

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-CS

**Onderwerp**

Vragen ex art 46 RvO-VVD-Renovatie Polstraat 8-10

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001866	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	03-11-2020
Datum	28-10-2020	<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 type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	03-11-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	28-10-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	28-10-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	29-10-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief2020-11-04

Bijlagen

vragen fractie + antwoordbrief

B & W d.d.: 03-11-2020

Besloten wordt:

- 1 De beantwoording van de vragen ex art 46 RvO van de VVD fractie 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:**

## Toelichting

### Inleiding

Per brief van 22 oktober 2020 heeft Roderic Rosenkamp van de VVD fractie uw college een aantal schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over de renovatie van Polstraat 8-10

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: Polstraat 8 - 10

Deventer, 22 oktober 2020

Geacht College,

Met interesse heb ik kennisgenomen van uw raadsvoorstel voor renovatie van Polstraat 8 – 10. Hierover heb ik enkele aanvullende vragen:

1. In hoeverre is huisvesting van de diverse organisaties en functies die thans gebruikmaken van Polstraat 8 – 10 een gemeentelijke verantwoordelijkheid?
2. Waarom is het wenselijk om juist deze organisaties en functies onder één dak te bundelen? Welke voordelen biedt dit ten opzichte van (deels) separate huisvesting?
3. Welke onderzoeken zijn gedaan naar nieuwbouw of verhuizing naar andere locatie(s) als alternatief voor de renovatie van Polstraat 8 - 10? En is het College bereid deze te delen met de raad?
4. De gemeenteraad moet nog instemmen met voorliggend voorstel. Tegelijkertijd is in het Regionaal Bestuurlijk Overleg Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang al ingestemd met een verhoging van de huurprijs. Waarom kiest het College voor deze volgorde?
5. Het raadsvoorstel is in detail uitgewerkt en afspraken over huurverhoging met de gebruikers zijn al gemaakt. Daarnaast is de noodzaak voor renovatie acuut. Ik voel mij als raadslid bijkans voor voldongen feiten gesteld. Met welke reden is gekozen de Raad niet in een eerder stadium te betrekken bij de besluitvorming?
6. Heeft het College een verklaring voor het gegeven dat de renovatie nu urgent en noodzakelijk is? Waarom is zo lang gewacht met klaarblijkelijk urgent en noodzakelijk (groot)onderhoud?
7. In hoeverre zijn de afgelopen jaren financiële voorzieningen getroffen om de renovatie te financieren?
8. De dag- en nachtopvang en MHU zijn zeer functiespecifiek en de subsidieregelingen voor de gebruikers (zorgaanbieders) zijn van korte duur. Dit brengt forse (financiële) risico's met zich mee. Welke voorzieningen gaat het College treffen om de financiële risico's op de exploitatie te dekken?
9. Is het College bereid om aanvullend onderzoek te doen naar de wenselijkheid en maatschappelijke en financiële effecten van bijvoorbeeld een verhuizing, nieuwbouw of ander alternatief voor renovatie van Polstraat 8 – 10? Zo nee, waarom niet?
10. Dit deel van de binnenstad kent een relatief groot aantal zorgvoorzieningen en die brengen overlast met zich mee. Hebben zaken als voldoende draagvlak van bewoners en het verhogen van woongenot / verminderen van overlast uw aandacht in dezen en waar blijkt dat uit?
11. Waarom staan het raadsvoorstel en de bijlage achter de inlog en zijn deze niet openbaar?

Met veel interesse zie ik uit naar de beantwoording en dank u voor gedane moeite,

Met vriendelijke groeten,

Roderic Rosenkamp  
Raadslid VVD Deventer

Aan de fractie van VVD  
t.a.v. dhr. R.P. Rosenkamp  
Interne Post

Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

14 0570  
telefoon

0570 - 695181  
direct telefoonnummer

[gemeente@deventer.nl](mailto:gemeente@deventer.nl)  
e-mail

2020-001866  
kenmerk

uw referentie

3 november 2020  
datum

M.C. Eggel  
contactpersoon

Schriftelijke vragen ex art 46 RvO  
onderwerp

Beste meneer Rosenkamp,

In uw brief van 22 oktober jl. hebt u ons college schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over de renovatie van Polstraat 8-10. Ons antwoord is als volgt.

Vraag 1:

In hoeverre is huisvesting van de diverse organisaties en functies die thans gebruikmaken van Polstraat 8 – 10 een gemeentelijke verantwoordelijkheid?

Antwoord:

Op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 zijn gemeenten gezamenlijk via door het Rijk aangewezen regio's verantwoordelijk voor het aanbieden van maatschappelijke opvang. Op welke wijze de verantwoordelijkheid voor de huisvestingskant wordt ingevuld verschilt per regio. In de regio Midden-IJssel verhuurt de gemeente Deventer al sinds 2004 Polstraat 8-10 aan de zorgaanbieders ten behoeve van onder meer deze functie.

Vraag 2:

Waarom is het wenselijk om juist deze organisaties en functies onder één dak te bundelen? Welke voordelen biedt dit ten opzichte van (deels) separate huisvesting?

Antwoord:

Het biedt veel voordelen om mensen die dakloos zijn en mensen die verslavingsproblemen hebben in een gezamenlijk pand op te vangen. Niet alleen leidt dit tot meer samenwerking en efficiëntie, maar ook tot het beter op weg helpen van kwetsbare mensen naar een zelfstandig leven.

Bij binnenkomst op de opvang (dag en nacht) kan snel in kaart worden gebracht of mensen verslavende middelen gebruiken. En indien nodig kan direct gewerkt worden aan de motivatie om in behandeling te gaan. Indien er geen sprake is van gebruik worden mensen toegeleid naar daarvoor passende plekken.

Vraag 3:

Welke onderzoeken zijn gedaan naar nieuwbouw of verhuizing naar andere locatie(s) als alternatief voor de renovatie van Polstraat 8 - 10? En is het College bereid deze te delen met de raad?

Antwoord:

In de eerste plaats is er geen aanleiding om op zoek te gaan naar een andere locatie omdat de huidige locatie prima voldoet. Uiteraard hebben we wel onderzocht of een andere locatie voordelen zou bieden. Zo is onderzocht wat nieuwbouw zou kosten. Daaruit kwam naar voren dat dat tot veel hogere investeringslasten zou leiden. In de bijlage van het raadsvoorstel staat hiervoor een bedrag van € 6,2 miljoen genoemd.

Het zoeken van een andere locatie (ook bestaand vastgoed) kost niet alleen meer tijd, maar ook meer geld (aankopen pand, bouw- en grondkosten, etc.). Het huisvesten van deze kwetsbare groep op een nieuwe plek leidt doorgaans tot veel discussie en een uitgebreid proces met omwonenden. Op de huidige locatie hebben we betrokkenheid en begrip opgebouwd bij omwonenden.

Vraag 4:

De gemeenteraad moet nog instemmen met voorliggend voorstel. Tegelijkertijd is in het Regionaal Bestuurlijk Overleg Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang al ingestemd met een verhoging van de huurprijs. Waarom kiest het College voor deze volgorde?

Antwoord:

Vanwege het regionaal besluit om in te stemmen met het dekkingsvoorstel van de gemeente Deventer kunnen wij de investeringskosten voor de gemeente Deventer beperkt houden. Dat heeft geleid tot dit dekkingsvoorstel, waarbij de regio heeft ingestemd met de hogere kostprijsdekkende huur en de verhoging van structurele kapitaallasten ten behoeve van energie, beheer en onderhoud. Door de vrijval van regionale middelen (als gevolg van financieel positief regionaal resultaat beschermd wonen en maatschappelijke opvang 2019) kan het college van Deventer aan de raad het voorliggende dekkingsvoorstel doen voor de investeringen. Oftewel: om de lokale investeringskosten te beperken en voorbehouden te voorkomen bij de door het College voorgestelde dekking was de instemming van het regionaal bestuurlijk overleg nodig.

Vraag 5:

Het raadsvoorstel is in detail uitgewerkt en afspraken over huurverhoging met de gebruikers zijn al gemaakt. Daarnaast is de noodzaak voor renovatie acuut. Ik voel mij als raadslid bijkans voor voldongen feiten gesteld. Met welke reden is gekozen de Raad niet in een eerder stadium te betrekken bij de besluitvorming?

Antwoord:

De raad heeft in juni een raadsmededeling ontvangen over de voorgenomen renovatie. Daarnaast is de raad op 30 september tijdens Sociaal Actueel geïnformeerd. We hadden de raad ook willen rondleiden in het pand, maar dat was niet mogelijk vanwege de corona-ontwikkelingen. Daarom zullen wij de rondleiding virtueel organiseren met een filmpje. Dit filmpje wordt ook met de Belangenvereniging Polstraat en andere geïnteresseerden gedeeld.

Vraag 6:

Heeft het College een verklaring voor het gegeven dat de renovatie nu urgent en noodzakelijk is? Waarom is zo lang gewacht met klaarblijkelijk urgent en noodzakelijk (groot)onderhoud?

Antwoord:

Dit pand staat op dit moment op de planning voor groot onderhoud en daarom is er een uitgebreide inventarisatie gedaan naar de nodige werkzaamheden. Daaruit is ook gebleken dat de fundering de afgelopen jaren forse schade heeft opgelopen. Het MJOP gaat uit van in stand houding, terwijl er een breder huisvestingsvraagstuk speelt. Daarom is ervoor gekozen te wachten met uitvoering groot onderhoud tot besluitvorming over de renovatie.

De investeringskosten zoals genoemd in het kredietvoorstel bevatten meer dan alleen werkzaamheden ten aanzien van groot onderhoud. Met de beoogde renovatie gaan we niet uit van instandhouding, maar willen we een kwaliteitsimpuls geven voor de maatschappelijke opvang. Daarnaast voorzien we ook in het saneren van het aanwezige asbest, proberen we het gebouw (rijksmonument) zo goed mogelijk te verduurzamen en verbeteren we de brandveiligheid.

Vraag 7:

In hoeverre zijn de afgelopen jaren financiële voorzieningen getroffen om de renovatie te financieren?

Antwoord:

Er zijn in het MJOP middelen gereserveerd voor groot onderhoud. Op basis van de kadernota Vastgoed wordt dit meerjarig vastgelegd en de kosten gelijkmatig gereserveerd over de hele exploitatieperiode. Voor het gehele kernbezit vastgoed hebben wij actuele MJOP's beschikbaar. Ook voor de Polstraat 8-10. Hieruit blijkt dat er voor dit pand in de begroting op dit moment structureel onvoldoende onderhoudsbudget beschikbaar is. (Dit speelt bij meer dossiers en de raad wordt hierover apart bijgepraat.) Daarom worden de onderhoudslasten met dit voorstel € 78.000 structureel verhoogd. Dit wordt samen met overige kosten gedekt door een kostprijsdekkende huur. Dit kunt u lezen in het raadsvoorstel.

Vraag 8:

De dag- en nachtopvang en MHU zijn zeer functie specifiek en de subsidieregelingen voor de gebruikers (zorgaanbieders) zijn van korte duur. Dit brengt forse (financiële) risico's met zich mee. Welke voorzieningen gaat het College treffen om de financiële risico's op de exploitatie te dekken?

Antwoord:

Het risico op het gat tussen de jaarlijkse subsidiecyclus en de meerjarige vastgoedinvestering zien wij ook en is daarom genoemd in het raadsvoorstel. 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 samenwerkende gemeenten beschermd wonen en maatschappelijke opvang). De centrumgemeente subsidieert namens de samenwerkende gemeenten in de regio de zorgaanbieders van de betreffende voorzieningen. De subsidieduur tussen een zorgaanbieder en de regio is relatief van korte duur (telkens 1 jaar). Zorgaanbieders zullen daarom niet bereid zijn een langjarig huurcontract aan te gaan. De gemeente als gebouweigenaar loopt daarmee een exploitatierisico op de huurinkomsten.

Ook zit er een risico op de verbouwing t.b.v. de Medische heroïneunit en de dag- en nachtopvang. Dit is een dermate functie specifieke verbouwing dat we te maken hebben met incourant vastgoed voor de gemeente Deventer. Er zijn echter geen aanwijzingen dat de rijksbudgetten voor maatschappelijke opvang en/of de medische heroïnebehandeling onder druk komen te staan de komende jaren (en als gevolg daarvan de subsidierelatie). De risico's zijn daarmee overzichtelijk.

Deze risico's zijn deels ook theoretische risico's. Sinds 2004 zijn deze functies gehuisvest aan de Polstraat 8-10 waarbij de subsidierelatie met zorgaanbieders jaarlijks door de regio wordt aangegaan. Mocht op termijn een andere zorgpartij deze functies aanbieden dan ligt het voor de hand dat zij dat binnen hetzelfde pand zullen doen omdat, zoals u ook aangeeft, de functies zeer specifiek zijn.

Vraag 9:

Is het College bereid om aanvullend onderzoek te doen naar de wenselijkheid en maatschappelijke en financiële effecten van bijvoorbeeld een verhuizing, nieuwbouw of ander alternatief voor renovatie van Polstraat 8 – 10? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Nee, de locatie blijft hetzelfde. Er is geen noodzaak of aanleiding om een andere locatie te zoeken. De locatie voldoet, alleen het vastgoed moet gerenoveerd en gemoderniseerd worden. Uit ervaring blijkt overigens dat het zoeken naar een nieuwe locatie altijd meer tijd en geld kost. Daarbij is deze buurt bekend en gewend en wordt ook nauw betrokken, o.a. de Belangenvereniging Polstraat maar ook andere belangen- en bewonersverenigingen zijn geïnformeerd (SBDM en SBBD).

Vraag 10:

Dit deel van de binnenstad kent een relatief groot aantal zorgvoorzieningen en die brengen overlast met zich mee. Hebben zaken als voldoende draagvlak van bewoners en het verhogen van woongenot/ verminderen van overlast uw aandacht in dezen en waar blijkt dat uit?

Antwoord: Ja dat hebben wij zeker. Wij zorgen ervoor dat het aantal zorgvoorzieningen niet toeneemt in deze buurt én dat we nauw contact houden met de buurt. De bewoners weten in welk deel van de binnenstad zij wonen en welke functies daar nog meer gehuisvest zijn. De opvangvoorziening en nu ook de renovatie staat vast op de agenda van het convenantoverleg dat de gemeente (wijkmanager, veiligheid en toezicht) heeft met het bestuur van de Belangenvereniging Polstraat. De zorgaanbieders zijn zelf ook vaste deelnemers aan dit overleg. Daarnaast zijn 250 omwonenden via een huis-aan-huis brief geïnformeerd over het raadsvoorstel en het voornemen om Polstraat 8-10 te renoveren.

Vraag 11:

Waarom staan het raadsvoorstel en de bijlage achter de inlog en zijn deze niet openbaar?

Antwoord:

Wij wilden graag eerst de omwonenden en Belangenvereniging Polstraat informeren over het raadsvoorstel. Daarom is het raadsvoorstel iets later openbaar.

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

M.A. Kossen

R.C. König