

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Renovatie Polstraat 8-10

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-000771	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	02-06-2020
Datum	13-05-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
08 Meedoen		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Verhaar		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.		d.d.		d.d.
<input checked="" type="checkbox"/> Akkoordstukken	02-06-2020	<input type="checkbox"/> Openbaar	--	<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager Meedoen	26-05-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Programmamanager Beschermd Wonen	29-05-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	27-05-2020
portefeuillehouder	27-05-2020	BIS Openbaar	
		Status Definitief 2020-06-03	

Bijlagen

Memo B&W (niet openbaar)

B & W d.d.: 02-06-2020

Besloten wordt:

- 1 in te stemmen met de voorbereiding van de renovatie van Polstraat 8-10 t.b.v. de huisvesting van de huidige zorgfuncties;
- 2 de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de belangenvereniging Polstraat e.o., zorgpartners / huurders en regiogemeenten geïnformeerd zijn en de raadsmededeling tegelijkertijd aan te bieden aan de raad en m.u.v. de memo voor B&W.

**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 Belangenvereniging Polstraat e.o., zorgpartners / huurders en regiogemeenten geïnformeerd zijn
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve... de niet-openbare memo
- 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**

### ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?	Ja
Adviesraad/ Adviesraden	
Adviesraad Sociaal Domein Deventer	

## Toelichting

### Inleiding

De Polstraat 8-10 (doorlopend tot aan Achter de muren Duimpoot) staat op de planning voor groot onderhoud (MJOP): de technische staat van de panden is slecht, er is forse funderingsschade en asbest geconstateerd. Daarnaast staat de gemeente voor een duurzaamheidsopgave. De renovatie heeft uiteraard grote gevolgen voor de huidige huurders van de panden en de maatschappelijke voorzieningen die hierin zijn gehuisvest (Iriszorg en Tactus).

Het voorbereidingstraject is bedoeld om het proces met betrokken partijen en inwoners zo zorgvuldig mogelijk te laten verlopen. Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de technische, functionele en financiële randvoorwaarden van de verbouwing en inrichting van de panden. Hierover worden in bestuurlijk overleg met zorgpartners (Iriszorg en Tactus) en met regiogemeenten voor Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, OGGZ en Verslavingszorg afspraken gemaakt.

### Beoogd resultaat

Met de renovatie van de Polstraat 8-10 kunnen we goede huisvesting realiseren, die voldoet aan alle eisen aan de maatschappelijke opvang van de huidige tijd. Daarmee kunnen de belangrijke maatschappelijke voorzieningen voor kwetsbare doelgroepen op een zorgvuldige manier gecontinueerd worden. De technische staat van het pand vereist dit ook.

De raad is in een vroegtijdig stadium betrokken bij de voorbereiding van de voorgenomen renovatie van Polstraat 8-10. Na de zomer volgt het raadsvoorstel waarin ook de financiële onderbouwing is uitgewerkt en aan de raad wordt gevraagd om het kredietvoorstel vast te stellen.

### Kader

- Wet Maatschappelijke Ondersteuning (2015)
- Meerjarig Onderhouds Programma / Beheerplan Grootonderhoud (2018)
- Kadernota Vastgoed (2015)

### Argumenten voor en tegen

Voor:

- De technische staat van het pand noodzaakt het zetten van stappen.
- Met de renovatie wordt het pand klaargemaakt voor de toekomst en voldoet het aan alle eisen die gesteld zijn aan de maatschappelijke opvang van de huidige tijd voor deze kwetsbare doelgroepen.
- De centrumgemeente heeft de verplichting van een maatschappelijke opvangvoorziening voor de regio
- Met het voorbereidingstraject van de renovatie kan een zorgvuldig politiek-bestuurlijk traject worden doorlopen in samenwerking met zorgpartners en omwonenden.
- Vanwege de ingrijpende gevolgen voor de huidige gebruikers en huurders / zorgpartners van het pand en van omwonenden, is het wenselijk om de raad hierin mee te nemen.
- De raad krijgt alvast inzicht in het voorbereidingstraject van de renovatie; uiteindelijk resulteert dit in een raadsvoorstel over het aanvragen van krediet. De raad kan zich hierop alvast voorbereiden.

Tegen:

- Het is nog te vroeg om de raad hierover te informeren, omdat er nog geen totaalplaatje kan worden gegeven van de financiële doorrekening en kostprijs dekkende huur; hierover moet nog overleg plaatsvinden met de zorgpartners en regiogemeenten Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, OGGZ en Verslavingszorg en is afhankelijk van de wensen en randvoorwaarden van zorgpartners en (regio)gemeenten.

### **Extern draagvlak (partners)**

Er is draagvlak bij de zorgpartners / huurders om het pand te renoveren, zodat het voldoet aan de huidige eisen van maatschappelijke opvang functies. Het resulteert in een pand dat optimaal voldoet aan de eisen die passen bij de huidige ontwikkelingen van maatschappelijke opvang en daarmee aan een optimale dienstverlening aan doelgroepen. Zij begrijpen ook de financiële consequenties van deze verbouwing, die waarschijnlijk resulteert in een hogere kostprijs dekkende huur. Uiteraard worden zij hierin meegenomen.

Door vroegtijdig overleg met de Belangenvereniging Polstraat e.o. (voor openbaar making van dit besluit) verwachten wij van hun een positieve houding t.o.v. het voorbereidingstraject; de belangenvereniging weet van de voorgenomen verbouwing en wordt graag in een vroegtijdig stadium betrokken bij (gemeentelijke) plannen in de Polstraat e.o. Zij blijven het gehele renovatietraject geïnformeerd en kunnen hun wensen kenbaar maken.

### **Financiële consequenties**

Het college werkt een kredietvoorstel uit voor de gemeenteraad voor de renovatie. De kosten van tijdelijke huisvesting, evenals de project- en begeleidingskosten worden meegenomen in het totale kredietvoorstel aan de gemeenteraad.

Om de voorbereidingskosten te kunnen dekken en de planuitwerking te kunnen starten, zijn middelen nodig. In de kwartaalrapportage is hiervoor al een bedrag opgenomen van € 50.000,-. Dit bedrag is o.a. bedoeld voor:

- vertaling randvoorwaarden naar technische tekeningen, constructie- en installatieberekeningen
- project- en bouwbegeleiding (incl. inzet Vastgoed en PRO)

De kosten voor tijdelijke huisvesting zijn afhankelijk van de randvoorwaarden die zorgpartners en gemeenten hieraan stellen en mogelijke oplossingen die in de gemeente of eventueel regio te vinden zijn. Gezien de herkomst van de doelgroep heeft echter de gemeente Deventer de voorkeur. We gaan er vooralsnog vanuit dat tijdelijke huisvesting alleen nodig is voor de nachtopvang.

Voor de gehuisveste voorzieningen wordt conform de kadernota Vastgoed een maatschappelijke normhuur berekend aan de zorgpartners. De renovatie zal leiden tot een stijging van de huidige huurprijs. De stijging van de huurlasten, op grond van een maatschappelijke normhuur, kan aan de partners worden gefinancierd via de regionale subsidie vanuit de centrumgemeente.

### **Aanpak/uitvoering**

Zie raadsmededeling

We houden de raad betrokken bij het voorbereidingstraject en informeren waar nodig. In het najaar volgt het raadsvoorstel van het college over de benodigde kredietaanvraag voor de verbouwing en tijdelijke huisvesting.

## RAADSMEDEDELING

**Onderwerp** Renovatie Polstraat 8-10

**Mededelingennr** 2020-000771  
**Team** DEV-PRO

**Portef.houder**  
**BenW-besluit d.d.:**

Weth. Verhaar  
2 juni 2020

### 1. Inleiding: waarom deze mededeling

De Polstraat 8-10 (doorlopend tot aan Achter de muren Duimpoort) staat op de planning voor groot onderhoud (MJOP): de technische staat van de panden is slecht, er is forse funderingsschade en asbest geconstateerd. Daarnaast staat de gemeente voor een duurzaamheidsopgave. De renovatie heeft uiteraard grote gevolgen voor de huidige huurders van de panden en de maatschappelijke voorzieningen die hierin zijn gehuisvest (Iriszorg en Tactus).

Het voorbereidingstraject is bedoeld om het proces met betrokken partijen en inwoners zo zorgvuldig mogelijk te laten verlopen. Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de technische, functionele en financiële randvoorwaarden van de verbouwing en inrichting van de panden. Hierover worden in bestuurlijk overleg met zorgpartners (Iriszorg en Tactus) en met regiogemeenten voor Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, OGGZ en Verslavingszorg afspraken gemaakt.

### 2. Kader

- Wet Maatschappelijke Ondersteuning (2015)
- Meerjarig Onderhouds Programma / Beheerplan Grootonderhoud (2018)
- Kadernota Vastgoed (2015)

### 3. Kern van de boodschap

Polstraat 8-10, dat gebruikt wordt voor drie zorgfuncties, moet worden gerenoveerd. Er wordt een zorgvuldig voorbereidingstraject doorlopen met zorgpartners / huurders, omwonenden en regiogemeenten. De gemeenteraad krijgt in het najaar een raadsvoorstel over de financiering. De renovatie is een forse investering, die niet gedekt kan worden uit de huidige begroting.

Het raadsvoorstel dat later dit jaar aan u voorgelegd wordt, is gericht op het realiseren van de verbouwing in het 2e kwartaal van 2021 en duurt ongeveer 18 maanden. Vanaf dan is ook de tijdelijke huisvesting die nodig is voor de daklozenopvang gerealiseerd. Met de huurders van de bovenwoning worden individuele afspraken met de gemeente gemaakt.

### 4. Nadere toelichting

De renovatie en verduurzaming heeft gevolgen voor drie zorgfuncties die nu gehuisvest zijn in dit pand:

1. Medische Heroïne Unit (MHU) – door Tactus
2. Dagopvang (DO) – door Tactus
3. Nachtopvang (NO) – door Iriszorg

Bij renovatie is een (tijdelijke) oplossing nodig voor de huisvesting van de nachtopvang. Deze dient voor ca. 18 maanden geherhuisvest te worden. De dagopvang en MHU kunnen tijdens de verbouwing in andere onderdelen van het pand blijven. Qua doelgroep betreft dit ook grotendeels een andere doelgroep.

### Beoogd resultaat

Met de renovatie van de Polstraat 8-10 kunnen we goede huisvesting realiseren, die voldoet aan alle eisen aan de maatschappelijke opvang van de huidige tijd. Daarmee kunnen de belangrijke maatschappelijke voorzieningen voor kwetsbare doelgroepen op een zorgvuldige manier gecontinueerd worden. De technische staat van het pand vereist dit ook.

Met een zorgvuldig voorbereidingstraject voor de renovatie zien gemeente en zorgpartners kansen voor de bestaande functies; door optimalisatie van looproutes en ruimte kan er een goede scheiding plaatsvinden van verschillende doelgroepen en kan de samenwerking verbeterd worden bij overlap van de doelgroepen (Tactus en Iriszorg). De opvang wordt beter toegerust op de huidige ontwikkelingen in de maatschappelijke opvang, waaronder toegankelijkheid (t.b.v. opvang mensen met beperkingen) en incidentele opvang van eventuele gezinnen.

### **Financiën**

Het college werkt een kredietvoorstel uit voor de gemeenteraad voor de renovatie. De kosten van tijdelijke huisvesting, evenals de project- en begeleidingskosten worden meegenomen in het totale kredietvoorstel aan de gemeenteraad.

Om de voorbereidingskosten te kunnen dekken en de planuitwerking te kunnen starten, zijn middelen nodig. In de kwartaalrapportage is hiervoor al een bedrag opgenomen van € 50.000,-. Dit bedrag is o.a. bedoeld voor:

- vertaling randvoorwaarden naar technische tekeningen , constructie- en installatieberekeningen
- project- en bouwbegeleiding (incl. inzet Vastgoed en PRO)

De kosten voor tijdelijke huisvesting zijn afhankelijk van de randvoorwaarden die zorgpartners en gemeenten hieraan stellen en mogelijke oplossingen die in de gemeente of eventueel regio te vinden zijn. Gezien de herkomst van de doelgroep heeft echter de gemeente Deventer de voorkeur. We gaan er vooraan van uit dat tijdelijke huisvesting alleen nodig is voor de nachtopvang.

Voor de gehuisveste voorzieningen wordt conform de kadernota Vastgoed een maatschappelijke normhuur berekend aan de zorgpartners. De renovatie zal leiden tot een stijging van de huidige huurprijs. De stijging van de huurlasten, op grond van een maatschappelijke normhuur, kan aan de partners worden gefinancierd via de regionale subsidie vanuit de centrumgemeente.

### **Zorgvuldige communicatie en proces**

De bewoners en belangenvereniging Polstraat worden vroegtijdig in dit traject betrokken: de B&W stukken over de renovatie worden openbaar nadat de zorgpartners / huurders en de belangenvereniging Polstraat hierover zijn geïnformeerd.

Na de zomer volgt het Bestuurlijk Overleg met zorgpartners en in het najaar wordt de raad gevraagd om in te stemmen met het kredietvoorstel. Dan worden er ook definitieve afspraken gemaakt met de regiogemeenten over de doorberekening van de investeringskosten en over de de kostprijs dekkende huur. Dit moet nog worden uitgewerkt in overleg met financiën, vastgoed, zorgpartners en regiogemeenten.

In het 2e kwartaal van 2021 is de tijdelijke huisvesting voor de nachtopvang gerealiseerd en start de renovatie voor een periode van 18 maanden. Deze planning is noodzakelijk, vanwege de slechte staat van het pand.

In de procesplanning is nog geen rekening gehouden met coronamaatregelen. De eventuele toekomstige coronamaatregelen die zorgpartners moeten meenemen in hun (nieuwe) huisvestingsopgave, maar ook de huidige coronamaatregelen kunnen vertragend werken in het proces.