

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Renovatie Polstraat 8-10

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001367	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	13-10-2020
Datum	01-10-2020	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	28-10-2020
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 type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input checked="" type="checkbox"/> Besloten	13-10-2020

Routing	d.d.	par.	
programmamanager meedoen	05-10-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
portefeuillehouder	05-10-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	06-10-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-10-14

Bijlagen

Achtergrondinformatie bij raadsvoorstel renovatie Polstraat 8-10

B & W d.d.: 13-10-2020

Besloten wordt:

- 1 De raad voor te stellen een krediet beschikbaar te stellen van € 3.760.000 voor de grootschalige renovatie van Polstraat 8-10 ten behoeve van maatschappelijke opvang;
- 2 Van deze investering een bedrag van € 2.850.000 te activeren en annuïtair af te schrijven;
- 3 De structurele kapitaallasten (€ 137.000) en de hogere beheer- en onderhoudskosten na renovatie (€ 78.000) te dekken uit een verhoging van de huur van € 143.500. De energielasten (ongeveer € 47.000 per jaar) door te belasten aan de huurder;
- 4 De eenmalige investering van € 910.000 voor € 70.000 te dekken uit de reserve groot onderhoud gebouwen en voor € 840.000 te dekken uit de vrijval van de lokale middelen (Deventer) van circa € 1,14 miljoen uit de reserve van het regionale programma Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang (2019);
- 5 De kosten voor tijdelijke huisvesting (circa € 300.000) te dekken uit de lokale middelen (Deventer) van circa € 1,14 miljoen uit de reserve van het regionale programma Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang (2019);
- 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 nadat omwonenden zijn geïnformeerd.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Ja
Financiële gevolgen opvangen	
kostprijsdekkende huur, reserve onderhoud gebouwen en reserve beschermd wonen	

**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 bewoners en omwonenden van de Polstraat zijn geïnformeerd.

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**

Aan de raad wordt voorgesteld om middelen vrij te maken voor de grootschalige renovatie van Polstraat 8-10, die gepland is vanaf het derde kwartaal van 2021 en minimaal anderhalf jaar zal duren. Voor de tijdelijke huisvesting van de daklozenopvang zijn ook middelen nodig, die zijn meegenomen in dit raadsvoorstel. In het Regionaal Bestuurlijk Overleg Beschermd Wonen en Maatschappelijk Opvang hebben bestuurders op 1 oktober jl. ingestemd met het dekkingsvoorstel, waardoor middelen beschikbaar komen voor de renovatie. In de bijlage wordt alle achtergrondinformatie gegeven over de investeringskosten en het dekkingsvoorstel.

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. Uitstel is geen keuzemogelijkheid meer. Daarnaast staat de gemeente voor een duurzaamheidsopgave.

De renovatie heeft uiteraard grote gevolgen voor de huidige huurders en bewoners van de panden en de maatschappelijke voorzieningen die hierin zijn gehuisvest (IrisZorg en Tactus). Met de zorgpartijen is een zorgvuldig voorbereidingstraject gestart, evenals met de omwonenden van de panden.

### **Beoogd resultaat**

Met het vaststellen van dit raadsvoorstel kan gestart worden met de voorbereiding van de renovatie, waardoor de panden aan de Polstraat 8-10 uiteindelijk toekomstbestendig zijn voor de hierin gehuisveste maatschappelijke functies: opvang van daklozen en verslaafden en medische heroïnebehandeling.

Hierbij wordt ook de tijdelijke huisvesting gedurende de renovatie gerealiseerd voor de daklozenopvang. De opvang van de verslaafden en de medische heroïne unit kunnen tijdens de verbouwing in het pand blijven. Met de huurders van de bovenwoning worden individuele afspraken met de gemeente gemaakt, die niet van invloed zijn op dit voorstel. Als deze woning toch betrokken wordt bij de zorgfuncties, dan zal de kostprijsdekkende huurprijs ook veranderen. Daar gaan we voorlopig (nog) niet vanuit.

### **Kader**

- Wet maatschappelijke ondersteuning 2015
- Beheerplan Groot Onderhoud Vastgoed 2018-2021
- Kadernota Vastgoed (2015)

### **Argumenten voor en tegen**

Voor:

Het raadsvoorstel maakt de noodzakelijke renovatie van de Polstraat 8-10 mogelijk, waardoor de huidige

maatschappelijke voorzieningen gecontinueerd en toekomstbestendig kunnen worden gemaakt.

Tegen:

De gemeente kan ervoor kiezen om het pand te verkopen en de voorzieningen elders onder te brengen; gezien de staat van het pand is het niet mogelijk om deze voorzieningen in het huidige pand te houden.

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

Zie raadsvoorstel

### **Financiële consequenties**

De totale investeringskosten voor de renovatie van de Polstraat 8 - 10 zijn geraamd op € 3.760.000. Een deel van deze investering kan gezien worden als eenmalige kosten. Dit betreffen de kosten voor asbestsanering, constructieve versterking bovenbouw, funderingsherstel en het wegwerken van achterstanden in het planmatig onderhoud (MJOP). De totale omvang van deze werkzaamheden zijn geraamd op € 910.000. Aangezien deze werkzaamheden eenmalig zijn en niet leiden tot waardevermeerdering van het pand is het niet wenselijk deze investeringen te activeren en af te schrijven en via de huur in rekening te brengen bij de huurders. Voorstel is deze eenmalige kosten te dekken uit de vrijval reserve beschermd wonen (€ 840.000) en de reserve groot onderhoud gebouwen (€ 70.000).

De overige investering van € 2.850.000 kan geactiveerd worden en leidt tot een waardevermeerdering van het pand en kan via de huurprijs in rekening gebracht worden bij de huurders. Het gaat om kosten voor verbouwing (incl. bovenwoning) en verduurzaming. Deze investering leidt tot een kapitaallast van € 137.000. Daarnaast nemen de beheer- en onderhoudslasten met € 78.000 toe. Dit is een structurele lastenverhoging voor de gemeente van € 215.000 ten opzichte van de huidige begroting. De huidige huurprijs is € 100.000 en neemt met € 143.500 tot € 243.500 (135 €/m<sup>2</sup> bvo). Dat is een kostendeekkende huurprijs. Daarnaast zijn de energielasten van ongeveer € 47.000 voor rekening van de huurders. De huurders worden door de regio gecompenseerd voor de huurverhoging en de energielasten voor een bedrag van € 190.500.

Daarnaast zijn er eenmalige kosten voor tijdelijke huisvesting van naar verwachting € 300.000. Deze worden ook gedekt uit de vrijval reserve beschermd wonen.

De genoemde bedragen betreffen een raming op basis van een schetsontwerp die in een volgende fase verder wordt uitgewerkt en eventueel tot bijstelling kan leiden.

### **Aanpak/uitvoering**

Na raadsbesluit start het traject om de tijdelijke huisvesting en de renovatie te kunnen realiseren vanaf derde kwartaal 2021. Daarvoor zal Vastgoed starten met het aanbestedingstraject voor de renovatie en zal de tijdelijke huisvesting verder worden uitgevoerd. Dan komt ook het voorbereidingstraject in de uitvoeringsfase terecht, waarvoor een nieuw plan van aanpak wordt opgesteld.

## RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Renovatie Polstraat 8-10

**Agendapunt**

**Voorstelnummer**

**Team**

2020-001367

DEV-PRO

**Portef.houder**

**BenW-besluit d.d.:**

Weth. Verhaar

13 oktober 2020

### Voorstel

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 3.760.000 voor de grootschalige renovatie van Polstraat 8-10 ten behoeve van maatschappelijke opvang;
2. Van deze investering een bedrag van € 2.850.000 te activeren en annuitair af te schrijven;
3. De structurele kapitaallasten (€ 137.000) en de hogere beheer en onderhoudskosten na renovatie (€ 78.000) te dekken uit een verhoging van de huur van € 143.500. De energielasten (ongeveer € 47.000 per jaar) door te belasten naar de huurder;
4. De eenmalige investering van € 910.000 voor € 70.000 te dekken uit de reserve groot onderhoud gebouwen en voor € 840.000 te dekken uit de vrijval van de lokale middelen (Deventer) van circa € 1,14 miljoen uit de reserve van het regionale programma Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang (2019);
5. De kosten voor tijdelijke huisvesting (circa € 300.000) te dekken uit de lokale middelen (Deventer) van circa € 1,14 miljoen uit de reserve van het regionale programma Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang (2019);
6. De begroting van beide programma's hierop te wijzigen.

### Aanleiding

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. Uitstel is geen keuzemogelijkheid meer. Daarnaast staat de gemeente voor een duurzaamheidsopgave.

De renovatie heeft uiteraard grote gevolgen voor de huidige huurders en bewoners van de panden en de maatschappelijke voorzieningen die hierin zijn gehuisvest (IrisZorg en Tactus). Met de zorgpartijen is een zorgvuldig voorbereidingstraject gestart, evenals met de omwonenden van de panden.

Aan de raad wordt voorgesteld om middelen vrij te maken voor de grootschalige renovatie van Polstraat 8-10, die gepland is vanaf het derde kwartaal van 2021 en minimaal anderhalf jaar zal duren. Voor de tijdelijke huisvesting van de daklozenopvang zijn ook middelen nodig, die zijn meegenomen in dit raadsvoorstel.

In de bijlage wordt alle achtergrondinformatie gegeven over de investeringskosten en het dekkingsvoorstel. Deze informatie is ook gedeeld in het Regionaal Bestuurlijk Overleg Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang d.d. 1 oktober. Op basis van deze informatie kon de regio instemmen met het dekkingsvoorstel.

### Kern van het raadsvoorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om middelen vrij te maken voor de grootschalige renovatie van Polstraat 8-10, die gepland is vanaf het derde kwartaal 2021 en minimaal anderhalf jaar zal duren. Voor de daklozenopvang is tijdelijke huisvesting nodig. Ook hiervoor zijn middelen nodig, die zijn meegenomen in dit raadsvoorstel.

In het Regionaal Bestuurlijk overleg Beschermd Wonen en Maatschappelijk Opvang hebben bestuurders op 1 oktober jl. ingestemd met het dekkingsvoorstel, waardoor middelen beschikbaar komen voor de renovatie.

### **Beoogd resultaat**

Met het vaststellen van dit raadsvoorstel kan gestart worden met (de voorbereiding van) de renovatie, waardoor de panden aan de Polstraat 8-10 uiteindelijk toekomstbestendig zijn voor de hierin gehuisveste maatschappelijke functies: opvang van daklozen en verslaafden en medische heroïnebehandeling.

Hierbij wordt ook de tijdelijke huisvesting gedurende de renovatie gerealiseerd voor de daklozenopvang. De opvang van verslaafden en de medische heroïne unit kunnen tijdens de verbouwing in het pand blijven. Met de huurders van de bovenwoning worden individuele afspraken met de gemeente gemaakt, die niet van invloed zijn op dit voorstel. Als deze woning toch betrokken wordt bij de zorgfuncties, dan zal de kostprijsdekkende huurprijs ook veranderen. Daar gaan we voorlopig (nog) niet vanuit.

### **Kader**

- Wet maatschappelijke ondersteuning 2015
- Beheerplan Groot Onderhoud Vastgoed 2018-2021
- Kadernota Vastgoed (2015)

### **Argumenten ten behoeve van de raad**

Voor:

- De technische staat van het pand is dermate slecht dat grootschalige renovatie urgent en noodzakelijk maakt; er is sprake van achterstallig onderhoud en er is asbest en forse funderingsschade geconstateerd: uitstel is geen keuzemogelijkheid;
- Om de maatschappelijke opvangvoorzieningen te kunnen continueren en toekomstbestendig te maken is deze renovatie noodzakelijk;
- Er is veel aandacht voor de communicatie met de omwonenden en het draagvlak bij o.a. convenantpartners Polstraat e.o. is groot als het gaat over de huidige voorzieningen en hoe de zorgpartijen hen hierbij betrekken.

Tegen:

- Het pand is dermate slecht dat de gemeente het vastgoed beter kan verkopen i.p.v. renoveren. Dan zal er wel een andere locatie moeten worden gevonden voor de maatschappelijke opvangvoorzieningen.  
Dit is niet eenvoudig en heeft grotere financiële gevolgen (zowel nieuwbouw als aankoop is duurder) waarbij draagvlak vereist is van (nieuwe) omwonenden als de locatie gevonden is. De centrumgemeente heeft de verplichting om maatschappelijke opvangvoorzieningen beschikbaar te hebben en te houden voor het geheel van de samenwerkingsregio beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

### **Ketenpartners/participatie**

Er is draagvlak bij de aanbieders/huurders om het pand te renoveren, zodat het voldoet aan de huidige eisen van maatschappelijke opvang functies. Het resulteert in een pand dat beter voldoet aan de eisen die passen bij de huidige ontwikkelingen van maatschappelijke opvang en daarmee aan een meer optimale ondersteuning aan cliënten. Zij begrijpen ook de financiële consequenties van deze verbouwing zoals een hogere kostprijsdekkende huur.

De betreffende aanbieders hebben ingestemd met een nieuwe huurovereenkomst, waarin de nieuwe kostprijsdekkende huur en bijv. onderhoudslasten (zoals gebruikelijk bij een zuivere huurder - verhuurderrelatie) bij hen terechtkomen. De verhoogde huur wordt gecompenseerd via een hogere (regionale) subsidie.

In het Regionaal Bestuurlijk Overleg Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang van 1 oktober 2020 is ingestemd met de verhoging van de huurprijs naar € 243.500 en om andere lasten (onderhoud, inrichting en energie) ten laste te brengen aan de huurder. Daarnaast hebben de bestuurders ingestemd om de vrijval van lokale middelen voor de renovatie in te zetten en het eenmalig tekort van € 840.000 hieruit te dekken (2019).

Er wordt een intensief communicatietraject met omwonenden opgezet voor de renovatie. De Belangenvereniging Polstraat e.o. is vroegtijdig geïnformeerd. Deze convenantpartners zijn positief over hoe gemeenten en aanbieders de huidige voorziening hebben ingevuld en hen hierbij betrekken. Ook andere omwonenden zijn bekend en gewend met de opvangvoorziening waardoor er draagvlak is. Dat neemt niet weg dat wij extra aandacht moeten besteden aan communicatie en betrokkenheid van de buurt / binnenstad.

### **Financiële consequenties**

De totale investeringskosten voor de renovatie van de Polstraat 8 - 10 zijn geraamd op € 3.760.000. Een deel van deze investering kan gezien worden als eenmalige kosten. Dit betreffen de kosten voor asbestsanering, constructieve versterking bovenbouw, funderingsherstel en het wegwerken van achterstanden in het planmatig onderhoud (MJOP). De totale omvang van deze werkzaamheden zijn geraamd op € 910.000. Aangezien deze werkzaamheden eenmalig zijn en niet leiden tot waardevermeerdering van het pand is het niet wenselijk deze investeringen te activeren en af te schrijven en via de huur in rekening te brengen bij de huurders. Voorstel is deze eenmalige kosten te dekken uit de vrijval reserve beschermd wonen (€ 840.000) en de reserve groot onderhoud gebouwen (€ 70.000).

De overige investering van € 2.850.000 kan geactiveerd worden en leidt tot een waardevermeerdering van het pand en kan via de huurprijs in rekening gebracht worden bij de huurders. Het gaat om kosten voor verbouwing (incl. bovenwoning) en verduurzaming. Deze investering leidt tot een kapitaallast van € 137.000. Daarnaast nemen de beheer- en onderhoudslasten met € 78.000 toe. Dit is een structurele lastenverhoging voor de gemeente van € 215.000 ten opzichte van de huidige begroting. De huidige huurprijs is € 100.000 en neemt met € 143.500 tot € 243.500 (135 €/m<sup>2</sup> bvo). Dat is een kostendeekkende huurprijs. Daarnaast zijn de energielasten van ongeveer € 47.000 voor rekening van de huurders. De huurders worden door de regio gecompenseerd voor de huurverhoging en de energielasten voor een bedrag van € 190.500.

Daarnaast zijn er eenmalige kosten voor tijdelijke huisvesting van naar verwachting € 300.000. Deze worden ook gedekt uit de vrijval reserve beschermd wonen.

De genoemde bedragen betreffen een raming op basis van een schetsontwerp die in een volgende fase verder wordt uitgewerkt en eventueel tot bijstelling kan leiden.

### **Betrokkenheid van de raad**

De raad is eerder via een raadsmededeling (2020-000771), kwartaalrapportages en in de raadsessie Sociaal Actueel (d.d. 30 september) geïnformeerd over de voorgenomen renovatie. De raad zou worden uitgenodigd voor een rondleiding, maar vanwege coronamaatregelen wordt gekeken of dit een virtuele rondleiding kan worden in de vorm van een filmpje.

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



M.A. Kossen



R.C. König

## **RAADSBESLUIT**

<b>Onderwerp</b>	Renovatie Polstraat 8-10
<b>Voorstelnummer</b>	2020-001367
<b>Raadstafel d.d.</b>	--
<b>Raadsvergadering</b>	

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 oktober 2020, nummer 2020-001367.

### **BESLUIT**

- 1 Een krediet beschikbaar te stellen van € 3.760.000 voor de grootschalige renovatie van Polstraat 8-10 ten behoeve van maatschappelijke opvang;
- 2 Van deze investering een bedrag van € 2.850.000 te activeren en annuitair af te schrijven;
- 3 De structurele kapitaallasten (€ 137.000) en de hogere beheer en onderhoudskosten na renovatie (€ 78.000) te dekken uit een verhoging van de huur van € 143.500. De energielasten (ongeveer € 47.000 per jaar) door te belasten naar de huurder;
- 4 De eenmalige investering van € 910.000 voor € 70.000 te dekken uit de reserve groot onderhoud gebouwen en voor € 840.000 te dekken uit de vrijval van de lokale middelen (Deventer) van circa € 1,14 miljoen uit de reserve van het regionale programma Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang (2019);
- 5 De kosten voor tijdelijke huisvesting (circa € 300.000) te dekken uit de lokale middelen (Deventer) van circa € 1,14 miljoen uit de reserve van het regionale programma Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang (2019);
- 6 De begroting van beide programma's hierop te wijzigen.

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

A. Kerver

R.C. König



## Bijlage: achtergrondinformatie bij raadsvoorstel Renovatie Polstraat 8-10

### Inleiding

Om tot een kredietvoorstel over de dekking van de investeringskosten van de renovatie te komen, was het noodzakelijk om het voorstel eerst voor te leggen aan het Regionaal Bestuurlijk Overleg Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Zij zijn immers gezamenlijk de opdrachtgever voor de maatschappelijke zorgfuncties in dit pand. Met het voorstel van het college van Deventer is op 1 oktober ingestemd in het regionaal bestuurlijk overleg. Daarmee zijn we gekomen tot het huidige raadsvoorstel. Dit memo bevat een overzicht van investeringskosten en een voorstel tot kostenverdeling voor de renovatie van Polstraat 8-10 ten behoeve van de maatschappelijke opvangvoorzieningen en de medische heroïne unit (MHU), als toelichting en onderbouwing van het voorstel aan de regio. Daarmee heeft de regio dus ingestemd en ligt nu voor aan de raad.

### Toelichting

#### 1. Investeringskosten renovatie

##### Totale investeringskosten

De totale investeringskosten voor de renovatie van de Polstraat 8-10 zijn geraamd op € 3.760.000 incl. BTW<sup>[1]</sup>. De investeringskosten zijn opgebouwd uit de volgende onderdelen (conform NEN) Grondkosten – Bouwkosten – Inrichtingskosten - Bijkomende kosten. De renovatiemaatregelen zijn zeer divers van aard en gesplitst in een aantal “onderdelen”:

*Overzicht van de totale investeringskosten (exclusief tijdelijke huisvesting).*

Onderdeel	Bedrag (€ incl. BTW)	Toedeling/ dekking
1. Asbestsanering	310.000	Gebouweigenaar
2. Constructieve versterking bovenbouw	20.000	Gebouweigenaar
3. Funderingsherstel	510.000	Gebouweigenaar
4. MJOP (onderhoudswerkzaamheden)	70.000	Gebouweigenaar
<i>Subtotaal gebouweigenaar</i>	<i>910.000</i>	
5. Verduurzaming	650.000	Huurder
6. Verbouwing	2.020.000	Huurder
7. Bovenwoning	180.000	Huurder
<i>Subtotaal huurder</i>	<i>2.850.000</i>	
<b>Totaal</b>	<b>3.760.000</b>	

*In de investeringen is onderscheid gemaakt in ‘gebouweigenaar’ en ‘huurder’. De reden is dat dit een transparant beeld geeft in de discussie en keuze over de toedeling en dekking van kosten vanuit vastgoedperspectief.*

##### Investeringskosten gebouweigenaar

Deze onderdelen betreffen eenmalige investeringen die vanuit vastgoedperspectief niet in rekening gebracht kunnen worden bij de huurder:

#### 1. Asbestsanering

Op basis van het asbestinventarisatierapport is een raming van de saneringskosten gemaakt. Deze eenmalige kosten zijn voor rekening van de gebouweigenaar, omdat ze niet leiden tot een verhoging van comfort of functieverbetering.

#### 2. Constructieve versterking bovenbouw

Door het verzakken van de fundering is er schade ontstaan in de bovenbouw. Deze kosten zijn niet toe te rekenen aan uitgesteld groot onderhoud, maar houden verband met de ondergrond. Deze schade zal gelijktijdig met de herstelwerkzaamheden aan de fundering hersteld worden. Wederom betreffen dit eenmalige kosten die voor rekening van de gebouweigenaar komen, omdat deze niet leiden tot functieverbetering van het pand.

### 3. Funderingsherstel

De oorzaak van de (forse) funderingsschade is tweeledig. Aan de Achter de muren Duimpoort zijde lijkt de funderingsschade te zijn ontstaan door uitspoeling van het fundament. Dit tekent zich af als een verzakking in het onderste deel van de metselwerk wanden.

De verzakking aan de Polstraat zijde is ontstaan doordat het gebouw op verschillende grondslagen is gefundeerd. Deze eenmalige herstelkosten leiden dus niet tot een functieverbetering en zijn voor rekening van de gebouweigenaar.

### 4. MJOP (onderhoudswerkzaamheden)

Gelijktijdig met de renovatie zullen ook de planmatige onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd. Deze werkzaamheden zijn conform het actuele MJOP. Kosten voor rekening van gebouweigenaar, omdat deze kosten onderdeel uitmaken van de huurprijs. Een deel van deze kosten worden vergoed vanuit de Subsidie Instandhouding Monumenten (SIM)

### Investerings ten behoeve van huurder

Deze onderdelen betreffen investeringen die uitgevoerd worden door de gemeente als eigenaar, geactiveerd kunnen worden en daarmee leiden tot structurele kapitaallasten. Dekking van deze kapitaallasten moet vanuit vastgoedperspectief komen uit de huur.

### 5. Verduurzaming

Lokaal, nationaal en Europees beleid verlangt van de gemeente Deventer als gebouweigenaar dat de gemeente Deventer haar panden verduurzaamt. Hoewel onderhavig pand een gemeentelijk monument betreft (en hierdoor formeel geen harde verduurzamingsplicht kent) probeert de gemeente Deventer toch, daar waar mogelijk, verduurzamingsmaatregelen toe te passen. De principes uit de Trias-Energetica zijn hierin het vertrekpunt (eerst isoleren, daarna duurzame opwekking en installaties met hoog rendement toepassen). De investering wordt uitgevoerd door de gemeente als gebouweigenaar. Verduurzaming leidt tot verhoging van het comfort en lagere verbruikskosten voor de huurder. Deze kosten mogen derhalve doorbelast worden in de huur. Het is gebruikelijk om niet de volledige investeringen door te belasten, maar een deel (bijv. 20%) voor eigen rekening te nemen als eigenaar. Hierin zijn beleidsmatige keuzes te maken die ook raken aan de verduurzaming van de totale vastgoedportefeuille.

### 6. Verbouwing

De verbouwkosten betreffen vooral kosten ter optimalisatie van het gebruik, die daarmee toekomstbestendig maar ook kostbaar zijn. Ten eerste worden de slaapkamers in de nachtopvang in het nieuwe plan 1-persoons kamers. Dit is ingegeven door herstelgerichte zorg, maar ook door de impact van infectieziekten. Ten tweede voldoet de Medische Heroïne Unit (MHU) op de huidige plek niet meer aan alle RIOB-richtlijnen<sup>[2]</sup> en maakt investeren in deze specialistische functie noodzakelijk, maar ook kostbaar. Ten derde leidt de huidige indeling van het gebouw tot een inefficiënt gebruik. Doordat de MHU ver in het gebouw "verstopt" zit ontstaat er vermenging tussen de cliënten van de dagopvang en de cliënten van de MHU. Het is wenselijk hierin scheiding aan te brengen.

De kosten zijn globaal onder te verdelen in:

- Voldoen aan wettelijke eisen (MHU): € 445.000
- Transformatie nachtopvang naar 1-persoons slaapkamers: € 1.060.000
- Optimalisatie cliëntstromen: € 515.000

Ook ten aanzien van brandveiligheid zit het pand al langjarig in een soort "gedoog-fase". Veel brandveiligheidsinstallaties zijn aan het einde van hun technische levensduur. Deze kosten leiden dus tot functionele verbeteringen. Daarnaast worden nog inrichtingskosten gemaakt (circa € 250.000) zoals koeling en ventilatie MHU, camerabeveiliging en stoffering. De kosten voor de inrichting en brandveiligheid worden in beginsel doorbelast aan de huurder.

### 7. Bovenwoning

De bovenwoning maakt onderdeel uit van het complex als geheel. Het is wenselijk om de technische staat van het gebouw in zijn totaliteit op een niveau te brengen. De kosten voor verduurzaming leiden tot een verhoging van het wooncomfort en mogen worden doorberekend in de huur.

### Vorbereidingskosten

De voorbereidingskosten (bijkomende kosten conform NEN) maken deel uit van de bovengenoemde investeringskosten. Vooruitlopend op de totale kredietaanvraag is vanuit programma 8 - Meedoen een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 50.000 (1<sup>e</sup> kwartaalrapportage) om de planuitwerking te kunnen starten. Dit bedrag is tot nu toe o.a. besteed aan:

- vertaling randvoorwaarden naar technische tekeningen en berekeningen;
- constructie- en installatieberekeningen;
- locatieverkenning en uitwerking naar investerings- en huurlasten voor tijdelijke huisvesting;
- onderzoek naar dekkingsmogelijkheden voor totale investering t.b.v. kredietvoorstel aan de gemeenteraad van Deventer en het regionaal bestuurlijk overleg beschermd wonen en maatschappelijke opvang en mogelijke kostenbesparing en -verdeling;
- project- en bouwbegeleiding (incl. inzet teams Vastgoed en PRO).

## **2. Dekking investeringskosten, energie en huur**

### Investeringsgebouweigenaar

Een deel van bovenstaande investering kan gezien worden als eenmalige kosten. Dit betreffen de kosten voor asbestsanering, constructieve versterking bovenbouw, funderingsherstel en het wegwerken van achterstanden in het planmatig onderhoud (MJOP). De totale omvang van deze werkzaamheden zijn geraamd op € 910.000. Aangezien deze werkzaamheden eenmalig zijn en niet leiden tot waardevermeerdering van het pand is het niet wenselijk deze investeringen te activeren en af te schrijven en via de huur in rekening te brengen bij de huurder. Het heeft de voorkeur hiervoor eenmalige dekking te zoeken. De MJOP kosten van € 70.000 kunnen gedekt worden uit de reserve groot onderhoud gebouwen van de gemeente Deventer, waarmee een te dekken bedrag van € 840.000 resteert. Voornemen is dit te dekken uit de vrijval reserve beschermd wonen (vanuit resultaat 2019), die voor de gemeente Deventer ca € 1,2 miljoen is.

### Investerings ten behoeve van huurder

De overige investering van € 2.850.000<sup>[3]</sup> kan geactiveerd worden, waarbij vanuit vastgoedperspectief het voorstel is dit in rekening te brengen bij de huurder. Dit betekent een structurele kapitaallast van:

- Verduurzaming: € 24.800
- Verbouwing: € 103.000
- Bovenwoning: € 9.200
- Totaal circa € 137.000.

Daarnaast zullen de beheer- en onderhoudslasten na renovatie circa € 78.000 hoger zijn dan in de huidige begroting rekening mee is gehouden. Op basis van de kadernota Vastgoed wordt de onderhoudsbegroting meerjarig gepland en de kosten gelijkmatig gereserveerd over de hele exploitatieperiode. De totale kostprijsdekkende huur wordt dan € 243.500 (€ 135 per m<sup>2</sup>). Per saldo betekent dit een structurele lastenverhoging van € 215.000 voor de huurders.

### Energielasten

Zoals boven toegelicht worden bij de renovatie verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd. Op dit moment worden de energiekosten (gas, elektra, warmte) betaald door de gemeente Deventer. Dit is vanuit vastgoedperspectief en vanuit een zuivere huurder-verhuurder relatie geen wenselijke situatie; voor de gebruiker is er immers geen prikkel om middels het dagelijkse gebruik te besparen op energiekosten. Het voorstel is daarom nieuwe afspraken te maken met de huurder, waarbij de energielasten voor rekening van de huurder zijn. De verwachting is dat deze lager zal zijn dan de huidige € 47.000 per jaar.

### Huurprijs

De kostprijs dekkende huur behorende bij voorliggende renovatieplannen bedraagt € 243.500 (€ 135 per m<sup>2</sup>) op jaarbasis. Voor eenvoudige maatschappelijke basisvoorzieningen (waaronder buurthuizen, peuterspeelzalen etc.) is het lastig een kostprijs dekkende dan wel marktconforme huurprijs te betalen. Voor deze initiatieven is een normhuur van € 90 per m<sup>2</sup> veelvoorkomend. De huurprijs voor meer specialistische functies (waaronder gezondheidscentra) kennen een markthuurlast die ligt tussen de € 145 en 195 per m<sup>2</sup>. Genoemde huurprijzen zijn gebaseerd op een zuivere huurder-verhuurderrelatie waarbij de kosten voor verbruik gas/water/elektra bij de huurder liggen. Er is gekeken naar de huurprijs bij vergelijkbare centrumvoorzieningen die vaak aanzienlijk hoger liggen.

### **3. Risico op de verbouwing en exploitatie**

Aangezien een groot deel van de investering een afschrijvingstermijn van 40 jaar kent, is de gemeente als gebouweigenaar gebaat bij een langjarig huurcontract. De huurders van het pand ná renovatie zijn zorgaanbieders (en dus niet de regio). De regio subsidieert de zorgaanbieders van de betreffende voorzieningen. De contractduur tussen een zorgaanbieder en de regio is relatief van korte duur. Zorgaanbieders zullen derhalve niet bereid zijn een langjarig huurcontract aan te gaan. De gemeente als gebouweigenaar loopt daarmee een exploitatierisico op de huurinkomsten. Tevens zit er een risico op de verbouwing t.b.v. MHU en dag- en nachtopvang. Dit is een dermate specifieke verbouwing dat we te maken hebben met incourant vastgoed voor de gemeente Deventer.

### **4. Tijdelijke huisvesting**

De renovatiewerkzaamheden zijn dermate ingrijpend dat tijdelijke huisvesting voor een periode van 18-24 maanden noodzakelijk is. Uit de locatieverkenning is één geschikt pand naar voren gekomen, dat voldoet aan de randvoorwaarden waarbij is gekeken naar o.a. de benodigde capaciteit, de inrichting en de gewenste locatie. Dit pand is niet geschikt voor permanente huisvesting, omdat grote delen van het pand in slechte staat zijn en op langere termijn niet voldoen aan brandveiligheidseisen. Bovendien is er onvoldoende ruimte (vloeroppervlak en aard van gebouw) om alle functies onder te brengen. Momenteel worden er contractonderhandelingen gevoerd met de verhuurder van dit pand. Als we uitgaan van een verbouwingsperiode van 2 jaar zijn de kosten voor tijdelijke huisvesting geraamd op € 300.000. Door de renovatiewerkzaamheden gefaseerd uit te voeren (2 fases) kan naar verwachting de Medische Heroïne Unit (MHU) in het huidige pand blijven totdat de nieuwe MHU aan de Polstraatzijde gereed is.

Uit de locatieverkenning zijn verder geen geschikte locaties gekomen. Andere opties, zoals tijdelijke huur van een hotelboot of containers, blijken duurder en kosten meer tijd: o.a. voor het vinden van een geschikte locatie en vanwege het verkrijgen van draagvlak (verwachte weerstand) van omwonenden.

### **5. Samenvatting en dekkingsmogelijkheden**

De investering ten behoeve van het huurdersdeel betekent een nieuwe kostprijsdekkende huur van € 243.500 (€ 135 per m<sup>2</sup>), waarin rekening is gehouden met kapitaallasten en hogere beheer- en onderhoudskosten. Dit is een structurele lastenverhoging van € 215.000 ten opzichte van de huidige begroting.

Het voorstel is om de volledige kostprijsdekkende huur van € 243.500 (€ 135 per m<sup>2</sup>) in rekening te brengen bij de huurder. De huidige huur is € 100.000 waarmee dit voor de huurder dus een huurverhoging is van € 143.500. Daarnaast zijn de energielasten (€ 47.000) voor rekening van de huurder. De huurder zal door de regio gecompenseerd moeten worden voor een bedrag van € 190.500.

De investering in het gebouweigenaardeel is een eenmalige kostenpost van € 840.000. Voorstel is om de gemeente Deventer de mogelijkheid te geven dit te dekken uit vrijval reserve beschermd wonen van circa € 1,2 miljoen (resultaat 2019). Het resterend bedrag uit de vrijval kan dan worden besteed aan de kosten voor de tijdelijke huisvesting.

---

[1] Ter vergelijking: de investeringskosten van nieuwbouw zouden in totaal € 6.200.000 incl. BTW (kapitaallast van € 300.000 excl. beheer en onderhoud) bedragen (excl. tijdelijke huisvestingskosten). De locatie(verkenning) is hierin nog niet meegenomen.

[2] Richtlijn Opiaatonderhoudsbehandeling: richtlijn voor zorg, proces en organisatie van de MHU

[3] Volgens de gemeentelijke richtlijn activeren en afschrijven mag de gemeente Deventer een restwaarde hanteren op dergelijke investeringen.