

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Aangaan koop- en realisatieovereenkomst Woonzorg deelgebied 1 Van Hetenlocatie

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 27-05-2025
Notanummer	: 2025-413
Datum	: 27-05-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Definitieve Koop- realisatieovereenkomst Woonzorg d.d. 18-04-2025.pdf

Parafering

20-05-2025: Wethouder20-05-2025: Gebiedsmanager stadsdeel Keizerslanden

Agendering

* 28-05-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 21-05-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

27-05-2025

B & W d.d.: 27-05-2025

Besluit

1. De koop- en realisatieovereenkomst d.d. 18 april 2025 aan te gaan met Stichting Woonzorg Nederland zoals in de bijlage is bijgevoegd en het besluit te nemen om te verkopen en te leveren aan Woonzorg een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie B, nummer 13698, ter grootte van circa 1.676 m2 voor een koopsom van € 621.550,- (prijsspeil 1-1-2025) exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting
2. De burgemeester te verzoeken om wethouder de Geest volmacht te verlenen om de bij punt 1 genoemde koop- en realisatieovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen en de daarbij behorende bijlagen te paraferen
3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de koop- en realisatieovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen (omdat hier concurrentie- en bedrijfsgevoelige informatie in staat). De nota en het besluit openbaar maken nadat de koop- en realisatieovereenkomst door de gemeente is ondertekend

Inleiding

De voorbereidingen op de bouwphase van de herontwikkeling van de Van Hetenlocatie zijn in volle gang. Begin mei 2025 heeft het college besloten deelgebied 2 en 3 voorlopig te gunnen aan Hegeman Ontwikkeling B.V. en is de raad daarover geïnformeerd. Voor deelgebied 1 van de locatie is door Stichting Woonzorg Nederland in overleg met de gemeente, het ruimtelijk kwaliteitsteam en de planadviesraad (PAR) een bouwplan uitgewerkt. Het bouwplan behelst de realisatie van 49 zorggeschikte sociale huurappartementen voor ouderen met een gemeenschappelijke ruimte en (optioneel) een maatschappelijke buurtvoorziening. Parallel daaraan is toegewerkt naar een koop- en realisatieovereenkomst. Dit is in lijn met de in oktober 2022 met Woonzorg gesloten intentieovereenkomst, de

prestatieafspraken met Woonzorg uit maart 2024 en de publicatie van het voornemen tot verkoop aan Woonzorg in mei 2024 in het kader van het Didam-arrest.

De koop- en realisatieovereenkomst voor deelgebied 1 is door Woonzorg ondertekend en bijgevoegd. De bijbehorende bijlagen 1 t/m 8 zijn bijgevoegd met uitzondering van bijlage 2 die later wordt opgesteld en overeengekomen. Het college wordt voorgesteld om deze overeenkomst aan te gaan en daarmee te besluiten de grond te verkopen en te leveren aan Woonzorg.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Beoogd resultaat is de realisatie van zorggeschikte, sociale woningbouw voor ouderen en (optioneel) een maatschappelijke buurtvoorziening op de Van Hetenlocatie, op een klimaatadaptieve en natuurinclusieve wijze. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad, wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd en wordt een bijdrage geleverd aan de economische en maatschappelijke ontwikkeling van de stad.

Kader

- * Collegebesluit 2025-322 voorlopige gunning deelgebied 2 en 3 Van Hetenlocatie d.d. 6 mei 2025, inclusief raadsmededeling
- * Collegebesluit 2024-737 vaststellen biedboek deelgebied 2 en 3 Van Hetenlocatie d.d. 15 oktober 2024, inclusief raadsmededeling
- * Collegebesluit 2024-343 publicatie voornemen tot verkoop aan Woonzorg d.d. 7 mei 2024
- * Collegebesluit vaststellen prestatieafspraken met Woonzorg Nederland d.d. 26 maart 2024 (ondertekend 2 april 2024)
- * Raadsbesluit 2024-76 vaststellen bestemmingsplan Van Hetenlocatie d.d. 6 maart 2024
- * Collegebesluit 2024-61 vaststellen verkoopstrategie Van Hetenlocatie d.d. 13 februari 2024
- * Raadsbesluit 2023-849 vaststellen stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en grondexploitatie d.d. 29 november 2023
- * Collegebesluit 2022-592 vaststellen intentieovereenkomst Woonzorg Nederland d.d. 12 juli 2022 (ondertekend 11 oktober 2022)

Betrokken partijen en participatie

Op het moment dat de koop- en realisatieovereenkomst is aangegaan zal Woonzorg het uitgewerkte bouwplan presenteren aan de omwonenden. Dit gebeurt in overleg met de gemeente. Daarvoor wordt dezelfde bewonersgroep uitgenodigd als die betrokken is bij het eerder opgestelde Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan. Vervolgens zal de omgevingsvergunning worden aangevraagd door Woonzorg. Dit gebeurt binnen de kaders van het onherroepelijke omgevingsplan.

Toelichting op participatiebeleid

n.v.t.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor en tegen

Er is grote behoefte aan nieuwe woningen in Deventer, in het bijzonder sociale

huurwoningen die ook nog zorggeschikt zijn. Het bouwplan van Woonzorg / deelgebied 1 voorziet daarin.

Er geldt een verplichting voor Woonzorg om de sociale huurwoningen in stand te houden voor een periode van tenminste 20 jaar. Het bouwplan van Woonzorg past binnen het door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan en het onherroepelijke omgevingsplan. De parkeerbehoefte van de woningen is conform de gemeentelijke parkeernorm en wordt voorzien in de openbare ruimte. De gemeente legt de openbare ruimte aan. Het voornemen om tot verkoop van de grond voor deelgebied 1 aan Woonzorg te komen is op 13 mei 2024 openbaar gepubliceerd. Dit is een verplichting vanuit het Didam-arrest. Er is geen kort geding aangespannen door andere potentiële gegadigden tegen het voornemen tot verkoop en levering van de grond. Er zijn geen argumenten tegen het aangaan van de koop- en realisatieovereenkomst met Woonzorg.

Maatschappelijke buurtvoorziening

In juni 2021 is het ontwikkelingsperspectief voor de Van Hetenlocatie door de raad vastgesteld. Daarin is opgenomen dat wordt ingezet op de inpassing van een maatschappelijke voorziening met een betekenis voor de buurt. Woonzorg heeft met Stichting Ludgerus overeenstemming bereikt over de verhuur van alle appartementen en de gemeenschappelijke ruimte in deelgebied 1 aan Ludgerus. De directie van Ludgerus (die ook de nabijgelegen zorgwoningen aan de Karel de Grotelaan exploiteert) heeft aangegeven te willen onderzoeken of de vestiging van een maatschappelijke buurtvoorziening binnen het complex van Woonzorg mogelijk is. Hierover zijn ook contacten gelegd met de gemeente. Als de haalbaarheid op korte termijn blijkt dan kan de realisatie van de voorziening bij de bouw worden meegenomen door één woning hiervoor vrij te maken. Als er meer tijd nodig is dan kan de voorziening ook op een later moment worden gerealiseerd, door een vrijkomende woning hiervoor in te zetten. Op het moment dat het niet haalbaar blijkt om een maatschappelijke buurtvoorziening te realiseren of dat blijkt dat de voorziening beter op een andere locatie kan worden gerealiseerd dan worden / blijven alle ruimten als appartement ingericht. Op deze manier wordt de woningbouw niet vertraagd door de uitkomst van het onderzoek naar de haalbaarheid van de maatschappelijke buurtvoorziening.

Volmacht

Mogelijk wordt er met de bestuurder van Woonzorg een officieel tekenmoment georganiseerd. Het is dan nodig dat de burgemeester een volmacht verleent om deze ondertekening over te dragen aan wethouder de Geest.

Financiële consequenties en dekking

De grondexploitatie van de Van Hetenlocatie is per 1 januari 2025 geactualiseerd. Deze grondexploitatie vormt het financiële kader van de ontwikkeling. De opbrengst die voorzien wordt bedraagt € 621.550,- exclusief omzetbelasting. Deze opbrengst is voorzien in de grondexploitatie en is in lijn met de door het college vastgestelde grondprijzenbeleid per 1-1-2025.

In de koop- en realisatieovereenkomst is opgenomen dat de door Woonzorg in het kader van de intentieovereenkomst betaalde plankosten ter hoogte van € 38.965,- (zonder omzetbelasting) bij de levering worden verrekend met de koopsom. Ook dit is voorzien in de grondexploitatie. Daarmee passen de afspraken uit de koop- en realisatieovereenkomst binnen het vastgestelde financiële kader.

De kosten voor de voorbereiding, uitwerking en realisatie van het bouwplan komen voor rekening en risico van Woonzorg. De gemeente draagt zijn eigen plankosten. Daar is ook rekening mee gehouden in de grondexploitatie. Er zijn geen nadere financiële consequenties verbonden aan dit besluit.

Openbaarmaking en communicatie

Er wordt een persbericht verstuurd op het moment dat de koop- en realisatieovereenkomst voor deelgebied 1 door de wethouder is ondertekend. Mogelijk kan dit persbericht worden gecombineerd met de berichtgeving over de plannen voor deelgebied 2 en 3, waarvoor het college begin mei 2025 het voorlopige gunningsbesluit heeft genomen.

Aanpak en uitvoering

Op het moment dat het college instemt met de koop- en realisatieovereenkomst dan zal deze door de wethouder worden ondertekend. Daarna worden de bewoners geïnformeerd over het bouwplan door een informatieavond te organiseren. Vervolgens wordt de omgevingsvergunning aangevraagd door Woonzorg. Het bouwrijp maken van het terrein wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2026 uitgevoerd (riolering, kabels en leidingen en inrichten bouwplaats). Daarna wordt de grond geleverd aan Woonzorg en start de bouw. Verwacht wordt dat de bouw medio 2027 wordt afgerond.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Aangaan koop- en realisatieovereenkomst Woonzorg deelgebied 1 Van Hetenlocatie		
Nummer	2025-413	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-PRO-WG	Datum	27-05-2025

Inleiding

De voorbereidingen op de bouwfase van de herontwikkeling van de Van Hetenlocatie zijn in volle gang. Begin mei 2025 heeft het college besloten deelgebied 2 en 3 voorlopig te gunnen aan Hegeman Ontwikkeling B.V. en bent u daarover geïnformeerd. Voor deelgebied 1 van de locatie is door Stichting Woonzorg Nederland een bouwplan uitgewerkt. Het bouwplan gaat over de realisatie van 49 zorggeschikte sociale huurappartementen voor ouderen met een gemeenschappelijke ruimte en (optioneel) een maatschappelijke buurtvoorziening.

Om de realisatie van het bouwplan mogelijk te maken is een koop- en realisatieovereenkomst opgesteld en door het college aangegaan met Woonzorg. Dit is het verlengde van eerdere besluiten. Daarmee is besloten de grond voor het bouwplan te verkopen en te leveren aan Woonzorg. Het college wil u informeren over dit besluit.

Kader

- * Collegebesluit 2025-322 voorlopige gunning deelgebied 2 en 3 Van Hetenlocatie d.d. 6 mei 2025, inclusief raadsmededeling
- * Collegebesluit 2024-737 vaststellen biedboek deelgebied 2 en 3 Van Hetenlocatie d.d. 15 oktober 2024, inclusief raadsmededeling
- * Collegebesluit 2024-343 publicatie voornemen tot verkoop aan Woonzorg d.d. 7 mei 2024
- * Collegebesluit vaststellen prestatieafspraken met Woonzorg Nederland d.d. 26 maart 2024 (ondertekend 2 april 2024)
- * Raadsbesluit 2024-76 vaststellen bestemmingsplan Van Hetenlocatie d.d. 6 maart 2024
- * Collegebesluit 2024-61 vaststellen verkoopstrategie Van Hetenlocatie d.d. 13 februari 2024
- * Raadsbesluit 2023-849 vaststellen stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en grondexploitatie d.d. 29 november 2023
- * Collegebesluit 2022-592 vaststellen intentieovereenkomst Woonzorg Nederland d.d. 12 juli 2022 (ondertekend 11 oktober 2022)

Kern van de boodschap

Het college is de koop- en realisatieovereenkomst aangegaan met Stichting Woonzorg Nederland en heeft daarmee besloten om de grond van deelgebied 1 van de Van Hetenlocatie te verkopen en te leveren aan Woonzorg. Woonzorg gaat hier 49 zorggeschikte sociale huurappartementen voor ouderen met een gemeenschappelijke ruimte realiseren en (optioneel) een maatschappelijke buurtvoorziening.

Nadere toelichting

Er is grote behoefte aan nieuwe woningen in Deventer, in het bijzonder sociale huurwoningen die ook nog zorggeschikt zijn. Het bouwplan van Woonzorg voor deelgebied 1 voorziet daarin.

Het bouwplan van Woonzorg past binnen het door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan, de grondexploitatie en het onherroepelijke omgevingsplan.

In het ontwikkelingsperspectief voor de Van Hetenlocatie, dat in 2021 door de raad is vastgesteld, is opgenomen dat wordt ingezet op de inpassing van een maatschappelijke voorziening met een betekenis voor de buurt. Woonzorg heeft met Stichting Ludgerus overeenstemming bereikt over de verhuur van alle 49 appartementen en de gemeenschappelijke ruimte aan Ludgerus. De directie van

Ludgerus (die ook de nabijgelegen zorgwoningen aan de Karel de Grotelaan exploiteert) heeft aangegeven te willen onderzoeken of de vestiging van een maatschappelijke buurtvoorziening binnen het complex van Woonzorg mogelijk is. Als de haalbaarheid op korte termijn blijkt dan kan de realisatie van de voorziening bij de bouw worden meegenomen door één woning hiervoor vrij te maken. Als er meer tijd nodig is dan kan de voorziening ook op een later moment worden gerealiseerd, door een vrijkomende woning hiervoor in te zetten. Op het moment dat het niet haalbaar blijkt om een maatschappelijke buurtvoorziening te realiseren of dat blijkt dat de voorziening beter op een andere locatie kan worden gerealiseerd dan worden / blijven alle ruimten als appartement ingericht. Op deze manier wordt de woningbouw niet vertraagd door de uitkomst van het onderzoek naar de haalbaarheid van de maatschappelijke buurtvoorziening.