

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

raadsmededeling S/Park "go" of "no go"

**1- Notagegevens**

Notanummer 2021-000433  
Datum 17-02-2021  
Programma:  
06 Herstructurering en vastgoed  
Portefeuillehouder Weth. Walder

**2- Bestuursorgaan**

B & W 23-02-2021  
 Raad --  
 Burgemeester --

**College van B & W**

- Burgemeester - Weth. Grijsen  
- Weth. De Geest - Weth. Verhaar  
- Weth. Walder - Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.		d.d.		d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--	<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	18-02-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder S/Park	17-02-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	18-02-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-02-24

Bijlagen

B & W d.d.: 23-02-2021

Besloten wordt:

- 1 De raadsmededeling S/Park "go" of "no go" vast te stellen en aan te bieden aan de raad.
- 2 de nota en het besluit openbaar te maken.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente? Nee  
Begrotingswijziging Nee

**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
- 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 Nee  
Bekendmaking conform Awb Nee

**ADVIESRADEN:**

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

## Toelichting

### Inleiding

In de beeldvormende sessie over S/Park van 10 februari jongsleden heeft de wethouder de toezegging gedaan om aan te geven op welke wijze het project S/Park wordt geëvalueerd als onderdeel van de leidraad grote projecten. In deze raadsmededeling geeft het college aan op welke wijze het project wordt geëvalueerd.

In aanvulling op het raadsvoorstel wordt de raad geïnformeerd over de procedure indien de partners S/Park besluiten tot een “no go”, en de kosten hiervan.

### Beoogd resultaat

De raad wordt nader geïnformeerd over de wijze waarop S/Park wordt geëvalueerd, en wat de procedure is en kosten zijn van de procedure ná beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst.

### Kader

2017-001687 - Deventer Open Innovatie Centre

### Argumenten voor en tegen

Voor:

Met deze raadsmededeling krijgt de raad nadere informatie waarom het heeft gevraagd. Verder wordt er meer aandacht besteed aan de procedure ná beëindigen SOK en de kosten van die beëindiging.

### Extern draagvlak (partners)

nvt

### Financiële consequenties

In aanvulling op het raadsvoorstel 2021-00043 zijn er extra kosten gemoeid met het beëindigen van de samenwerkingsovereenkomst. Artikel 6.5 van de overeenkomst bepaalt dat de 3 partners gezamenlijk de kosten dragen voor de overdrachtsbelasting van het blote eigendom. Dit blote eigendom is destijds verworven voor € 7.500.000, waarvan de betaling in twee tranches van resp. € 4.500.000 (in 2018) en € 3.000.000 in 2021 is voorzien. De overdrachtsbelasting voor zakelijke goederen is 8%. Dit maakt dat de kosten voor de gemeente €200.000 worden.

Deze kosten waren niet voorzien in het eerdere voorstel. De vrijval aan algemene middelen wordt als gevolg hiervan €200.000 lager.

### Aanpak/uitvoering

## RAADSMEDEDELING

**Onderwerp** raadsmededeling S/Park "go" of "no go"

**Mededelingennr**  
**Team**

DEV-PRO

**Portef.houder**  
**BenW-besluit d.d.:**

Weth. Walder  
--

### 1. Inleiding: waarom deze mededeling

In de beeldvormende sessie over S/Park van 10 februari jongsleden heeft de wethouder de toezegging gedaan om aan te geven op welke wijze het project S/Park wordt geëvalueerd als onderdeel van de leidraad grote projecten. In deze raadsmededeling geeft het college aan op welke wijze het project wordt geëvalueerd.

In aanvulling op het raadsvoorstel 2021 00043 wordt u door het college geïnformeerd over de procedure indien de partners S/Park besluiten tot een "no go", en de kosten hiervan.

### 2. Kader

2017-001687 - Deventer Open Innovatie Centre

### 3. Kern van de boodschap

De evaluatie van de huidige samenwerkingsovereenkomst (SOK) S/Park wordt gedaan op basis van 2 indicatoren die hiervoor juridisch zijn vastgelegd in deze SOK. Deze evaluatie is reeds opgenomen in het raadsvoorstel. Mocht de verkenning van een doorstart van S/Park leiden tot een raadsvoorstel met een hernieuwde samenwerking, dan zal dit voorstel vergezeld gaan van een bredere evaluatie dan alleen op de indicatoren van de SOK, maar komen ook aspecten als governance, samenwerking vastgoedconcepten en scope aan de orde.

In de huidige SOK is bepaald dat partijen ná het uitspreken van een "no go" een planning opstellen om een zo goed mogelijke (financiële) afhandeling van de SOK te bewerkstelligen. In deze planning wordt ook het moment van overdracht van het blote eigendom meegenomen.

In aanvulling op het raadsvoorstel informeren wij u dat de gemeente, bij een "no go", nog ongeveer € 200.000 aan overdrachtsbelasting betaalt (artikel 6.5 van de SOK).

### 4. Nadere toelichting

De Poort van Deventer is een van de projecten die valt binnen de kaders van de leidraad grote projecten. Deze Poort van Deventer bestaat uit de drie projecten stadsentree, S/Park en gasfabriek én uit de infrastructuur van verkeerswegen in dit gebied. Het college is van mening dat het voorstel tot beëindigen SOK niet het einde is van de poort van Deventer als "groot project" waarop de leidraad van toepassing is. Het college blijft werken aan de ontwikkelingen in dit gebied als kennisas en de ontsluiting daarvan. Er is dan ook geen reden om een eindevaluatie te doen zoals de leidraad aangeeft.

In het huidige raadsvoorstel S/Park wordt voorgesteld de huidige samenwerkingsovereenkomst te beëindigen. De samenwerkingsovereenkomst kent twee criteria benoemd waarop wordt geëvalueerd om te bepalen of de samenwerking wordt beëindigd of wordt voorgezet. De resultaten van de evaluatie op deze twee criteria zijn opgenomen in het raadsvoorstel.

Daarnaast wordt in het huidige voorstel instemming van de raad gevraagd om een verkenning uit te voeren naar andere mogelijkheden om de locatie S/Park te ontwikkelen. In deze verkenning neemt het college de ervaringen van de huidige SOK mee. Mocht het college u een voorstel gaan voorleggen om een andere overeenkomst af te sluiten voor de ontwikkeling van S/Park, dan wordt ook aandacht besteed aan een evaluatie van de huidige SOK op samenwerking, governance, vastgoed-concepten,

scope, et cetera. In die evaluatie wordt dan stil gestaan waarom de huidige SOK niet heeft gewerkt, en wat de lessen zijn voor een eventuele nieuwe overeenkomst.

In de raadstafel van 10 februari zijn vragen gesteld over de mogelijkheid om het bloot eigendom te behouden en vanuit een eigendomspositie meer grip te hebben op de komende ontwikkeling. Door de wethouder is daarbij alvast aangegeven dat dit in ieder geval leidt tot kosten in de vorm van kapitaalslasten ongeveer € 10.000 per maand.

Verder wil het college u wijzen op bepaling 6.5 uit de SOK. Hierin staat dat, indien de partners besluiten tot een no go, de partners gezamenlijk een planning vaststellen om tot een zo goed mogelijk (financiële) beëindiging van de overeenkomst te komen. Dit geeft echter niet de grip op de grond waar een aantal fracties naar op zoek zijn. Immers bij een “no go” heeft Nouryon de mogelijkheid om het blote eigendom op te eisen. Dat het blote eigendom in de periode van financiële afhandeling nog van de gemeente is, geeft haar niet de grip op de ontwikkeling ná afhandeling. Daarvoor is een andere overeenstemming tussen de partijen nodig.

In artikel 6.5 is tevens bepaald dat: eventuele door AkzoNobel te betalen overdrachtsbelasting komt voor rekening van AkzoNobel, de Gemeente Deventer en HMO gezamenlijk, ieder voor 1/3e deel. De zakelijke overdrachtsbelasting is op dit moment 8%. De gemeente heeft in 2018 het blote eigendom verkregen voor € 7.500.000, waarvan de betaling geschiedt in twee tranches. De eerste tranche van € 4,5 miljoen heeft in 2018 plaatsgevonden, de tweede van 3 miljoen zou plaatsvinden bij een “go”. Als wordt besloten tot een “no go” zal er belasting betaald moeten worden over het gehele aankoopbedrag van € 7.500.000. Dat betekent dat de kosten voor deze transactie € 200.000 bedragen. Dit betekent dat de vrijval van € 893.000 zoals opgenomen in het raadsvoorstel verminderd zal worden met € 200.000 naar € 693.000. Daarnaast kunnen er ook nog kleinere bedragen voor rekening van de gemeente komen door bv het ontbinden van de Stichting S/Park.