instemming van de raad wordt het project definitief gegund aan aannemer Jurriëns Noord.
2. Bij instemming van de raad met het aanvullend benodigd krediet wordt een procedure gestart om te komen tot een nieuwe exploitant voor de Drommedaar, zodat na afronding van de verbouwing een nieuwe exploitant is geselecteerd.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 4 februari 2025.

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de gemeentesecretaris,

M. Plantinga-Leenders

de burgemeester,

H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2025 248425-2024

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 februari 2025,

besluit:

1. Een aanvullend krediet van € 710.000,- excl btw voor de verbouw van de Drommedaar beschikbaar te stellen;
2. De kapitaallasten van het oorspronkelijke krediet van € 500.000 en het aanvullende krediet van € 710.000 volledig te dekken uit de huurinkomsten.
3. De afschrijving, in afwijking van de nota activabeleid, te kiezen voor annuïtaire afschrijving.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 maart 2025.

de griffier,



S. Engelen

de voorzitter,



H.F. van Oosterhout