

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Aanbestedingsresultaat renovatie Polstraat 8-10

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 19-04-2022

Notanummer : 2022-313

Datum : 19-04-2022

Programma : 08-Meedoen

Portefeuillehouder : Wethouder Verhaar,

Bijlage(n) : IndexFigures__BDB_Kn.xlsx, Vertrouwelijke bijlage behorende bij het raadsvoorstel renovatie Polstraat 8.docx

Parafering

05-04-2022: Wethouder05-04-2022: Programmamanager Meedoen (Welzijn, Zorg en Sport)14-04-2022: Wethouder14-04-2022: Programmamanager Meedoen (Welzijn, Zorg en Sport)

Agendering

* 05-04-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 07-04-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

* 14-04-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

21-04-2022

B & W d.d.: 19-04-2022

Besluit

1. De raad voor te stellen om:

1. Voor de overschrijding van het aanbestedingsresultaat het krediet te verhogen met € 702.031 en dit via de kostprijsdekkende huur te dekken;

2. Het risico op hogere kosten als gevolg van overschrijding van de gestanddoeningstermijn te dekken uit het Deventer-deel van de vrijval vanuit de regionale reserve beschermd wonen en maatschappelijke opvang en mee te nemen in de derde kwartaalrapportage;

3. De door het college vastgestelde financiële uitgangspunten voor het vastgoedbeleid toe te passen op de renovatie van Polstraat 8-10;

4. Het Deventer-deel van de vrijval vanuit de regionale reserve beschermd wonen en maatschappelijke opvang voor € 506.635 in te zetten voor de renovatie van Polstraat 8-10;

5. De beschikbare dekking vanuit het MJOP te verhogen door een extra putting uit de reserve onderhoud gebouwen tot een bedrag van € 546.669;

6. Voor de inrichting van de bedrijfsinstallatie het krediet te verhogen met € 550.288 en dit te dekken via de kostprijsdekkende huur.

2. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen;

3. De stukken aan te bieden aan de raad;

4. De directie te mandateren om de aannemer opdracht te verstrekken;

5. De nota en het besluit openbaar te maken en de bijlagen openbaar te maken nadat het contract met de aanbestedende partij is ondertekend;

6. De raad bij de eerstvolgende kwartaalrapportage voor te stellen de programmabegroting te wijzigen.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlagen (na contract met aanbestedende partij openbaar maken)

Inleiding

Op 17 februari 2021 heeft de raad ingestemd met de renovatie van Polstraat 8-10 voor de hierin gehuisveste maatschappelijke opvangfuncties. Voorafgaand aan dit raadsbesluit heeft het regionaal bestuurlijk overleg beschermd wonen en maatschappelijke opvang ingestemd met het beschikbaar stellen van de middelen vanuit dit regionaal programma. Vervolgens is het voorbereidingstraject voor de renovatie gestart, waaronder: het vinden van tijdelijke huisvesting, de vergunningenprocedure en het aanbestedingstraject. Vanwege de complexiteit van deze opdracht heeft dit traject een jaar geduurd. In februari 2022 is het aanbestedingsresultaat bekend geworden. Het laat een forse overschrijding zien van het oorspronkelijke investeringsbedrag van € 3.76 miljoen. Het aanbestedingsresultaat laat een forse overschrijding van € 2.236.000 zien op de oorspronkelijk geraamde investeringskosten.

Als gevolg van dit aanbestedingsresultaat heeft het regionaal bestuurlijk overleg beschermd wonen en maatschappelijk opvang ingestemd met het verhogen van de subsidie vanuit het regionaal programma waarmee de verhoging van de kostprijsdekkende huur voor de zorgaanbieders wordt gecompenseerd. Bij financiële consequenties en dekking wordt het totale dekkingsvoorstel toegelicht.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het raadsbesluit kunnen de renovatie werkzaamheden van Polstraat 8-10 uitgevoerd worden en kunnen contractuele afspraken worden gemaakt met de aanbestedende partij. De offerte van de aannemer heeft een uiterste termijn van 8 mei a.s., waar we met dit besluit overheen gaan. De renovatie is noodzakelijk om de hierin gehuisveste maatschappelijke opvangfuncties op een goede en veilige manier te kunnen continueren. Vanwege de slechte staat van het pand is uitstel geen optie.

Kader

- * Raadsbesluit Renovatie Polstraat 8-10 d.d. 17 februari 2021 (2020-1367)
- * Wet maatschappelijke ondersteuning 2015
- * Beheerplan Groot Onderhoud Vastgoed 2018-2021
- * Kadernota Vastgoed (2015)
- * Collegebesluit Beleidsuitgangspunten Vastgoedbeleid (9 februari 2021)
- * Raadstafel wensen en bedenkingen Beleidsuitgangspunten Vastgoedbeleid (10 maart 2021)
- * Doorontwikkeling vastgoedbeleid: vaststellen financiële uitgangspunten, implementatiestrategie en begrotingsregels (21 december 2022)

Betrokken partijen en participatie

- * Het regionaal bestuurlijk overleg beschermd wonen en maatschappelijke opvang: dit overleg heeft op 24 maart 2022 ingestemd met de aangepaste kostprijsdekkende huur ad. € 257.433, de betreffende aanbieders te compenseren via regionale subsidie voor de meerkosten van deze kostprijsdekkende huur (na aanbestedingsresultaat) en geen bezwaar te hebben tegen het voornemen van de gemeente Deventer om voor een deel van de overschrijding (ad. € 506.635) van de investeringskosten aan het pand te

putten uit het Deventer-deel van de vrijval vanuit de regionale reserve beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

* Zorgaanbieders IrisZorg en Tactus: de maatschappelijke opvangfuncties van deze instellingen zijn gehuisvest in de Polstraat 8-10. De gemeente heeft de afspraken over de renovatie vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst die in januari 2022 door de bestuurders van Gemeente, IrisZorg en Tactus is ondertekend.

* De belangenvereniging Polstraat e.o.: zij worden regelmatig geïnformeerd over de stand van zaken van de renovatie, waaronder over de voorbereidende werkzaamheden. Wanneer het contract is getekend zal de aannemer de belangenvereniging en omwonenden informeren over de uitvoering van de renovatie werkzaamheden (omgevingsmanagement).

Argumenten voor en tegen

Voor:

* Een besluit over het beschikbaar stellen van de middelen als gevolg van de overschrijding van het aanbestedingsresultaat is noodzakelijk voor het kunnen contracteren van de aanbestedende partij.

* Over de renovatie van de Polstraat heeft de raad al een besluit genomen over de renovatie; er is geen inhoudelijke wijziging, alleen een financiële die voor een substantieel deel vanuit de middelen beschermd wonen en maatschappelijke opvang kan worden opgevangen en in mindere mate ten laste komt van andere middelen binnen de gemeentelijke begroting.

* De aanbestedingsprocedure is zorgvuldig doorlopen en er is dekking vanuit het regionale programma en het MJOP. Gezien de huidige marktontwikkelingen zal nog langer uitstel of een nieuwe aanbesteding eerder leiden tot nog hogere bouwkosten of - vanwege de grote vraag - geen aanbiedingen opleveren.

* Het is voor het behoud van het (monumentale) pand noodzakelijk om snel te starten met de renovatie; het pand is in slechte staat en uitstel van herstelwerkzaamheden zal de situatie alleen maar verslechteren.

* Het is vanwege de continuïteit van de opvangvoorzieningen niet wenselijk om te zoeken naar andere huisvestingsmogelijkheden; gezien eerdere locatie verkenningen levert dit vrijwel niets op en zal alsnog tijdelijke huisvesting nodig zijn voor de maatschappelijke opvang en verslavingszorg.

Tegen:

* De overschrijding is fors en dat kan de vraag met zich meebrengen of er toch niet beter naar een andere locatie kan worden gezocht. Gezien huidige marktontwikkelingen is het niet de verwachting dat er dan een locatie kan worden gevonden die beschikbaar en voordeliger is. Dit brengt bovendien veel maatschappelijke onrust met zich mee. Daarnaast zullen reeds gemaakte kosten afgeboekt moeten worden en is er een risico dat de kosten voor een nieuwe locatie hoger zullen uitvallen.

* Met dit besluit wordt opdracht gegeven aan de aannemer na een raadsbesluit. Dat betekent dat de gestanddoeningstermijn van de offerte van de aannemer wordt overgeschreden. Gezien de huidige gespannen marktomstandigheden zal dit leiden tot hogere kosten dan waar nu vanuit wordt gegaan.

* Er is een risico dat de aannemer zich vanwege de gespannen marktomstandigheden terugtrekt doordat de gestanddoeningstermijn wordt overschreden. Gevolg is dat de aanbesteding mislukt en opnieuw moet worden doorlopen met hogere kosten tot gevolg.

Financiële consequenties en dekking

De overschrijding als gevolg van het aanbestedingsresultaat t.o.v. de oorspronkelijke raming bedraagt: € 2.236.000. Deze is als volgt te verklaren:

1. Asbestsanering (€ 25.721 lager)
Nagenoeg binnen budgetraming door synergie van werkzaamheden.
2. Fundering herstel (€ 14.039 hoger)
Geringe overschrijding door prijsverhogende werkzaamheden
3. Constructieve versterking bovenbouw (€ 518.316 hoger)
In de initiatieffase waren beperkte tekeningen van matige kwaliteit beschikbaar, inzicht in de werkelijke omvang en constructie was daardoor beperkt. In de nadere detaillering en planuitwerking bleek de constructieve kwaliteit veel slechter te zijn dan bij eerste visuele beoordeling.
Als uitgangspunt was de monumentale status opgenomen voor alleen het gebouwdeel (voormalig) nr. 8. Vanuit erfgoed werd een bouwhistorisch onderzoek verlangd van het gehele complex, waarbij veel meer delen geormerkt werden als cultureel waardevol met een kostenverhogende werking.
4. Onderhoudswerkzaamheden (€ 476.669 hoger)
De verschillende werkzaamheden zoals functionele aanpassingen en verduurzaming hebben invloed op de onderhoudstoestand: de basis moet immers goed zijn.
Daarnaast verkeert de staat van onderhoud bij nadere detail beschouwing in een veel slechtere staat dan bij de eerste beoordeling. Daarom combineren we de renovatie met meer groot onderhoudswerkzaamheden dan in eerste instantie.
5. Verduurzaming (€ 446.859 hoger)
Niet alleen Polstraat 8 heeft een bouwhistorische waarde (rijksmonument), die waarde geldt voor het gehele complex. Dat maakt dat de verduurzaming in het geheel maar met name de kozijnen en ramen veel ingrijpender en daarmee kostbaarder is.
6. Functionele aanpassingen, verbouwing (€ 200.879 hoger)
Het specifieke gebruik en daarmee gepaard gaande eisen van de gebruiker maakt de aanpassingen ingrijpender en kostbaarder. Een deel van de functie kan niet tijdelijk verplaatst worden waardoor de verbouwing in 2 fasen dient plaats te vinden.
7. Bovenwoning (Adm. Duimpoort 49) (€ 54.293 hoger)
Tijdens de initiatieffase was de woning nog bewoond. In de nadere planvorming bleken meer aanpassingen noodzakelijk om de woning te verbouwen tot geschikte functie voor de gebruiker.
8. Bedrijfsinrichting (€ 550.288, eerder niet opgenomen)
Specifieke gebruikersvoorzieningen zoals beveiliging en toegangscontrole dienen geïntegreerd te worden in het gebouw en gecoördineerd te worden tijdens de realisatie. Voor een optimaal resultaat is gekozen om vanuit de eigenaar/opdrachtgever deze voorzieningen aanvullend op de basis voorziening te realiseren. Initieel waren deze voorzieningen niet opgenomen.

Deze overschrijding wordt als volgt gedekt:

Dekking vanuit het regionaal programma beschermd wonen en maatschappelijke opvang vanuit een verhoging van de kostprijsdekkende huur met € 14.000 naar jaarlijks € 257.500.

Daarmee is de verhoging van het krediet voor de verbouwing van de functies (€ 702.031) en voor de inrichting van de bedrijfsinstallaties (€ 550.288) gedekt.

Dekking vanuit de vrijval 2020 van het Deventer-deel uit de reserve beschermd wonen en maatschappelijke opvang: € 506.635

Dekking vanuit de reserve onderhoud (MJOP): € 546.669

De financiële consequenties van het risico op hogere kosten als gevolg van het overschrijden van de gestanddoeningstermijn van de aannemer wordt meegenomen bij de eerstvolgende kwartaalrapportage.

Vrijval 2020 regionale reserve Maatschappelijke opvang en beschermd wonen
Na vaststelling van de jaarrekening 2020 was het regionaal weerstandsvermogen beschermd wonen en maatschappelijke opvang begin 2021 dusdanig gegroeid dat er een surplus ontstond. Conform het samenwerkingsconvenant beschermd wonen en maatschappelijke opvang heeft het regionaal bestuurlijk overleg besloten het ontstane surplus van de reserve beschermd wonen en maatschappelijke opvang na vaststelling van de jaarrekening 2020 te laten vrijvallen met als bestedingsverplichting dat de vrij te vallen middelen lokaal ingezet dienen te worden ten behoeve van lokale transformatieopgaven die een bijdragen leveren aan de vastgestelde (en vast te stellen geactualiseerde) regiovisie, het regionale actieplan en/of het lokale actieplan en/of (nader) invulling geven aan de lokale taken zoals opgenomen in artikel 6 van het convenant. Het betreft regionaal een vrijval van € 2.545.392. Hiervan ontvangt de gemeente Deventer € 1.066.010. Vanuit dit aandeel van Deventer wordt het lokale tekort van € 506.635 voor de renovatie van maatschappelijke opvangvoorzieningen (Polstraat 8-10) gedekt. Daarnaast zit er in het Deventer-deel van de vrijval vanuit de regionale reserve beschermd wonen en maatschappelijke opvang voldoende middelen om de mogelijke kostenoverschrijding te dekken.

Openbaarmaking en communicatie

Het besluit en de raadsmededeling openbaar maken, behalve de bijlagen in verband met het contracteren van de aanbestedende partij. Nadat het contract is ondertekend kunnen de bijlagen openbaar worden gemaakt.

Aanpak en uitvoering

* Op 20 april verhuist de nachtopvang van IrisZorg naar Polstraat 70-74. Met ingang van 15 april is het pand gehuurd voor de tijdelijke huisvesting van de nachtopvang.

* Na dit raadsbesluit wordt het contract met de aannemer ondertekend en kan de uitvoering van de renovatie starten.

* De aannemer zal de belangenvereniging en omwonenden informeren over de uitvoering van de renovatie werkzaamheden (omgevingsmanagement). De belangenvereniging en omwonenden worden nu ook al regelmatig geïnformeerd door de gemeente en zorgaanbieders.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Aanbestedingsresultaat renovatie Polstraat 8-10
Portefeuillehouder : Wethouder Verhaar,
Voorstelnummer : 2022-313
Datum B en W besluit : 19-04-2022
Team : DEV-PRO

Inleiding

Op 17 februari 2021 heeft de raad ingestemd met de renovatie van Polstraat 8-10 voor de hierin gehuisveste maatschappelijke opvangfuncties. Voorafgaand aan dit raadsbesluit heeft het regionaal bestuurlijk overleg beschermd wonen en maatschappelijke opvang ingestemd met het beschikbaar stellen van de middelen vanuit dit regionaal programma. Vervolgens is het voorbereidingstraject voor de renovatie gestart, waaronder: het vinden van tijdelijke huisvesting, de vergunningenprocedure en het aanbestedingstraject. Vanwege de complexiteit van deze opdracht heeft dit traject een jaar geduurd. In februari 2022 is het aanbestedingsresultaat bekend geworden. Het laat een forse overschrijding zien van het oorspronkelijke investeringsbedrag van € 3.76 miljoen. Het aanbestedingsresultaat laat een forse overschrijding van € 2.236.000 zien op de oorspronkelijk geraamde investeringskosten.

Als gevolg van dit aanbestedingsresultaat heeft het regionaal bestuurlijk overleg beschermd wonen en maatschappelijk opvang ingestemd met het verhogen van de subsidie vanuit het regionaal programma waarmee de verhoging van de kostprijsdekkende huur voor de zorgaanbieders wordt gecompenseerd. Bij financiële consequenties en dekking wordt het totale dekkingsvoorstel toegelicht.

Raadsvoorstel

1. Voor de overschrijding van het aanbestedingsresultaat het krediet te verhogen met € 702.031 en dit via de kostprijsdekkende huur te dekken;
2. Het risico op hogere kosten als gevolg van overschrijding van de gestanddoeningstermijn te dekken uit het Deventer-deel van de vrijval vanuit de regionale reserve beschermd wonen en maatschappelijke opvang en mee te nemen in de derde kwartaalrapportage;
3. De door het college vastgestelde financiële uitgangspunten voor het vastgoedbeleid toe te passen op de renovatie van Polstraat 8-10;
4. Het Deventer-deel van de vrijval vanuit de regionale reserve beschermd wonen en maatschappelijke opvang voor € 506.635 in te zetten voor de renovatie van Polstraat 8-10;
5. De beschikbare dekking vanuit het MJOP te verhogen door een extra putting uit de reserve onderhoud gebouwen tot een bedrag van € 546.669;
6. Voor de inrichting van de bedrijfsinstallatie het krediet te verhogen met € 550.288 en dit te dekken via de kostprijsdekkende huur.

Kern raadsvoorstel

De raad wordt gevraagd om een besluit te nemen over de wijze waarop de overschrijding van het aanbestedingsresultaat voor de renovatie van Polstraat 8-10 wordt gedekt. De renovatie is noodzakelijk om de hierin gehuisveste maatschappelijke opvangfuncties goed en veilig te kunnen continueren. Vanwege de slechte staat van het pand is uitstel geen optie. Over de renovatie heeft de raad op 17 februari 2021 een besluit genomen, waarbij ook de middelen van € 3.76 miljoen beschikbaar zijn gesteld. Het aanbestedingsresultaat laat een forse overschrijding van € 2.236.000 zien op de oorspronkelijk geraamde investeringskosten. De raad wordt gevraagd om de middelen beschikbaar te stellen op basis van het aanbestedingsresultaat.

Beoogd resultaat

Met het raadsbesluit kunnen de renovatie werkzaamheden van Polstraat 8-10 uitgevoerd worden en kunnen contractuele afspraken worden gemaakt met de aanbestedende partij. De offerte van de aannemer heeft een uiterste termijn van

8 mei, waar we met dit besluit overheen gaan. De renovatie is noodzakelijk om de hierin gehuisveste maatschappelijke opvangfuncties goed en veilig te kunnen continueren. Vanwege de slechte staat van het pand is uitstel geen optie.

Kader

- * Raadsbesluit Renovatie Polstraat 8-10 d.d. 17 februari 2021 (2020-1367)
- * Wet maatschappelijke ondersteuning 2015
- * Beheerplan Groot Onderhoud Vastgoed 2018-2021
- * Kadernota Vastgoed (2015)
- * Collegebesluit Beleidsuitgangspunten Vastgoedbeleid (9 februari 2021)
- * Raadstafel wensen en bedenkingen Beleidsuitgangspunten Vastgoedbeleid (10 maart 2021)
- * Doorontwikkeling vastgoedbeleid: vaststellen financiële uitgangspunten, implementatiestrategie en begrotingsregels (21 december 2022)

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor:

- * Een besluit over het beschikbaar stellen van de middelen als gevolg van de overschrijding van het aanbestedingsresultaat is noodzakelijk voor het kunnen contracteren van de aanbestedende partij.
- * Over de renovatie van de Polstraat heeft de raad al een besluit genomen over de renovatie; er is geen inhoudelijke wijziging, alleen een financiële die voor een substantieel deel vanuit de middelen beschermd wonen en maatschappelijke opvang kan worden opgevangen en in mindere mate ten laste komt van andere middelen binnen de gemeentelijke begroting.
- * De aanbestedingsprocedure is zorgvuldig doorlopen en er is dekking vanuit het regionale programma en het MJOP. Gezien de huidige marktontwikkelingen zal nog langer uitstel of een nieuwe aanbesteding eerder leiden tot nog hogere bouwkosten of - vanwege de grote vraag - geen aanbiedingen opleveren.
- * Het is voor het behoud van het (monumentale) pand noodzakelijk om snel te starten met de renovatie; het pand is in slechte staat en uitstel van herstelwerkzaamheden zal de situatie alleen maar verslechteren.
- * Het is vanwege de continuïteit van de opvangvoorzieningen niet wenselijk om te zoeken naar andere huisvestingsmogelijkheden; gezien eerdere locatie verkenningen levert dit vrijwel niets op en zal alsnog tijdelijke huisvesting nodig zijn voor de maatschappelijke opvang en verslavingszorg.

Tegen:

- * De overschrijding is fors en dat kan de vraag met zich meebrengen of er toch niet beter naar een andere locatie kan worden gezocht. Gezien huidige marktontwikkelingen is het niet de verwachting dat er dan een locatie kan worden gevonden die beschikbaar en voordeliger is. Dit brengt bovendien veel maatschappelijke onrust met zich mee. Daarnaast zullen reeds gemaakte kosten afgeboekt moeten worden en is er een risico dat de kosten voor een nieuwe locatie hoger zullen uitvallen.
- * Met dit besluit wordt opdracht gegeven aan de aannemer na een raadsbesluit. Dat betekent dat de gestanddoeningstermijn van de offerte van de aannemer wordt overgeschreden. Gezien de huidige gespannen marktomstandigheden zal dit leiden tot hogere kosten dan waar nu vanuit wordt gegaan.
- * Er is een risico dat de aannemer zich vanwege de gespannen marktomstandigheden terugtrekt doordat de gestanddoeningstermijn wordt overschreden. Gevolg is dat de aanbesteding mislukt en opnieuw moet worden doorlopen met hogere kosten tot gevolg.

Betrokken partijen en participatie

- * Het regionaal bestuurlijk overleg beschermd wonen en maatschappelijke opvang: dit overleg heeft op 24 maart 2022 ingestemd met de aangepaste kostprijsdekkende huur ad. € 257.433, de betreffende aanbieders te

compenseren via regionale subsidie voor de meerkosten van deze kostprijsdekkende huur (na aanbestedingsresultaat) en geen bezwaar te hebben tegen het voornemen van de gemeente Deventer om voor een deel van de overschrijding (ad. € 506.635) van de investeringskosten aan het pand te putten uit het Deventer-deel van de vrijval vanuit de regionale reserve beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

* Zorgaanbieders IrisZorg en Tactus: de maatschappelijke opvangfuncties van deze instellingen zijn gehuisvest in de Polstraat 8-10. De gemeente heeft de afspraken over de renovatie vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst die in januari 2022 door de bestuurders van Gemeente, IrisZorg en Tactus is ondertekend.

* De belangenvereniging Polstraat e.o.: zij worden regelmatig geïnformeerd over de stand van zaken van de renovatie, waaronder over de voorbereidende werkzaamheden. Wanneer het contract is getekend zal de aannemer de belangenvereniging en omwonenden informeren over de uitvoering van de renovatie werkzaamheden (omgevingsmanagement).

Financiële consequenties

De overschrijding als gevolg van het aanbestedingsresultaat t.o.v. de oorspronkelijke raming bedraagt: € 2.236.000. Deze is als volgt te verklaren:

1. Asbestsanering (€ 25.721 lager)

Nagenoeg binnen budgetraming door synergie van werkzaamheden.

2. Fundering herstel (€ 14.039 hoger)

Geringe overschrijding door prijsverhogende werkzaamheden

3. Constructieve versterking bovenbouw (€ 518.316 hoger)

In de initiatieffase waren beperkte tekeningen van matige kwaliteit beschikbaar, inzicht in de werkelijke omvang en constructie was daardoor beperkt. In de nadere detaillering en planuitwerking bleek de constructieve kwaliteit veel slechter te zijn dan bij eerste visuele beoordeling.

Als uitgangspunt was de monumentale status opgenomen voor alleen het gebouwdeel (voormalig) nr. 8. Vanuit erfgoed werd een bouwhistorisch onderzoek verlangd van het gehele complex, waarbij veel meer delen geormerkt werden als cultureel waardevol met een kostenverhogende werking.

4. Onderhoudswerkzaamheden (€ 476.669 hoger)

De verschillende werkzaamheden zoals functionele aanpassingen en verduurzaming hebben invloed op de onderhoudstoestand: de basis moet immers goed zijn. Daarnaast verkeert de staat van onderhoud bij nadere detail beschouwing in een veel slechtere staat dan bij de eerste beoordeling. Daarom combineren we de renovatie met meer groot onderhoudswerkzaamheden dan in eerste instantie.

5. Verduurzaming (€ 446.859 hoger)

Niet alleen Polstraat 8 heeft een bouwhistorische waarde (rijksmonument), die waarde geldt voor het gehele complex. Dat maakt dat de verduurzaming in het geheel maar met name de kozijnen en ramen veel ingrijpender en daarmee kostbaarder is.

6. Functionele aanpassingen, verbouwing (€ 200.879 hoger)

Het specifieke gebruik en daarmee gepaard gaande eisen van de gebruiker maakt de aanpassingen ingrijpender en kostbaarder. Een deel van de functie kan niet tijdelijk verplaatst worden waardoor de verbouwing in 2 fasen dient plaats te vinden.

7. Bovenwoning (Adm. Duimpoort 49) (€ 54.293 hoger)

Tijdens de initiatieffase was de woning nog bewoond. In de nadere planvorming bleken meer aanpassingen noodzakelijk om de woning te verbouwen tot geschikte functie voor de gebruiker.

8. Bedrijfsinrichting (€ 550.288, eerder niet opgenomen)

Specifieke gebruikersvoorzieningen zoals beveiliging en toegangscontrole dienen geïntegreerd te worden in het gebouw en gecoördineerd te worden tijdens de realisatie. Voor een optimaal resultaat is gekozen om vanuit de eigenaar/opdrachtgever deze voorzieningen aanvullend op de basis voorziening te realiseren. Initieel waren deze voorzieningen niet opgenomen.

Deze overschrijding wordt als volgt gedekt:

Dekking vanuit het regionaal programma beschermd wonen en maatschappelijke opvang vanuit een verhoging van de kostprijsdekkende huur met € 14.000 naar jaarlijks € 257.500.

Daarmee is de verhoging van het krediet voor de verbouwing van de functies (€ 702.031) en voor de inrichting van de bedrijfsinstallaties (€ 550.288) gedekt.

Dekking vanuit de vrijval 2020 van het Deventer-deel uit de reserve beschermd wonen en maatschappelijke opvang: € 506.635

Dekking vanuit de reserve onderhoud (MJOP): € 546.669

De financiële consequenties van het risico op hogere kosten als gevolg van het overschrijden van de gestanddoeningstermijn van de aannemer wordt meegenomen bij de eerstvolgende kwartaalrapportage.

Vrijval 2020 regionale reserve Maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Na vaststelling van de jaarrekening 2020 was het regionaal weerstandsvermogen beschermd wonen en maatschappelijke opvang begin 2021 dusdanig gegroeid dat er een surplus ontstond. Conform het samenwerkingsconvenant beschermd wonen en maatschappelijke opvang heeft het regionaal bestuurlijk overleg besloten het ontstane surplus van de reserve beschermd wonen en maatschappelijke opvang na vaststelling van de jaarrekening 2020 te laten vrijvallen met als bestedingsverplichting dat de vrij te vallen middelen lokaal ingezet dienen te worden ten behoeve van lokale transformatieopgaven die een bijdragen leveren aan de vastgestelde (en vast te stellen geactualiseerde) regiovisie, het regionale actieplan en/of het lokale actieplan en/of (nader) invulling geven aan de lokale taken zoals opgenomen in artikel 6 van het convenant. Het betreft regionaal een vrijval van € 2.545.392. Hiervan ontvangt de gemeente Deventer € 1.066.010. Vanuit dit aandeel van Deventer wordt het lokale tekort van € 506.635 voor de renovatie van maatschappelijke opvangvoorzieningen (Polstraat 8-10) gedekt. Daarnaast zit er in het Deventer-deel van de vrijval vanuit de regionale reserve beschermd wonen en maatschappelijke opvang voldoende middelen om de mogelijke kostenoverschrijding te dekken.

Betrokkenheid raad

De raad heeft op 17 februari 2021 een besluit genomen over het beschikbaar stellen van de middelen voor de renovatie van Polstraat 8-10 ten behoeve van de hierin gehuisveste maatschappelijke voorzieningen.

In Sociaal Actueel is de raad tussentijds geïnformeerd over de stand van zaken van het renovatietraject.

De raad is apart geïnformeerd en heeft gesproken over de overlastmonitor en het herziene convenant Polstraat e.o. waarover in het convenantoverleg (belangenvereniging, gemeente, politie, zorgaanbieders) afspraken zijn gemaakt.

De raad wordt bij de eerstvolgende kwartaalrapportage geïnformeerd over de financiële consequenties van het risico op hogere kosten als gevolg van het overschrijden van de gestanddoeningstermijn van de aannemer.

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Aanbestedingsresultaat renovatie Polstraat 8-10
Voorstelnummer : 2022-313
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19-04-2022, nummer 2022-313

BESLUIT

1. Voor de overschrijding van het aanbestedingsresultaat het krediet te verhogen met € 702.031 en dit via de kostprijsdekkende huur te dekken;
2. Het risico op hogere kosten als gevolg van overschrijding van de gestanddoeningstermijn te dekken uit het Deventer-deel van de vrijval vanuit de regionale reserve beschermd wonen en maatschappelijke opvang en mee te nemen in de derde kwartaalrapportage;
3. De door het college vastgestelde financiële uitgangspunten voor het vastgoedbeleid toe te passen op de renovatie van Polstraat 8-10;
4. Het Deventer-deel van de vrijval vanuit de regionale reserve beschermd wonen en maatschappelijke opvang voor € 506.635 in te zetten voor de renovatie van Polstraat 8-10;
5. De beschikbare dekking vanuit het MJOP te verhogen door een extra putting uit de reserve onderhoud gebouwen tot een bedrag van € 546.669;
6. Voor de inrichting van de bedrijfsinstallatie het krediet te verhogen met € 550.288 en dit te dekken via de kostprijsdekkende huur.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König