

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-BLD

Onderwerp

multifunctioneel Bierstraat

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-000496	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	14-04-2020
Datum	01-04-2020	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
08 Meedoen		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	14-04-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
wethouder	08-04-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
programmamanager	09-04-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	09-04-2020
programmamanager	08-04-2020	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-04-16

Bijlagen

B & W d.d.: 14-04-2020

Besloten wordt:

- 1 Aan de raad voor te stellen om een krediet van € 970.700,- incl. BTW. beschikbaar te stellen voor de renovatie, verduurzaming, groot onderhoud op basis van MJOP van het pand Bierstraat 52;
- 2 Het pand Bierstraat 52 daarmee geschikt te maken voor het huisvesten van het Bijzonder Zorgteam (BZT), Cliëntenraad, Stichting Fooruit, peuterspelen Raster, keuken/buurtfabriek;
- 3 Het pand aan de Bierstraat 52 toe te voegen aan het kernbezit en over te gaan tot het verkopen van het pand Polstraat 48;
- 4 De eenmalige verkoopopbrengst Polstraat 48 wordt gestort in de reserve onroerende zaken;
- 5 De begroting te wijzigen;
- 6 Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 7 De nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Ja
Financiële gevolgen opvangen	
Dekking door verkoopopbrengst Polstraat 48 en (bestaande) huuropbrengsten.	

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

[] De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Nee

Bekendmaking conform Awb

Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Er is een aantal belangrijke maatschappelijke initiatieven die op korte termijn geen huisvesting meer hebben. Daarnaast is er sprake van een accuut knelpunt voor de huisvesting van het Bijzonder Zorg Team (BZT, vormt het sluitstuk van de keten van zorg en ondersteuning in de gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte o.b.v. de openbare geestelijke gezondheidszorg).

Door de verkoop van het pand aan de Nieuwe Markt 23, maar ook door de technische slechte staat van het pand aan de Polstraat 48 is vanuit programma 8 aan het team vastgoed gevraagd om te zoeken naar vervangende huisvesting.

Het betreft hier de huisvesting voor het Bijzonder Zorg team (nu Polstraat 48), Cliëntenraad Deventer en Stichting Fooruit (nu Nieuwe Markt 23), Raster (reeds huurder van deel Bierstraat 52) en verzoek vanuit Voorstad voor Oma's keuken (Villa Voorstad / buurtfabriek)

De zoektocht voor vervangende huisvesting cliëntenraad, stichting Fooruit loopt al ruim een jaar. Er zijn voor zowel BZT als cliëntenraad en stichting Fooruit vele locaties onderzocht. Tot voor kort waren er geen geschikte (en betaalbare) locaties voorhanden. Met het vrijkomen van het pand Bierstraat 52 (opzegging huur door Villa Voorstad) en de urgentie om tot herhuisvesting van het BZT over te gaan, ontstond er een mogelijkheid om tot multifunctioneel gebruik te komen.

Beoogd resultaat

Voortzetting van de belangrijke werkzaamheden vanuit de openbare geestelijke gezondheidszorg
Voortzetting van de activiteiten ten behoeve van kwetsbare groepen
Extra keukeruimte voor het bewonersinitiatief in Voorstad

Kader

- Programma Meedoen
- Kadernota Vastgoed

Argumenten voor en tegen

Voor:

- Unieke kans om vijftal belangrijke maatschappelijke initiatieven op één locatie te huisvesten, waar afzonderlijke huisvesting elders in de stad niet haalbaar bleek.
- Bestemming voorziet in deze gecombineerde huisvesting
- Mogelijkheid tot samenwerking / gebruik keuken blijft aanwezig voor bewonersinitiatief in Voorstad.
- Het betreft huisvesting voor:

Bijzonder Zorgteam

Het Bijzonder Zorgteam (BZT) is momenteel gehuisvest aan de Polstraat 48. Dit pand verkeert technisch in zeer

slechte staat. Omdat het pand een kantoorfunctie heeft zal, naast groot onderhoud, een aanzienlijke verduurzamingslag gemaakt moeten worden (klimaatakkoord). De financiële impact hiervan is weergegeven in een separate memo welke als bijlage aan deze notitie is toegevoegd.

De nieuwe kostprijs dekkend huur (KDH) voor dit pand is dermate hoog dat voorgesteld is om het BZT elders te huisvesten.

Cliëntenraad Deventer / Stichting Fooruit

Deze partijen zijn gehuisvest aan de Nieuwe Markt 23. Door de verkoop van dit object is de noodzaak naar vervangende huisvesting ontstaan. De datum waarop Stichting Fooruit en de Cliëntenraden Deventer hun ruimte aan de Nieuwe Markt moeten opleveren is door de eigenaar van het gebouw gesteld op 31 augustus 2020.

Oma's keuken

Dit is een maatschappelijk waardevol initiatief waarvoor binnen het nieuwe onderkomen van Villa Voorstad geen plaats meer is. Het is wenselijk deze functie voor de buurt te behouden. Betreft een onderdeel van de Buurtfabriek (opvolger Villa Voorstad). Zowel stichting Fooruit als oma's keuken hebben niet de gehele week een ruimte nodig waardoor gecombineerd gebruik van een ruimte mogelijk is.

Raster, peuterspeelzaal

Raster maakt vier ochtenden per week gebruik van een lokaal in de Bierstraat 52 met eigen toiletgroep voor haar peuterspeelzaal activiteiten. Raster (onder)huurt al geruime tijd een ruimte in dit pand en voorziet in een belangrijke functie voor de wijk. Met het behoud van dit pand kan Raster op haar huidige locatie blijven. Medegebruik van de ruimte die Raster gebruikt ligt niet voor de hand in verband met diverse GGD-eisen aan de ruimte.

Tegen

- Eenmalige investering om pand te renoveren en te verduurzamen.

Extern draagvlak (partners)

Team vastgoed heeft afzonderlijk met de beoogde huurders gesproken en de locatie bekeken. Alle partijen maken graag gebruik van deze mogelijkheid.

Financiële consequenties

Op dit moment is het exploitatieresultaat van het pand Polstraat 48 € 56.000 negatief en dat van de Bierstraat € 4.000 positief. Gezamenlijk, derhalve € 52.000 negatief. Beide panden zijn op dit moment opgenomen in programma 8.

De geraamde investeringskosten voor de Bierstraat (renovatie, verduurzaming, groot onderhoud op basis van MJOP) bedragen € 970.700,- incl. BTW. Deze investering leidt op jaarbasis tot een kostprijs dekkende huur (KDH) van € 82.000,- (circa € 135/m²/jaar). Op dit moment wordt vanuit programma 8 ook een deel van de huurderslasten voor de Polstraat 48 betaald, te weten € 39.000. Uitgangspunt is dat in de nieuwe situatie aan Bierstraat ook de gemeente deze lasten voor haar rekening neemt. Daarmee worden de totale lasten voor de Bierstraat na renovatie € 121.000.

Voor deze maatschappelijke initiatieven is een huurprijs van € 90/m²/jaar gangbaar. Voor dit pand zou op basis van deze maatschappelijke huurprijs jaarlijks een huursom van circa € 54.000,- opgebracht moeten kunnen worden.

Onderverdeeld naar gebruiker zal de verdeling ongeveer als volgt zijn (incl. toeslag algemene ruimte):

BZT	€ 30.000,- incl. btw per jaar
Raster	€ 6.000,- incl. btw per jaar
Cliëntenraad	€ 12.000,- incl. btw per jaar
Oma's keuken/Fooruit	€ 6.000,- incl. btw per jaar

In de nieuwe situatie is het negatieve exploitatieresultaat dus € 67.000 negatief (€121.000 -/- € 54.000).

Ten opzichte van de huidige situatie verslechtert het exploitatieresultaat dus met €67.000 -/- € 52.000 = € 15.000. Dit tekort wordt opgevangen binnen programma 8 danwel via een besparing op bouwkosten / exploitatie Bierstraat.

NB. Indien de locatie Polstraat 48 gehandhaafd zou blijven, brengt dit een investeringslast van € 1,2 miljoen met zich mee, waarbij de omvang van de ruimte alleen huisvesting voor het BZT mogelijk maakt.

Aanpak/uitvoering

Team vastgoed draagt zorg voor de renovatie en afsluiten huurcontracten met de afzonderlijke huurders.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp multifunctioneel Bierstraat

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2020-000496

DEV-BLD

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. De Geest

14 april 2020

Voorstel

1. Een investering van € 970.700,- incl. BTW. beschikbaar te stellen voor de renovatie, verduurzaming, groot onderhoud op basis van MJOP van het pand Bierstraat 52;
2. De begroting te wijzigen.

Kern van het raadsvoorstel

Er zijn een aantal belangrijke maatschappelijke initiatieven die op korte termijn geen huisvesting meer hebben. Daarnaast is er sprake van een accuut knelpunt voor de huisvesting van het Bijzonder Zorg Team (BZT, vormt het sluitstuk van de keten van zorg en ondersteuning in de gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte o.b.v. de openbare geestelijke gezondheidszorg).

Door de verkoop van het pand aan de Nieuwe Markt 23, maar ook door de technische slechte staat van het pand aan de Polstraat 48 is vanuit programma 8 aan het team vastgoed gevraagd om te zoeken naar vervangende huisvesting.

Het betreft hier de huisvesting voor het Bijzonder Zorg team (BZT, nu Polstraat 48), Cliëntenraad Deventer en Stichting Fooruit (nu Nieuwe Markt 23), Raster (reeds huurder van deel Bierstraat 52) en verzoek vanuit Voorstad voor Oma's keuken (Villa Voorstad / buurtfabriek)

De zoektocht voor vervangende huisvesting cliëntenraad, stichting Fooruit loopt al ruim een jaar. Er zijn voor zowel BZT als cliëntenraad en stichting Fooruit vele locaties onderzocht. Tot voor kort waren er geen geschikte (en betaalbare) locaties voorhanden. Met het vrijkomen van het pand Bierstraat 52 (opzegging huur door Villa Voorstad) en de urgentie om tot herhuisvesting van het BZT over te gaan, ontstond er een mogelijkheid om tot multifunctioneel gebruik te komen.

Beoogd resultaat

Voortzetting van de belangrijke werkzaamheden vanuit de openbare geestelijke gezondheidszorg
Voortzetting van de activiteiten ten behoeve van kwetsbare groepen
Extra keukerimte voor het bewonersinitiatief in Voorstad

Kader

- Verbindend kader sociaal domein
- Kadernota vastgoed

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor

- Unieke kans om vijftal belangrijke maatschappelijke initiatieven op één locatie te huisvesten, waar afzonderlijke huisvesting elders in de stad niet haalbaar bleek.
- Bestemming voorziet in deze gecombineerde huisvesting
- Mogelijkheid tot samenwerking / gebruik keuken blijft aanwezig voor bewonersinitiatief in Voorstad.
- Het betreft huisvesting voor:

Bijzonder Zorgteam

Het Bijzonder Zorgteam (BZT) is momenteel gehuisvest aan de Polstraat 48. Dit pand verkeert technisch in zeer slechte staat. Omdat het pand een kantoorfunctie heeft zal, naast groot onderhoud, een aanzienlijke verduurzamingsslag gemaakt moeten worden (klimaatakkoord). De financiële impact hiervan is weergegeven in een separate memo welke als bijlage aan deze notitie is toegevoegd. De nieuwe kostprijs dekkend huur (KDH) voor dit pand is dermate hoog dat voorgesteld is om het BZT elders te huisvesten.

Cliëntenraad Deventer / Stichting Fooruit

Deze partijen zijn gehuisvest aan de Nieuwe Markt 23. Door de verkoop van dit object is de noodzaak naar vervangende huisvesting ontstaan. De uiterste datum waarop Stichting Fooruit en de Cliëntenraden Deventer hun ruimte aan de Nieuwe Markt bezemschoon moeten opleveren is door de eigenaar van het gebouw gesteld op 31 augustus 2020.

Oma's keuken

Dit is een maatschappelijk waardevol initiatief waarvoor binnen het nieuwe onderkomen van Villa Voorstad (nieuwe naam: Buurtfabriek) geen plaats meer is. Het is wenselijk deze functie voor de buurt te behouden.

Raster, peuterspeelzaal

Raster maakt vier ochtenden per week gebruik van een lokaal in de Bierstraat 52 met eigen toiletgroep voor haar peuterspeelzaal activiteiten. Medegebruik van dit lokaal ligt niet voor de hand in verband met diverse GGD-eisen aan de ruimte.

Tegen

- Eenmalige investering om pand te renoveren en te verduurzamen.

Ketenpartners/ participatie

Team vastgoed heeft afzonderlijk met de beoogde huurders gesproken en de locatie bekeken. Alle partijen maken graag gebruik van deze mogelijkheid.

Financiële consequenties

Op dit moment is het exploitatieresultaat van het pand Polstraat 48 € 56.000 negatief en dat van de Bierstraat € 4.000 positief. Gezamenlijk, derhalve € 52.000 negatief. Beide panden zijn op dit moment opgenomen in programma 8.

De geraamde investeringskosten voor de Bierstraat (renovatie, verduurzaming, groot onderhoud op basis van MJOP) bedragen € 970.700,- incl. BTW. Deze investering leidt op jaarbasis tot een kostprijs dekkende huur (KDH) van € 82.000,- (circa € 135/m²/jaar). Op dit moment wordt vanuit programma 8 ook een deel van de huurderslasten voor de Polstraat 48 betaald, te weten € 39.000. Uitgangspunt is dat in de nieuwe situatie aan Bierstraat ook de gemeente deze lasten voor haar rekening neemt. Daarmee worden de totale lasten voor de Bierstraat na renovatie € 121.000.

Voor deze maatschappelijke initiatieven is een huurprijs van € 90/m²/jaar gangbaar. Voor dit pand zou op basis van deze maatschappelijke huurprijs jaarlijks een huursom van circa € 54.000,- opgebracht moeten kunnen worden.

Onderverdeeld naar gebruiker zal de verdeling ongeveer als volgt zijn (incl. toeslag algemene ruimte):

BZT	€ 30.000,- incl. btw per jaar
Raster	€ 6.000,- incl. btw per jaar
Cliëntenraad	€ 12.000,- incl. btw per jaar
Oma's keuken/Fooruit	€ 6.000,- incl. btw per jaar

In de nieuwe situatie is het negatieve exploitatieresultaat dus € 67.000 negatief (€ 121.000 -/- € 54.000).

Ten opzichte van de huidige situatie verslechtert het exploitatieresultaat dus met € 67.000 -/- € 52.000 = € 15.000. Dit tekort wordt opgevangen binnen programma 8 danwel via een besparing op bouwkosten / exploitatie Bierstraat.

NB. Indien de locatie Polstraat 48 gehandhaafd zou blijven, brengt dit een investeringslast van € 1,2 miljoen met zich mee, waarbij de omvang van de ruimte alleen huisvesting voor het BZT mogelijk maakt.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp multifunctioneel Bierstraat
Voorstelnummer 2020-000496
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 april 2020, nummer 2020-000496.

BESLUIT

- 1 Een investering van € 970.700,- incl. BTW. beschikbaar te stellen voor de renovatie, verduurzaming, groot onderhoud op basis van MJOP van het pand Bierstraat 52;
- 2 De begroting te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König