

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-CS

Onderwerp

Vragen ex art 46 RvO VVD-DS-DN-Bierstraat 52

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-000666	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	12-05-2020
Datum	22-04-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		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	12-05-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	06-05-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	07-05-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	07-05-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-05-13

Bijlagen

vragen fracties + antwoordbrief

B & W d.d.: 12-05-2020

Besloten wordt:

- 1 De beantwoording van de vragen ex art 46 RvO van de fracties VVD, Deventer Sociaal en Deventer NU vast te stellen;
- 2 de beantwoording aan te bieden aan de raad;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

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

Per brief van 21 april 2020 hebben Eva Sipman (VVD), Kitty Schmidt (Deventer Sociaal) en Alex Gebhardt (Deventer Nu) uw college een aantal schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over de ontwikkelingen met het pand aan de Bierstraat nummer 52.

Bijgaand treft u de beantwoording aan.

Beoogd resultaat

Kader

Argumenten voor en tegen

Extern draagvlak (partners)

Financiële consequenties

Aanpak/uitvoering



Schriftelijke vragen (artikel 46 RVO)

Betreft: Bierstraat 52

Deventer, 21 april 2020

Geacht College,

Afgelopen week heeft u de raad een mededeling gestuurd over de ontwikkelingen met het pand aan de Bierstraat nummer 52. Deze mededeling kwam wat onverwachts en levert daarmee ook vragen op. De fracties van de VVD, Deventer Sociaal en Deventer Nu richten daarom de volgende vragen aan u:

1. Kan het College aangeven op welke wijze deze beslissing van het College binnen de kadernota vastgoed past?
2. Waarom is juist deze locatie zo belangrijk om als maatschappelijk vastgoed aan te houden?
3. De locatie gaat voor bijna €1 mln. verbouwd worden. Kan het College iets specifiek ingaan op wat er gaat gebeuren en waarom dit noodzakelijk is?
4. Binnen de locatie worden een aantal partijen samengebracht. Wat is de achterliggende visie waarop het College tot dit besluit is gekomen? Is het denkbaar dat er in de toekomst andere partijen bij aansluiten? En waarom juist deze partijen? De vraag hierbij is ook wat de toegevoegde waarde van Raster is om ze op deze locatie tegen een ogenschijnlijk laag bedrag te huisvesten, terwijl zij binnen 500 m een groot eigen pand hebben.
5. Kan het College aangeven wanneer het besluit is genomen om deze 5 partijen samen te huisvesten. Was dit voor of na het besluit van Villa Voorstad om de huur op te zeggen? En kan het College aangeven waarom Villa Voorstad, die voorheen gevestigd was in dit zelfde pand, niet past binnen de keuze die nu door het College is gemaakt?
6. Volgens de raadsmededeling zal ook Oma's keuken zich vestigen aan de Bierstraat. Oma's keuken zelf geeft aan van niks te weten en ook niet van plan te zijn naar de locatie te verhuizen. Kan het College aangeven op welk moment zij hierover gesproken hebben met Oma's Keuken, wat volgens haar de uitkomst is van deze gesprekken en of dit ook schriftelijk is vastgelegd? Graag ook een reactie van het College op de uitspraak van Oma's keuken.

Met vriendelijke groet,

Eva Sipman, VVD
Kitty Schmidt, Deventer Sociaal
Alex Gebhardt, Deventer Nu

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

0570 - 695181
direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

Aan de fracties van VVD, Deventer Sociaal en DeventerNU
t.a.v.
mw. E.M.L. Sipman
mw. K. Schmidt-Versteeg
dhr. A.R. Gebhart

Interne Post

2020-000666
kenmerk

uw referentie

12 mei 2020
datum

M.C. Eggel
contactpersoon

Schriftelijke vragen ex art 46 RvO
onderwerp

Geachte mevrouw Sipman, mevrouw Schmidt en meneer Gebhart,

In uw brief van 21 april jl. hebt u ons college schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over de ontwikkelingen met het pand aan de Bierstraat nummer 52. Ons antwoord is als volgt.

Vraag 1:

Kan het College aangeven op welke wijze deze beslissing van het College binnen de kadernota vastgoed past?

Antwoord:

Op het moment dat gemeentelijke programmadoelen gefaciliteerd dienen te worden met vastgoed dan kan dit vanuit de door uw raad in 2015 vastgestelde kadernota vastgoed. Zoals u weet is in deze kadernota vastgoed opgenomen dat het hebben en beheren van vastgoed geen kerntaak van de gemeente is. Vastgoed wordt ingezet als dit noodzakelijk is voor de realisatie van een specifiek doel in één van de gemeentelijke programma's, die ook door uw raad worden vastgesteld.

Het pand aan de Bierstraat stond derhalve al enige jaren op de nominatie om verkocht te worden, maar is tussentijds in de afgelopen paar jaar verhuurd aan het bewonersinitiatief Villa Voorstad in het kader van de herstructurering in Voorstad Oost. Hiervoor was bij aanvang sprake van een tijdelijke financiering en constructie. Hierbij was voortzetting na die periode ook een mogelijkheid maar dit zou ook gevolgen hebben voor het pand aan de Bierstraat. Dit omdat het dan aan het kernbezit toegevoegd zou moeten worden. Dit pand diende de afgelopen jaren geen programmadoel en het was dus geen kernbezit. Nadat Villa Voorstad op eigen initiatief in oktober 2019 de huur had opgezegd en naar een andere locatie verhuisde was het uitgangspunt vanuit de kadernota vastgoed om dit pand te verkopen.

Daarnaast bleek dat in één van de panden uit ons kernbezit aan de Polstraat fors geïnvesteerd (ca. 1,2 miljoen Euro) moest worden om het weer geschikt te maken voor de huisvesting van het Bijzonder Zorg Team dat daar nu gehuisvest zit.

Tevens liep de termijn van tijdelijke huisvesting van Stichting Fooruit en de Cliëntenraad af op de locaties waar zij nu gehuisvest zijn. Zij zoeken al lange tijd naar geschikte en permanente huisvesting voor hun activiteiten. Daarom is na het vrijkomen van het pand aan de Bierstraat onderzocht in hoeverre aanpassingen aan dit pand voordeliger zijn dan aanpassingen aan het pand aan de Polstraat en of daarbij clustering van deze initiatieven mogelijk is. Dit bleek het geval te zijn. Daarmee vindt er nu een verschuiving plaats. Het pand

Polstraat 48 wordt afgestoten en het pand aan de Bierstraat blijft gemeentelijk eigendom. Hiermee wordt een clustering van maatschappelijke activiteiten mogelijk en worden fors hogere kosten in een pand waar maar één organisatie (BZT) in past voorkomen.

Vraag 2:

Waarom is juist deze locatie zo belangrijk om als maatschappelijk vastgoed aan te houden?

Antwoord:

De omvang, ligging en bestemming van de locatie maken het mogelijk om een aantal maatschappelijke initiatieven te huisvesten daar waar afzonderlijke huisvesting in de stad niet mogelijk bleek, gelet op de hogere kosten daar en het feit dat daar alleen ruimte zou zijn voor het BZT.

Vraag 3:

De locatie gaat voor bijna €1 mln. verbouwd worden. Kan het College iets specifieker ingaan op wat er gaat gebeuren en waarom dit noodzakelijk is?

Antwoord:

Doordat het pand nu niet langer verkocht gaat worden, is het noodzakelijk om het te renoveren, geschikt te maken voor het nieuwe gebruik en te verduurzamen. Daarbij wordt gekeken over een periode van 40 jaar. Binnen deze periode liggen een aantal klimaatdoelen (lokaal en (inter)nationaal) waardoor verduurzaming noodzakelijk is.

De verduurzaming bestaat op hoofdlijnen uit het isoleren van daken, wanden en gevelbeglazing. Het college heeft er bewust voor gekozen, ook in lijn van de door de raad aangenomen motie verduurzaming gemeentelijk vastgoed, om deze investering (ongeveer €225.000) direct mee te nemen in de kostenraming, waarbij investeringen ook gefaseerd kunnen worden. Hier volgen ook energiebesparingen en daarmee financiële besparingen in gebruik van het pand uit. Dit zijn overigens investeringen die ook aan de orde zouden zijn als de oorspronkelijke huurder in het pand zou zijn gebleven en het pand aan het kernbezit toegevoegd zou zijn. Ook worden functionele aanpassingen uitgevoerd (ongeveer € 390.000). U kunt hierbij onder andere denken aan inrichting met afzonderlijke ingangen voor de hurende organisaties, het verbeteren van de toegankelijkheid, realisatie mindervalidentoilet, vernieuwen sanitaire groepen, elektra en data-installatie aanpassen en uitbreiden, aanbrengen werkplekverlichting, plaatsen wanden e.d., ruimten voorzien van ventilatie, aanpassen Cv-installatie. Verder is er sprake van groot onderhoud en asbestsanering (ongeveer € 45.000), BTW (ongeveer €170.000) en overige kosten (ongeveer € 140.000, leges, projectkosten, onvoorzien).

Vraag 4:

Binnen de locatie wordt een aantal partijen samengebracht. Wat is de achterliggende visie waarop het College tot dit besluit is gekomen? Is het denkbaar dat er in de toekomst andere partijen bij aansluiten? En waarom juist deze partijen? De vraag hierbij is ook wat de toegevoegde waarde van Raster is om ze op deze locatie tegen een ogenschijnlijk laag bedrag te huisvesten, terwijl zij binnen 500 m een groot eigen pand hebben.

Antwoord:

Het is denkbaar dat in de toekomst andere partijen aansluiten in deelgebruik, met de kanttekening dat de vierkante meters in dit pand nu gevuld zijn. Er is gekeken naar de m2 vraag van de genoemde organisaties en dat bleek in dit pand met enig passen en meten mogelijk. Zo heeft Stichting Fooruit niet de gehele week de ruimte nodig en willen ze deze graag delen met andere initiatieven.

Raster zit op dit moment al op deze locatie met hun peuterspeelzaal en maakt vier ochtenden per week gebruik van een lokaal en eigen toiletgroep. In deze bundeling van m2 vragen bleek het mogelijk om de huisvesting van Raster te behouden op deze locatie. Het college ziet dit als een prettige bijkomstigheid omdat veel van de kinderen die deze locatie van Raster bezoeken uit de wijk zelf komen.

Indien u met uw verwijzing naar 'een groot eigen pand' doelt op de locatie Beestenmarkt, dan kan het college u aangeven dat daar enkel een kantoorfunctie mogelijk is en een afgesloten buitenspeelruimte ontbreekt. Tevens wordt opgemerkt dat er geen sprake is van lage huurprijzen.

Het college is een voorstander van een efficiënt gebruik van voorzieningen en ziet in deze clustering een mogelijkheid een aantal huisvestingsvraagstukken van maatschappelijke organisaties op te lossen en gelijktijdig de mogelijkheid open te houden voor ruimte gebruik door een bewonersinitiatief uit de wijk, doordat er niet continue sprake is van ruimtegebruik bij sommige van de huurders.

Vraag 5:

Kan het College aangeven wanneer het besluit is genomen om deze 5 partijen samen te huisvesten. Was dit voor of na het besluit van Villa Voorstad om de huur op te zeggen? En kan het College aangeven waarom Villa Voorstad, die voorheen gevestigd was in dit zelfde pand, niet past binnen de keuze die nu door het College is gemaakt?

Antwoord:

Dit besluit is genomen op 14 april. De ambtelijke verkenning is pas gestart nadat de gemeente de huuropzegging van Villa Voorstad heeft ontvangen en ook verkoop een optie was. Zoals u in het raadsvoorstel ziet, is de zoektocht naar geschikte huisvesting door stichting Fooruit en Cliëntenraad al veel langer gaande. De gedachtegang dat een clustering wellicht mogelijk is op de Bierstraat is pas ontstaan nadat de huur was opgezegd en de ruimte vrijkwam. Voor het laatste deel van uw vraag zie ook ons antwoord onder vraag 6.

Vraag 6:

Volgens de raadsmededeling zal ook Oma's keuken zich vestigen aan de Bierstraat. Oma's keuken zelf geeft aan van niks te weten en ook niet van plan te zijn naar de locatie te verhuizen. Kan het College aangeven op welke moment zij hierover gesproken hebben met Oma's Keuken, wat volgens haar de uitkomst is van deze gesprekken en of dit ook schriftelijk is vastgelegd? Graag ook een reactie van het College op de uitspraak van Oma's keuken.

Antwoord:

Dit behoeft inderdaad enige toelichting. Na de huuropzegging door Villa Voorstad zijn ambtelijk zowel vanuit vastgoed als vanuit programma Meedoen meerdere gesprekken gevoerd met het bestuur van Villa Voorstad. Deze gingen over de mogelijkheden van een beoogde nieuwe locatie (Villa Voorstad had al snel de mogelijkheid aan de Brinkgreverweg op het oog) en een eventuele subsidie daarvoor (wat ook is toegekend) tot de mogelijkheden om tijdelijk nog gebruik te mogen maken van enkele ruimtes aan de Bierstraat. Dit was vooral van praktische aard om enige tijd te hebben tot het leegmaken van de ruimtes. Deze gesprekken zijn in goede harmonie en prettig verlopen. In die gesprekken is aangegeven dat het toch jammer is dat een dergelijke ruime keuken niet meer beschikbaar zou zijn voor een mooi buurtinitiatief als Oma's Keuken. In praktische zin is toen afgesproken dat gebruik mogelijk blijft totdat de gemeente een definitief besluit had genomen over het pand. Dit is ook zo gecommuniceerd met zowel het bestuur als één van de initiatiefnemers van Oma's keuken.

Op het moment dat clustering van andere initiatieven op deze locatie een optie leek is ambtelijk aan vastgoed de vraag gesteld om bij verkennen van de mogelijkheden ook te kijken of de keuken dan behouden zou kunnen blijven. Dit is toen niet besproken met bestuur Villa Voorstad of Oma's keuken omdat het nog een verkenning betrof en er geen verwachtingen gewekt konden worden omdat de mogelijkheden nog verkend werden en er formeel nog een besluit genomen moest worden. Ondertussen beschikte Villa Voorstad kort na het opzeggen van de huur van de Bierstraat over een andere locatie, waar de gemeente ook ondersteund heeft in de totstandkoming hiervan.

Het voorstel zoals dit nu door het college is vastgesteld biedt de mogelijkheid om de keuken te behouden. Dat is een optie maar maakt voor de financiële opzet van dit voorstel geen verschil. Dit is na het collegebesluit gecommuniceerd richting het bestuur van de, inmiddels, buurtfabriek. Daarbij is ook toegelicht dat dit een mogelijkheid betreft, maar dat wanneer de keukenmogelijkheid op de nieuwe locatie voldoende is er geen enkele druk of noodzaak op ligt om gebruik te gaan maken van de ruimte aan de Bierstraat. Wanneer Oma's keuken / buurtfabriek in gesprek wil over een gecombineerd gebruik van de nieuwe locatie en de keuken aan de Bierstraat dan kunnen hierover ook afspraken gemaakt worden.

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

M.A. Kossen

R.C. König