

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Inrichting en Beheer Leefomgeving

Onderwerp:

Aanpassing op verzoek huurder Valencia Scheepvaartstraat

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 5-12-2023
Notanummer : 2023-880
Datum : 5-12-2023
Programma : Vastgoed
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,

Bijlage(n) :

Parafering

11-10-2023: Wethouder10-10-2023: portefeuillemanager Vastgoed19-10-2023: Wethouder30-11-2023: Wethouder29-11-2023: portefeuillemanager Vastgoed

Agendering

- * 11-10-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 12-10-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- * 20-10-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- * 19-10-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 30-11-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

5-12-2023

B & W d.d.: 5-12-2023

Besluit

1. De raad voor te stellen om voor de investering aan de Scheepvaarstraat 13 het bestaande krediet te verhogen met € 60.000,- naar een totaal van € 140.000,-
2. De raad voor te stellen de verhoging van dit krediet voor de investering te dekken door een verhoging van de huur
3. Het raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit vast te stellen
4. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Gelegen aan de Scheepvaarstraat 7 - 13 in het Havenkwartier ligt het pand de Bodenloods. Na liquidatie van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer is deze locatie in eigendom van de gemeente Deventer gekomen, met name vanwege de maatschappelijke waarde van o.a. Stichting Theaterschip. Op de Scheepvaarstraat 13 was voorheen DOK H2O gevestigd. Na overname door Valencia heeft Valencia bij een eerdere interne verbouwing in 2021 besloten om van het gas af te gaan, waarvoor diverse warmtepompen op het dak zijn geplaatst. Vanuit de omgeving is een handhavingsverzoek ingediend vanwege de geluidsoverlast van de installatie waarop het team Vergunningen en Handhaving in actie is gekomen. Naar aanleiding van het handhavingsverzoek is geconstateerd dat de installatie zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunning op het dak geplaatst is. Daarom is

allereerst onderzocht of de installatie op het dak vergund kon worden. Vanuit het frontoffice is hier negatief op geadviseerd waardoor er samen met het frontoffice naar een andere oplossing gezocht is. Uiteindelijk is gekozen voor de oplossing om de installaties te verwerken in het nog te realiseren voorportaal. Voor de realisatie van dit voorportaal als entree van Valencia is reeds een bedrag van € 80.000 gereserveerd. Deze investering wordt gedekt door een huurverhoging. Vanwege deze aanpassing aan het voorportaal is een hogere investering benodigd. Daarom is het voorstel het krediet te verhogen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het realiseren van het voorportaal inclusief oplossing voor de warmtepompen kan de locatie aan de Scheepvaarstraat 13 het meest optimaal als gasloze locatie functioneren en zijn de bezwaren vanuit de omgeving verholpen.

Kader

Kadernota Vastgoed 2022
Tweede kwartaalrapportage 2022

Betrokken partijen en participatie

- * Valencia
- * De omwonenden / indieners van het bezwaar
- * Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

- * Op verzoek van Valencia zijn er diverse investeringen gedaan aan het casco van de Bodenloods waarvoor bij de tweede kwartaalrapportage 2021 een krediet beschikbaar is gesteld dat gedekt wordt door de kostprijsdekkende huur. Inmiddels heeft Valencia een aanvullend verzoek gedaan om de entree aan te passen, door een voorportaal te realiseren. Dit vraagt om een investering van €80.000 dat ook gedekt wordt door de kostprijsdekkende huur (verhoging van €5.035). In de 2e kwartaalrapportage 2022 is hier reeds besluitvorming over geweest. Vanwege de wijziging op het voorportaal is deze investering niet meer dekkend waardoor een aanvullend krediet van €60.000 nodig is, waarmee het totale beschikbare krediet voor het voorportaal €140.000 wordt. Dit krediet wordt ook gedekt door een huurverhoging.
- * Met Valencia is reeds overeenstemming bereikt over de huurprijsstijging.
- * Door het plaatsen van de installatie in de nieuw te realiseren uitbouw is een oplossing gevonden voor de onrechtmatig geplaatste units op het dak. Door deze verplaatsing zal Valencia geen hinder ondervinden in haar bedrijfsvoering.
- * De bestaande hinder voor de omgeving wordt door het verplaatsen van de units weggenomen.

Argumenten tegen:

* Valencia is een commerciële onderneming waarbij de functie geen maatschappelijke doelstelling vanuit gemeentelijke programma's dient. Oftewel het betreft geen huisvestingstaak van de gemeente waarbij de financiering van de huur geheel voor rekening van de huurder is. Doordat hier een risico ontstaat met betrekking tot de betaling van de huursom wordt een lange huurperiode aangegaan van 5 + 5 jaar. Hierdoor wordt de investeringstermijn voor 50 procent gedekt in de eerste termijn en bij verlenging is de 2e termijn van de investering ook gedekt.

* Er is een risico dat de huurder de overeenkomst binnen de 10 jaar termijn opzegt. In dat geval zal vanuit Vastgoed naar een nieuwe partij gezocht worden. Deze partij zal vanwege de markthuur inclusief de huuropslag de investering dekken. Er is een risico dat er geen huurder gevonden wordt die deze huur kan betalen.

Financiële consequenties en dekking

* Conform de kadernota Vastgoed zal de investering via een opslag op de huur aan Valencia in rekening gebracht worden.

* De totale kosten bedragen circa €140.000. De €140.000 wordt geactiveerd en in 20 jaar annuïtair afgeschreven. Dit betekent een kapitaal last van € 15.610 dat gedekt wordt doormiddel van een huurverhoging.

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering

Na collegebesluit zal opdracht gegeven worden aan de aannemer om de werkzaamheden te starten. Separaat kan met Valencia de huurovereenkomst aangegaan worden.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Aanpassing op verzoek huurder Valencia Scheepvaartstraat
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,
Voorstelnummer : 2023-880
Datum B en W besluit : 5-12-2023
Team : DEV-IBL

Inleiding

Gelegen aan de Scheepvaarstraat 7 - 13 in het Havenkwartier ligt het pand de Bodenloods. Na liquidatie van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer is deze locatie in eigendom van de gemeente Deventer gekomen, met name vanwege de maatschappelijke waarde van o.a. Stichting Theaterschip. Op de Scheepvaarstraat 13 was voorheen DOK H2O gevestigd. Na overname door Valencia heeft Valencia bij een eerdere interne verbouwing in 2021 besloten om van het gas af te gaan, waarvoor diverse warmtepompen op het dak zijn geplaatst. Vanuit de omgeving is een handhavingsverzoek ingediend vanwege de geluidsoverlast van de installatie waarop het team Vergunningen en Handhaving in actie is gekomen. Naar aanleiding van het handhavingsverzoek is geconstateerd dat de installatie zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunning op het dak geplaatst is. Daarom is allereerst onderzocht of de installatie op het dak vergund kon worden. Vanuit het frontoffice is hier negatief op geadviseerd waardoor er samen met het frontoffice naar een andere oplossing gezocht is. Uiteindelijk is gekozen voor de oplossing om de installaties te verwerken in het nog te realiseren voorportaal. Voor de realisatie van dit voorportaal als entree van Valencia is reeds een bedrag van € 80.000 gereserveerd. Deze investering wordt gedekt door een huurverhoging. Vanwege deze aanpassing aan het voorportaal is een hogere investering benodigd. Daarom is het voorstel het krediet te verhogen.

Raadsvoorstel

1. Voor de investering aan de Scheepvaarstraat 13 het bestaande krediet te verhogen met € 60.000,- naar een totaal van € 140.000,-
2. De verhoging van dit krediet voor de investering te dekken door een verhoging van de huur

Kern raadsvoorstel

Bij een interne verbouwing van de Scheepvaarstraat 13 zijn er warmtepompen op het dak geplaatst waarvoor geen vergunning was. Vanuit het frontoffice van het Havenkwartier is het niet mogelijk om de warmtepompen op het dak te legaliseren. Door het bestaande krediet voor het realiseren van een voorportaal te verhogen kunnen de warmtepompen daar naartoe verplaatst worden. Hierdoor wordt de bestaande hinder voor de omgeving weggenomen.

Beoogd resultaat

Met het realiseren van het voorportaal inclusief oplossing voor de warmtepompen kan de locatie aan de Scheepvaarstraat 13 het meest optimaal als gasloze locatie functioneren en zijn de bezwaren vanuit de omgeving verholpen.

Kader

Kadernota Vastgoed 2022
Tweede kwartaalrapportage 2022

Argumenten ten behoeve van de raad

Argumenten voor:

* Op verzoek van Valencia zijn er diverse investeringen gedaan aan het casco van de Bodenloods waarvoor bij de tweede kwartaalrapportage 2021 een krediet beschikbaar is gesteld dat gedekt wordt door de kostprijsdekkende huur. Inmiddels heeft Valencia een aanvullend verzoek gedaan om de entree aan te

passen, door een voorportaal te realiseren. Dit vraagt om een investering van €80.000 dat ook gedekt wordt door de kostprijsdekkende huur (verhoging van €5.035). In de 2e kwartaalrapportage 2022 is hier reeds besluitvorming over geweest. Vanwege de wijziging op het voorportaal is deze investering niet meer dekkend waardoor een aanvullend krediet van €60.000 nodig is, waarmee het totale beschikbare krediet voor het voorportaal €140.000 wordt. Dit krediet wordt ook gedekt door een huurverhoging.

* Met Valencia is reeds overeenstemming bereikt over de huurprijsstijging.

* Door het plaatsen van de installatie in de nieuw te realiseren uitbouw is een oplossing gevonden voor de onrechtmatig geplaatste units op het dak. Door deze verplaatsing zal Valencia geen hinder ondervinden in haar bedrijfsvoering.

* De bestaande hinder voor de omgeving wordt door het verplaatsen van de units weggenomen.

Argumenten tegen:

* Valencia is een commerciële onderneming waarbij de functie geen maatschappelijke doelstelling vanuit gemeentelijke programma's dient. Oftewel het betreft geen huisvestingstaak van de gemeente waarbij de financiering van de huur geheel voor rekening van de huurder is. Doordat hier een risico ontstaat met betrekking tot de betaling van de huursom wordt een lange huurperiode aangegaan van 5 + 5 jaar. Hierdoor wordt de investeringstermijn voor 50 procent gedekt in de eerste termijn en bij verlenging is de 2e termijn van de investering ook gedekt.

* Er is een risico dat de huurder de overeenkomst binnen de 10 jaar termijn opzegt. In dat geval zal vanuit Vastgoed naar een nieuwe partij gezocht worden. Deze partij zal vanwege de markthuur inclusief de huuropslag de investering dekken. Er is een risico dat er geen huurder gevonden wordt die deze huur kan betalen.

Betrokken partijen en participatie

* Valencia

* De omwonenden / indieners van het bezwaar

* Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Financiële consequenties

* Conform de kadernota Vastgoed zal de investering via een opslag op de huur aan Valencia in rekening gebracht worden.

* De totale kosten bedragen circa €140.000. De €140.000 wordt geactiveerd en in 20 jaar annuïtair afgeschreven. Dit betekent een kapitaal last van € 15.610 dat gedekt wordt doormiddel van een huurverhoging.

Betrokkenheid raad

Na dit besluit zal opdracht worden gegeven aan de aannemer om te starten met de werkzaamheden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,

de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Aanpassing op verzoek huurder Valencia Scheepvaartstraat
Voorstelnummer : 2023-880
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5-12-2023, nummer 2023-880

BESLUIT

1. Voor de investering aan de Scheepvaartstraat 13 het bestaande krediet te verhogen met € 60.000,- naar een totaal van € 140.000,-
2. De verhoging van dit krediet voor de investering te dekken door een verhoging van de huur

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König