

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Overeenkomst met DUWO over studentenhuysvesting in het Havenkwartier

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-000331	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	06-03-2018
Datum	13-02-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Rorink		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	06-03-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Wethouder Rorink	28-02-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Programmamanager	26-02-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	28-02-2018
Regiemanager	23-02-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-03-07

Bijlagen

Koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst (KOR) DUWO studentenhuysvesting - gemeente Deventer
Verkoopbesluit

Kaart contractgebied; voorlopige gronduitgifte (KOR, bijlage 1)

VO-plan Te Kieffe 30 maart 2015 (KOR, bijlage 2)

Advies supervisor 30 april 2015 en 8 maart 2017 (KOR, bijlage 3)

Planningschema (KOR, bijlage 4)

Erfdienstbaarhedenonderzoek C 3071 en C 1232 (KOR, bijlage 5)

Beoordeling rapporten bodemonderzoek (KOR, bijlage 6)

B & W d.d.: 06-03-2018

Besloten wordt:

- 1 Een overeenkomst aan te gaan met DUWO conform bijgaand concept;
- 2 het verkoopbesluit vast te stellen conform bijgaand concept;
- 3 de burgemeester te verzoeken om wethouder Rorink volmacht te verlenen om genoemde overeenkomst te tekenen;
- 4 de opbrengst ten gunste te laten komen van de grondexploitatie Havenkwartier Stoer wonen;
- 5 de raadsmededeling vast te stellen;
- 6 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 7 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen	
Grondverkoop komt ten gunste van Grondexploitatie Havenkwartier/ Stoer wonen	

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 DUWO is geïnformeerd
- 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
Bekendmaking conform Awb

Nee
Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

De samenwerkingsovereenkomst tussen Deventer en Stichting DUWO dateert van 19 juni 2014. Na twee jaar stilte is vanaf maart 2017 het overleg over een ontwikkeling in het Havenkwartier weer opgestart. Dat heeft geresulteerd in een conceptovereenkomst (KOR) zoals opgenomen in de bijlage. De ontwikkeling beoogt circa 139 studentenwoningen in een gebouw op de hoek van de Scheepvaartstraat en de Oostzeestraat. Onderdeel van deze KOR is een grondverkoop waarbij een grondprijs geldt van € 7.500 per studentenwoning, met een minimum van 120 woningen. De planning is opgenomen in bijlage 4 van de KOR.

Gemeente is penvoerder geweest voor deze overeenkomst. Daarom hebben gemeentelijke model-bepalingen als uitgangspunt gediend. Enkele bijzonderheden, tussen haakjes verwijzing naar bepaling in KOR:

- koopprijs, € 7.500,- per woning, beoogt totaal circa 139 (art. 6), minimum 120 woningen (art. 9.1);
- geen boete beding maar geschillenregeling (art. 18 en 20);
- DUWO mag grond niet doorleveren als niet gebouwd is (art. 16.1)
- overdracht na onherroepelijk omgevingsvergunning (art. 7 en art. 3 in combinatie met planning in bijlage 4 bij KOR;
- aandacht voor het advies van de supervisor; hetgeen in het Voorlopig ontwerp (VO) is/wordt verwerkt (inmiddels is het VO in de Planadviesraad besproken)
- parkeernorm; waarbij de gemeente DUWO handreiking heeft gedaan t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning;
- ontsluiting binnenterrein; naar de Mr HF de Boerlaan t.b.v. naburige percelen;
- ontbindingsmogelijkheid DUWO, een financieringsvoorbehoud vanwege WSW-borging tot en met 1 augustus 2018 (art. 19.1, sub b).

Beoogd resultaat

De grondverkoop aan DUWO en vervolgens een ontwikkeling en realisatie van een gebouw voor circa 139 zelfstandige studentenwoningen in het Havenkwartier. De ontwikkeling zorgt voor een belangrijke bijdrage aan een goede huisvesting van studenten in Deventer.

Kader

- Gemeentewet, art 160, lid 1, sub e (bevoegdheid B&W tot aangaan privaatrechtelijke reemeentewet, art 160, lid 1, sub e (bevoegdheid B&W tot aangaan privaatrechtelijke rechtshandelingen);
- Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Deventer en DUWO (19 juni 2014);
- bestemmingsplan Havenkwartier;
- Koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst (KOR) zoals bijgevoegd bij deze nota;
- Planning (KOR, bijlage 4);

- Grondexploitatie Havenkwartier/Stoer wonen

Argumenten voor en tegen

Voor:

Realisatie van studentenhuisvesting in het Havenkwartier zoals lang is voorzien. Deze functie sluit goed aan bij de doelstellingen van het Havenkwartier. De beoogde doelgroep past goed in de ontwikkeling van het gebied. Het geeft een impuls aan andere voorzieningen in het gebied.

Tegen:

De studentenhuisvesting is een toevoeging aan de stad. Met DUWO is in het verleden een overeenkomst gesloten voor het ontwikkelen van studentenhuisvesting in Deventer. De ontwikkeling in het Havenkwartier is hiervan het resultaat. Op dit moment wordt er op een aantal andere locaties, de ontwikkeling van studentenhuisvesting onderzocht. Dit kan voor concurrentie zorgen.

Extern draagvlak (partners)

De gemeente en DUWO hebben overlegd met eigenaren van aangrenzende percelen en zullen op korte termijn de plannen informeren aan de buurt en zullen in nader overleg gaan over de uitvoering.

Financiële consequenties

Op basis van de verkoopovereenkomst wordt een opbrengst verwacht van € 1.042.500,- welke naar verwachting in 2018 ontvangen zal worden. In de grondexploitatie Havenkwartier/Stoer wonen is met de opbrengst van de verkoop rekening gehouden.

Aanpak/uitvoering

- Bij een besluit conform voorstel kan de overeenkomst worden ondertekend
- Het besluit moet worden bekend gemaakt aan DUWO
- De verdere uitvoering is beschreven in de planning, bijlage 4 van de overeenkomst.