

College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Deventer
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

Deventer, 14 februari 2012

Betreft: alternatief voor nieuwbouw stadskantoor
Ref.: E93-04/HRu/CHa

Geacht College,

De afgelopen maanden hebben wij het ontwerptraject en de nieuwsberichten over de nieuwbouw van het stadskantoor met aandacht gevolgd. Ook hebben wij kennisgenomen van het onlangs gepresenteerde definitief ontwerp.

Wij weten dat u indertijd nut en noodzaak voor nieuwbouw van het stadskantoor zorgvuldig heeft afgewogen. Maar de tijden zijn veranderd. Een uitgave van 65,4 miljoen euro om een jaarlijkse besparing van 150.000 euro te realiseren, is een grote beslissing. Het economisch zware weer en het feit dat de overheid ernstig rekening moet houden met nieuwe bezuinigingen kunnen aanzienlijke gevolgen hebben voor de financiële positie van de gemeente Deventer. Wij verwijzen slechts in dit verband naar de brief van Gedeputeerde Staten van Overijssel aan uw Raad over de toezichtvorm voor de begroting 2012 d.d. 6 december 2011, nr. 0314816. De brief stelt dat *"het tijdig en adequaat inspelen op de veranderende marktsituaties van belang is voor een gezonde financiële begrotingspositie"*. Ook constateert Gedeputeerde Staten dat *"uw gemeente nog voor enorme opgaven staat om dit - (begrotings-) - evenwicht te handhaven."*

De snel en sterk gewijzigde economische situatie kan ook leiden tot nieuwe risico's met betrekking tot de financiering, de hoogte van de financieringsrente en de risicoafdekking. De huidige crisissituatie bij woningbouwcorporatie Vestia is in dit verband een schrijnend voorbeeld van hoe het mis kan gaan. Ook de vergroting van de kantorenleegstand door zowel de economische crisis als door het concentratiebeleid van het Rijk is een belangrijk aandachtspunt. Zie hierover een publicatie in de Stentor van 28 november 2011 naar aanleiding van een brief van Minister Donner aan de Tweede Kamer.

Ook zullen de, tengevolge van de crisis, dalende waarden van het vastgoed leiden tot een sterke verlaging van de opbrengsten van de door u te verkopen vrijkomende gebouwen.

Naast bovengenoemde risico's zijn ook op andere gebieden nog risico's aanwezig. Ons zusterbedrijf heeft als projectontwikkelingsmaatschappij ruime ervaring met het ontwikkelen en realiseren van grote projecten in de stad, zoals bijvoorbeeld het Pothoofd, het Cultureel Centrum en de herontwikkeling van het Boreelkazerneterrein. Op grond van deze ervaring zijn wij bekend met de risico's die samenhangen met bouwen in de binnenstad van Deventer. De grondwaterhuishouding kan worden verstoord door de bouw met als gevolg vertraging en extra kosten. Zowel bij het Pothoofd als bij de Boreelkazerne is indertijd, op basis van risicoanalyses, afgezien van een ondergrondse parkeerkelder. Daarnaast is onze ervaring dat bij binnenstedelijke ontwikkelingen in veel gevallen onverhoopte overschrijdingen in de planning en dientengevolge extra kosten ontstaan.

Al met al voldoende reden om u alsnog te benaderen met een volwaardig en vergelijkbaar alternatief.

Zoals u weet zijn wij bezig met de verduurzaming van de Leeuwenbrug. Het streven is de Leeuwenbrug in 2015 te laten voldoen aan de zeer hoge eisen voor energieverbruik en duurzaamheid, te weten een energielabel A en de BREEAM-NL BBG**** kwalificatie. Wij verwachten dat de kosten voor deze verduurzaming liggen tussen de 2,5 en 3,5 miljoen euro. In de Leeuwenbrug kunnen 550 werkplekken worden gerealiseerd. Hiermee zou de Leeuwenbrug een passend, duurzaam en risicoloos alternatief zijn voor de nieuwbouw van het stadskantoor.

Wij zijn bereid het bestaande gebouw en de daar ondergelegen parkeergarage (132 parkeerplaatsen) aan u te verkopen voor een koopsom groot 25 miljoen euro kosten koper. Indien tijdelijk meer ruimte nodig mocht zijn dan kan dat flexibel aangehuurd worden in fase II van de Leeuwenbrug. De oude schouwburg en het oude stadskantoor kunnen voor nieuwe invullingen gebruikt worden die in de toekomst geld op kunnen leveren. Deze beslissing zal een aanzienlijke verlichting van de huidige begrotingsproblematiek zijn.

In geval koop geen alternatief is, zijn wij ook bereid met u in gesprek te treden over het afsluiten van een nieuwe langlopende huurovereenkomst.

Graag lichten wij ons aanbod in een persoonlijk gesprek toe.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H.P. de Ruiter', written over a horizontal line.

H.P. de Ruiter

Cc: Fractievoorzitters van de Raadsfracties