

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

In dit 2e Addendum zijn afspraken gemaakt in afwijking en/of in aanvulling op de Anterieure overeenkomst. Afgezien van het in dit 2e Addendum bepaalde blijft het in de Anterieure overeenkomst en het 1e Addendum bepaalde onverkort van kracht.

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 30-11-2021
Notanummer	: 2021-239
Datum	: 30-11-2021
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijsen,
Bijlage(n)	: 20211028 Eenzijdig ondertekend 2e addendum.pdf

### Parafering

<li>22-11-2021: Wethouder</li><li>17-11-2021: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>24-11-2021: Wethouder</li><li>17-11-2021: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>23-11-2021: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li>

### Agendering

- \* 18-11-2021: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf
- \* 24-11-2021: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

2-12-2021

B & W d.d.: 30-11-2021

### Besluit

1. het 2e addendum vast te stellen in aanvulling op de Anterieure overeenkomst betreffende Ooievaarstraat 42 te Deventer

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst

### Inleiding

Eigenaar en initiatiefnemer Vastia en de gemeente zijn een Anterieure overeenkomst van grondexploitatie (kostenverhaal) d.d. 26 maart 2019 aangegaan. In genoemde Anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de planontwikkeling en realisatie voor rekening en risico van Vastia van 4 woningen met parkeervoorzieningen op een bouwterrein gelegen aan de Ooievaarstraat 42-42A te Deventer (hierna: het Bouwplan). Vastia heeft aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Junco Ontwikkeling B.V., (hierna: Junco) opdracht gegeven om voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan zorg te dragen.

Omdat Vastia niet kon voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid zijn Partijen in afwijking van/aanvulling op deze Anterieure overeenkomst in een Addendum d.d. 24 juli 2019 (en getekend op 11-12-2019) (hierna: het 1e Addendum) overeengekomen dat Vastia zich zal inspannen om het parkeren via een deelauto te regelen.

Junco heeft bij brief van 6 april 2021 aan de gemeente verzocht om haar van deze

verplichting te ontslaan omdat het niet mogelijk is gebleken om een kostendekkende regeling voor een deelauto te treffen. Voorts heeft Junco verzocht om de maximale verkoopprijzen opgenomen in de Anterieure overeenkomst te verhogen vanwege de gestegen bouwkosten. Genoemde verzoeken hebben aanleiding gegeven voor nader overleg, onderzoek en afspraken.

In dit 2e Addendum worden de afspraken die Partijen hierover hebben gemaakt vastgelegd.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Door vaststelling van dit 2e addendum richting geven aan de ontwikkeling op onderhavige locatie, met als uiteindelijke doel de ontwikkeling van 4 rijwoningen mogelijk te maken.

### **Kader**

- Anterieure overeenkomst dd. 26 maart 2019;
- 1e Addendum 24 juli 2019.

### **Betrokken partijen en participatie**

Initiatiefnemer en eigenaar Vastia draagt zorg voor adequate communicatie richting omwonenden, winkeliers en andere belanghebbenden.

### **Argumenten voor en tegen**

In dit 2e Addendum zijn afspraken gemaakt in afwijking en/of in aanvulling op de Anterieure overeenkomst. Afgezien van het in dit 2e Addendum bepaalde blijft het in de Anterieure overeenkomst en het 1e Addendum bepaalde onverkort van kracht.

Voorwaarde bij dit collegebesluit is dat de bijlage 2 van het addendum (het contract tussen Greenwheels en Vastia) op een later moment wordt aangeleverd door de contractpartij.

Een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor een periode van vijf jaar is opgenomen in dit 2e addendum.

### **Financiële consequenties en dekking**

Deze overeenkomst heeft geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan voor het gebied kan hierdoor achterwege blijven. Alle kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De nota openbaar maken zonder het 2e addendum zelf (privaatrechtelijke afspraken).

### **Aanpak en uitvoering**

In dit 2e Addendum zijn afspraken gemaakt in afwijking en/of in aanvulling op de Anterieure overeenkomst. Afgezien van het in dit 2e Addendum bepaalde blijft het in de Anterieure overeenkomst en het 1e Addendum bepaalde onverkort van kracht.

In het 1e Addendum zijn Partijen overeengekomen dat Vastia in afwijking van het bepaalde in artikel 9 van de Anterieure overeenkomst (en daarmee in afwijking van het gemeentelijk parkeerbeleid zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Deventer op 30-01-2013) niet verplicht is om 5 parkeerplaatsen aan te leggen maar daarvoor in de plaats een deelauto met bijbehorende abonnementen aan de toekomstige eigenaren/bewoners van de woningen die onderdeel uitmaken van het Bouwplan beschikbaar stelt.

Om parkeerproblemen nu en in de toekomst te voorkomen zal Vastia aan de eigenaren/bewoners van de woningen voor eigen rekening en risico gedurende een periode van 2 jaar een deelauto ter beschikking stellen en daarvoor een overeenkomst aangaan/abonnement afsluiten met Greenwheels. De eigenaren/bewoners krijgen een voucher. De deelauto zal geplaatst worden op een parkeerplaats aan de Ventweg van de Diepenveenseweg.

Vastia informeert de eigenaren/bewoners in de koop/aannemingsovereenkomst en in de notariële akte van levering dat zij, indien er wordt besloten om in de toekomst betaald parkeren in te voeren, niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Het concept van deze overeenkomst en akte wordt vooraf aan de gemeente ter controle en goedkeuring voorgelegd.

In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1 van de Anterieure overeenkomst en de toelichting van het vigerende bestemmingsplan is Vastia gerechtigd om de woningen niet in de sociale koop maar in het middensegment te verkopen voor een maximum verkoopprijs van € 250.000,00 kosten koper. Voor deze verkoopprijs wordt een volledige woning met (stelpost van € 10.000,00 voor) keuken en badkamer aangeboden. Meerwerkopties zijn niet in deze prijs begrepen. Worden de woningen verkocht voor een hogere verkoopprijs dan komt de meeropbrengst ten goede aan de gemeente.