

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Regiemanagers

Onderwerp:  
doorstart S Park

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 11-01-2022
Notanummer	: 2021-470
Datum	: 11-01-2022
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Walder,
Bijlage(n)	: 211216 HMO verklaring overname gronden Spark.pdf,bijlage plots SPark.pdf,Economische positionering Spark 211222.docx,evaluatie spark december 2021.pdf,Raamovereenkomst Gemeente HMO 20 12 2021 versie 5 1 2022 definitief concept B_W.pdf

### Parafering

- \* 06-01-2022: Wethouder
- \* 05-01-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling

### Agendering

- \* 10-01-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf
- \* 06-01-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

13-01-2022

B & W d.d.: 11-01-2022

### Besluit

1. In te stemmen met de concept "raamovereenkomst doorstart voormalige S/park locatie " met de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO), waarin is opgenomen dat het eigendom van S/park aan HMO wordt verkocht en waarbij HMO de ontwikkeling van de locatie ter hand gaan nemen conform een economisch profiel dat past bij de kennisas Zutphenseweg
2. De raad voor te stellen om S/park, als onderdeel van het project Poort van Deventer, te beëindigen als groot project volgens de "leidraad grote projecten"
3. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit "doorstart S/Park" vast te stellen en aan te bieden aan de raad
4. In de reserve onroerende zaken een bedrag van € 500.000 aan te houden ter dekking van de kapitaallasten tot aan levering van de grond, en ter dekking van apparaatslasten voor de samenwerking met HMO
5. Het restant van ongeveer € 400.000 in de reserve onroerende zaken terug te laten vloeien naar de algemene middelen
6. De risicoreservering S/Park van € 875.000 te laten vervallen in de berekening van het weerstandsvermogen

De nota en het besluit openbaar te maken. samen met het persbericht

### Inleiding

Op 17 maart 2021 heeft de raad ingestemd met het beëindigen van de samenwerkingsovereenkomst DOIC (later hernoemd tot S/Park). In deze SOK is opgenomen onder artikel 7.3 dat het blote eigendom van de grond, door de gemeente aan Nouryon wordt terug geleverd binnen 3 maanden na beëindiging.

De raad heeft op 17 maart 2021 ook een motie aangenomen waarin het college van B&W wordt opgedragen om met de S/Park partners nadere afspraken te maken over:

- \* De te bereiken doelen van het nieuwe plan, de beoogde fasering, en het daarbij passende gebiedsprofiel;
- \* De rollen en inbreng van elk van de deelnemers in de nieuwe samenwerking;
- \* In te zetten op behoud van het kadastrale eigendom van de gronden tot het moment waarop de partners gezamenlijk afspraken hebben gemaakt over het nieuwe plan.

In raadsmededeling 2021-001487 is beschreven dat de terug levering van de gronden door alle SOK partners is verlengd van 3 naar 9 maanden, om zo de overdrachtsbelasting te besparen mochten de onderhandelingen succesvol zijn. De termijn van 9 maanden liep af op 31 december 2021.

Met raadsmededeling 2021-442 heeft het college de raad geïnformeerd dat het college een zogenaamde "overeenkomst ter beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst" is aangegaan met de SOK- partners Nouryon, provincie en Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO). Deze overeenkomst regelt een aantal wijzigingen in de beëindiging van de SOK die anders zijn dan eerder in de SOK is overeengekomen over de "no go". Dit conform de motie van 17 maart 2021. Belangrijk onderdeel van die "overeenkomst ter beëindiging" is dat er anders wordt omgegaan met de terug levering van het blote eigendom van de grond. In plaats daarvan verwerft de gemeente het volle kadastrale eigendom (dus ook met opstallen) van 8 van de 9 hectare S/Park. De overige hectare wordt in volledige eigendom overgedragen aan Nouryon om daar activiteiten voor hun bedrijf te kunnen uitvoeren. Tevens ontstaat op deze wijze een logische verkaveling.

Voorliggend raadsvoorstel handelt over de wijze waarop het college van B&W voorstelt om de doorstart van S/Park vorm te geven. Onderdeel hiervan is de verkoop van het eigendom S/park aan HMO. HMO (een locatie-ontwikkelaar met als aandeelhouder de provincie Overijssel, die locaties ontwikkelt met het oog op maatschappelijk effect) heeft aangegeven de ontwikkeling en exploitatie van de locatie op zich te willen nemen. Ze wil dit doen op basis van een economisch profiel (zie bijlage) dat aansluit bij de visie kennisas Zutphenseweg, zoals vastgelegd in "toekomstbestendige bedrijventerreinen" en de Omgevingsvisie.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

---

De verkoop van de gronden S/Park van de gemeente aan HMO zodat deze de doorstart van de ontwikkeling S/park ter hand kan nemen. Die doorstart richt zich op het ontwikkelen van een locatie van 8 hectare met innovatieve werkgelegenheid, passend bij de economische doelen van Deventer. De locatie gaat daarbij van een afgesloten enclave naar een onderdeel van de gehele kennisas langs de Zutphenseweg.

## **Kader**

---

- \* 2017 01687, samenwerkingsovereenkomst DOIC, december 2017 (SOK S/Park)
- \* Motie doorstart S/Park van 17 maart 2021
- \* Raadsbesluit beëindigen samenwerkingsovereenkomst S/park, 17 maart 2021

\* Raadsmededeling 2021-001487 Verlenging termijn terug levering bloot eigendom na "no go" beslissing

\* Collegebesluit 2021-442; overeenkomst ter beëindiging samenwerking S/park

## **Betrokken partijen en participatie**

---

Het economisch profiel voor de doorstart S/Park is opgesteld in overleg met HMO. Dit geldt ook voor de raamovereenkomst waarin de verkoop van de grond wordt geregeld. Voor het economische profiel is er overlegd met relevante partners binnen het Deventer Economisch Perspectief (DEP).

Voor de fiscale toets van de voorstellen is intern en extern advies ingewonnen. Deze adviezen schatten de fiscale risico's die voortkomen uit de raamovereenkomst laag in.

## **Argumenten voor en tegen**

---

Wat is er sinds het no go besluit gebeurd?

De afgelopen 9 maanden is de tijd allereerst gebruikt om een economische gebiedsvisie "van vonk naar vuur" op te stellen. Dit is opgesteld onder verantwoordelijkheid van HMO die na het uitspreken van de "no go" de intentie had om deze locatie eigenstandig tot herontwikkeling te brengen.

Op basis van deze gebiedsvisie is vervolgens onderhandeld over verantwoordelijkheden, fiscaliteit en splitsing van de S/Park kavel en over de verdeling van allerlei kosten. Ook moest er veel worden uitgezocht ten aanzien van nieuwe milieuvergunningen voor Nouryon, en ook over het ontkoppelen van allerlei kabels en leidingen die kriskras over deze voormalige chemische productielocatie lopen. En natuurlijk moesten er overeenkomsten worden opgesteld om de verantwoordelijkheden, waaronder die voor de bodem, de kadastrale splitsing en allerlei kosten ook vast te leggen.

Op 21 december 2021 heeft het college ingestemd met een "overeenkomst ter beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst". In lijn met de motie van 17 maart 2021 wordt in deze overeenkomst geregeld dat het kadastrale eigendom in handen van de gemeente blijft én er een plan voor een doorstart aan de raad kan worden voorgelegd. Een verlenging van de situatie zoals bepaald in de SOK was niet mogelijk omdat Nouryon van de locatie af wil en zich wil richten op haar kernactiviteiten. Daarom regelt de overeenkomst ter beëindiging het terugtrekken van Nouryon uit S/Park, waarna gemeente en HMO een plan voor een doorstart hebben opgesteld dat nu voor gelegd wordt aan de raad.

De hoofdpunten uit de concept raamovereenkomst

De concept raamovereenkomst kent de volgende hoofdpunten. Het gaat hierbij om het perceel van 8 hectare conform de tekening in de bijlage (plot A en B):

\* De gemeente verkoopt de grond aan HMO voor € 7,5 miljoen, dezelfde prijs die de gemeente daar ook voor betaald heeft aan Nouryon. Voor de gemeente is de verkoopprijs dus gelijk aan de aankoopprijs. .

\* HMO heeft daarvoor reeds een eerste aanbetaling gedaan van € 3 miljoen, die de gemeente heeft gebruikt ter dekking van de tweede tranche voor de aankoop van de grond van Nouryon (eerste tranche was € 4,5 miljoen en is betaald in 2017).

\* HMO betaalt de tweede tranche aan de gemeente op het moment van levering van de grond. Om fiscale redenen (waarover straks meer) vindt die levering over maximaal 4 jaar plaats, of zoveel eerder als mogelijk.

\* Tot aan de levering van de grond, is HMO verantwoordelijk voor het beheer van de locatie en de daarbij behorende risico's en kosten. Dit geldt ook voor de kosten voor het bouwrijp maken van de locatie.

\* Partijen streven ernaar de overdracht in een fiscaal zo gunstig mogelijke sfeer af te ronden, en waar mogelijk daarmee zoveel mogelijk in de btw-sfeer omdat deze voor HMO verrekenbaar is. Het is daarom fiscaal gunstiger, dat in opdracht van de gemeente de locatie bouwrijp wordt gemaakt. De risico's en kosten hiervan zijn zoals gezegd voor rekening HMO.

\* Voor het bouwrijpmaken is een voorbereidingskrediet nodig. Deze wordt gedekt door HMO en komt bovenop de koopprijs bij de levering van de grond. Over de hoogte van het voorbereidingskrediet wordt in het tweede kwartaal een voorstel aan college en raad gedaan.

\* De gemeente financiert tot aan levering van de grond (gemaximeerd op 4 jaar) de kapitaalslasten op de € 4,5 miljoen. Dit is ongeveer € 100.000 per jaar.

\* HMO ontwikkelt de locatie conform het economische profiel (zie bijlage). De gemeente heeft instemmingrecht op de nieuwvestiging van bedrijven, gedurende de looptijd van de overeenkomst.

#### Wat levert dit op?

Met deze constructie is het mogelijk om een zeer gunstig gelegen en goed ontsloten locatie van 8 hectare te ontwikkelen. Volgens een profiel dat goed past bij de gemeentelijke economische doelstellingen op het gebied van het creëren van innovatieve werkgelegenheid. Dit lukt (nu) niet met alleen de publiekrechtelijke kaders uit het bestemmingsplan. Die huidige kaders laten op dit moment nog erg veel toe, wat logisch is omdat het een oude productielocatie is van hoogreactieve chemie.

De gemeente en HMO gaan samenwerken bij de realisatie van dit economische profiel. Dit gaat gebeuren op het gebied van acquisitie en accountmanagement. Verder heeft de gemeente het recht van instemming bij vestiging op de locatie op basis van door HMO op te stellen factsheets.

Dit raadsvoorstel gaat uit van een publieke investering van € 500.000 door de gemeente. Door deze investering is het mogelijk dat HMO de ontwikkeling ter hand neemt. Omdat de gemeente met HMO heeft afgesproken dat het instemmingsrecht krijgt bij de vestiging van nieuwe bedrijven, houdt de gemeente grip op de ontwikkeling. Ook heeft de gemeente de mogelijkheid de gronden die nodig zijn voor een eventuele ontsluiting Zutphenseweg/Teugseweg te verkrijgen.

#### Economisch profiel

De kern van het economisch profiel is dat het huidige smalle kader van hoogreactieve chemie wordt verbreed, waarbij de focus niet op één specifieke sector komt te liggen, maar waarbij de ontwikkeling van een aantrekkelijk innovatiemilieu vooropstaat.

Conform de constatering van de rekenkamer van 4 februari 2021 is de verwachting dat een dergelijke verbreding zal leiden tot een succesvollere ontwikkeling van het terrein. De gezamenlijke inzet van HMO en gemeente wordt gericht op het aantrekken van innovatieve en hoogwaardige proces- en maakbedrijven en daaraan gerelateerde kennis, techniek en IT. Dit sluit niet alleen goed aan bij het productieverleden van het terrein, maar ook op de behoefte van bedrijven uit



Deventer en de regio aan ruimte om verder te kunnen ontwikkelen.

Bedrijven die zich straks gaan vestigen op S/Park zetten kennis om in daadwerkelijke producten en blijven op zoek naar vernieuwing in hun productieproces. Ze zijn daardoor flexibel en spelen in op veranderingen (adaptief). Daarbij profiteren ze van de aanwezigheid van andere bedrijven, gedeelde faciliteiten en nieuw talent. Er is sprake van zichtbare en dynamische bedrijvigheid waar denkers en doeners aan het werk zijn. Dit betekent dat functies als opslag en logistiek minder passen in dit gebied. Daarvoor zijn andere Deventer bedrijventerreinen meer geschikt.

### Aansluiting Gasfabriek

Een verbreding van het profiel vergroot verder de aansluiting op de ontwikkeling die de naastgelegen Gasfabriek doormaakt. Dit ontwikkelt zich tot een gebied waar start-ups ontstaan en tot groei komen, innovatieve bedrijvigheid landt, waar ondersteunende dienstverlening aanwezig is en waar faciliteiten als horeca, shared spaces, place-making en gezamenlijke activiteiten en werkplekken zorgen voor ontmoeting.

### Bijzondere werkomgeving

In een meer open setting kan een bijzondere werkomgeving ontstaan voor en tussen bedrijven op S/park en de Gasfabriek. Zo kunnen bedrijven op S/park profiteren van straks brede ondernemers- en innovatieondersteuning op het naastgelegen S/park en van de verbinding met het hbo en mbo. Hiermee ontstaat een beeld van complementaire gebieden waar starters kunnen landen en hulp krijgen om te groeien, scale-ups zo nodig een stap kunnen maken binnen het gebied en vernieuwende en volwassen mkb-bedrijven kunnen landen om bij te dragen aan een aantrekkelijke werkomgeving voor theoretisch en praktisch opgeleiden.

### Open gebied zonder hoge hekken

De hekken die nodig zijn voor de huidige beveiliging, gaan grotendeels weg. Hiermee ontstaat een open gebied dat niet alleen economisch, maar ook ruimtelijk beter aansluit op de Gasfabriek. Daar gaan beide locaties in wisselwerking met elkaar van profiteren. Ook gaat de locatie dan vriendelijker ogen in dit entreegebied van de stad en de sociale veiligheidsbeleving op het fietspad zal toenemen. De beveiliging van de R&D locatie van Nouryon blijft ongewijzigd.

### Verbindingsweg

De raad heeft in de begroting 2021 geld vrijgemaakt om in beeld te brengen met welke verkeerskundige maatregelen het mogelijk is om de drukste kruising van de stad Zweedsestraat/Zutphenseweg te ontlasten. Eén van de mogelijkheden is het realiseren van een verbindingsweg tussen de Zutphenseweg, langs de grens Gasfabriek/S/Park naar de Teugseweg.

Voor dit tracé is grond benodigd nabij de Gasfabriek en nabij de aansluiting op de Teugseweg. De mogelijkheid tot verwerving van de grond nabij de Teugseweg is met Nouryon geregeld in de overeenkomst ter beëindiging van de SOK. In deze raamovereenkomst krijgt de gemeente de mogelijkheid om de overige stroken onder

meer een strook grond langs de Gasfabrieklocatie te te verwerven c.q. te behouden indien de raad in de toekomst zou instemmen met dit tracé.

In samenvatting de argumenten voor:

- \* Dit voorstel is in lijn met de motie van de raad uit 2021 waarin het college wordt opgedragen de gronden pas te vervreemden als er een plan voor een doorstart is.
- \* Een goed ontsloten en gunstig gelegen locatie van 8 hectare voormalige productielocatie, kan worden her ontwikkelt met innovatieve werkgelegenheid.
- \* De locatie-ontwikkeling zal plaats vinden conform een economisch profiel dat de kennisas Zutphenseweg nog verder versterkt, en welke scherper is dan het huidige bestemmingsplan. De gemeente krijgt instemmingsrecht op bij vestiging op de locatie op basis van door HMO op te stellen factsheets en kan zodoende de vinger aan de pols houden bij de realisering van het economische profiel.
- \* De gemeente bouwt haar privaatrechtelijke positie, met bijbehorende risico's, af.
- \* Indien de raad besluit tot het aanleggen van een verbindingsweg Zutphenseweg/Teugseweg dan krijgt het de beschikking tot de hiervoor benodigde gronden.

In samenvatting de argumenten tegen:

- \* De gemeente dekt de rentelasten over een deel van de koopsom (€ 4,5 miljoen op een koopsom van € 7, 5 miljoen). Dit is € 100.000 per jaar, voor maximaal 4 jaar.
- \* De constructie in de concept raamovereenkomst om de grond nu te verkopen, en pas later te leveren teneinde fiscale voordelen te kunnen behalen, maakt dat er gemeentelijke betrokkenheid blijft voor het bouwrijpmaken. De kosten hiervoor kunnen verhaald worden op de koper.

Beëindigen status "groot project" volgens de leidraad

De "poort van Deventer" heeft de status van een groot project conform de leidraad grote projecten. Dit grote project bestaat uit 4 deelprojecten: gasfabriek, S/Park, Stadsentree en de overkoepelende infrastructuur. De eerste 3 onderwerpen betreffen locatie-ontwikkelingen waarbij de gemeente participeert via een grondpositie, en er derhalve sprake kan zijn van substantiële financiële gevolgen en de daaraan verbonden risico's. Nu de gemeente voor het onderdeel S/Park haar grondpositie verkoopt is hier voor deze locatie niet langer sprake van. Het voorstel is dan ook om dit onderdeel uit de lijst grote projecten te schrappen. De andere deelprojecten van de Poort van Deventer blijven wel onderdeel van de leidraad.

## **Financiële consequenties en dekking**

De gemeente heeft in de overeenkomst ter beëindiging met Nouryon het volle eigendom verworven van 8 hectare S/park voor € 7, 5 miljoen. De gemeente ontvangt € 3 miljoen van HMO ter dekking van een deel van dit bedrag. De gemeente ontvangt bij levering van de grond, over maximaal 4 jaar, de resterende koopsom van € 4,5 miljoen. Tot die levering betaalt de gemeente de kapitaallasten over dit bedrag. Die bedragen €100.000 per jaar. De kapitaallasten worden gedekt uit de middelen die hiervoor bij aanvang van de SOK

zijn gestort in de Reserve Onroerende Zaken.

Bij de besluitvorming van het college over de no-go (collegevoorstel 2021-043) is afgesproken dat de resterende middelen (geschat op € 900.000 per eind 2021) bij beëindiging zouden terugvloeien naar de algemene middelen. Nu wordt voorgesteld in deze reserve een bedrag van € 500.000 aan te houden. Dit ter dekking van de kapitaallasten á € 400.000 en de overige € 100.000 ter dekking van apparaatslasten voor de samenwerking met HMO bij de ontwikkeling van S/Park, voor 4 jaar. Daarmee ontstaat een vrijval van circa € 400.000 die terugvloeit naar de Reserve Gemeentebrede Investeringen (RGI).

De gemeente zal kosten maken als opdrachtgever voor het bouwrijp maken. Deze kosten worden gedekt door HMO en zullen als meerprijs op de koopprijs worden verrekend bij levering van de grond. Hiertoe wordt in het tweede kwartaal van 2022 een voorbereidingskrediet bij de raad aangevraagd zodat deze kosten gemaakt kunnen worden. Op dit moment is er nog geen inzicht in de hoogte van die kosten.

In het weerstandsvermogen van de gemeente wordt rekening gehouden met twee risico's:

1. S/Park wordt geen succes en partijen beëindigen de samenwerking na 7 jaar. In dat geval lijkt dóór exploiteren middels erfpacht ook geen optie en kan de gemeente de grond zelf op een alternatieve manier gaan ontwikkelen en/of verkopen. Een verkenning van dit scenario laat zien dat de grond dan een herontwikkelingswaarde van ca. €3,5 miljoen vertegenwoordigt. Dat zou leiden tot een afwaardering van €4 mln (de gemeente heeft immers al €7,5 miljoen geïnvesteerd). De kans dat zich een dergelijk scenario voordoet, is voorzichtigheidshalve bepaald op 20%. Het netto risico waarvoor weerstandsvermogen moet worden aangehouden bedraagt derhalve €800.000, -;
2. Veiligheidscontour €750.000, kans van optreden 10%, €75.000 beroep op weerstandsvermogen.

Ten aanzien van het eerste risico: De gemeente heeft de garantie van HMO dat deze sowieso de grond afneemt, ofwel als de raamwerkovereenkomst niet wordt ondertekend omdat bv de raad niet instemt, ofwel op de datum van afloop van de raamwerkovereenkomst (over 4 jaar). Het risico dat HMO haar betalingsverplichting aan de gemeente die hieruit voortvloeit niet kan betalen is klein, aangezien de provincie enig aandeelhouder is van HMO. Derhalve wordt voorgesteld geen weerstandsvermogen op te nemen voor dit risico.

Ten aanzien van het tweede risico: Het weerstandsvermogen voor het verplaatsen van de veiligheidscontour kan ook vervallen omdat Nouryon op haar kosten het bronpunt van deze contour verplaatst.

Als beide risico's niet langer gelden dan vervalt er in totaal een bedrag van € 875.000 in de berekening van het weerstandsvermogen.

## **Openbaarmaking en communicatie**

Bij openbaarmaking van dit collegebesluit en raadsvoorstel is een persbericht voorzien.

## **Aanpak en uitvoering**

---

Indien de raad besluit tot het verkopen van de grond zoals opgenomen in de concept raamovereenkomst, zal:

- \* Er een voorstel worden voorgelegd aan het college waarin zij gevraagd wordt te besluiten tot het aangaan van de raamovereenkomst met HMO.
- \* Er een begroting worden opgesteld voor het bouwrijpmaken op basis waarvan de raad gevraagd wordt een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen (wat overigens gedekt wordt door HMO en in meerdering wordt gebracht op de koopprijs).
- \* De samenwerking in acquisitie worden opgestart en hier een werkwijze over worden afgesproken.

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Doorstart S Park  
Portefeuillehouder : Wethouder Walder,  
Voorstelnummer : 2021-470  
Datum B en W besluit : 11-1-2022  
Team : DEV-RM

### Inleiding

Op 17 maart 2021 heeft de raad ingestemd met het beëindigen van de samenwerkingsovereenkomst DOIC (later hernoemd tot S/Park). In deze SOK is opgenomen onder artikel 7.3 dat het blote eigendom van de grond, door de gemeente aan Nouryon wordt terug geleverd binnen 3 maanden na beëindiging.

De raad heeft op 17 maart 2021 ook een motie aangenomen waarin het college van B&W wordt opgedragen om met de S/Park partners nadere afspraken te maken over:

- *De te bereiken doelen van het nieuwe plan, de beoogde fasering, en het daarbij passende gebiedsprofiel;*
- *De rollen en inbreng van elk van de deelnemers in de nieuwe samenwerking;*
- *In te zetten op behoud van het kadastrale eigendom van de gronden tot het moment waarop de partners gezamenlijk afspraken hebben gemaakt over het nieuwe plan.*

In raadsmededeling 2021-001487 van 5 maart 2021 is beschreven dat de terug levering van de gronden door alle SOK partners is verlengd van 3 naar 9 maanden, om zo de overdrachtsbelasting te besparen mochten de onderhandelingen succesvol zijn. De termijn van 9 maanden loopt af op 31 december 2021.

In de raadsmededeling 2021-442 van 21 december 2021 bent u geïnformeerd dat het college van B&W een zogenaamde "overeenkomst ter beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst" is aangegaan met de SOK- partners Nouryon, provincie en Herstructureringsmaatschappij Overijssel, (HMO). Deze overeenkomst regelt een aantal wijzigingen in de beëindiging van de SOK die anders zijn dan eerder in de SOK is overeengekomen over de "no go". Dit conform de motie van 17 maart. Belangrijk onderdeel van die "overeenkomst ter beëindiging" is dat er anders wordt omgegaan met de terug levering van het blote eigendom van de grond. In plaats daarvan verwerft de gemeente het volle kadastrale eigendom (dus ook met opstallen) van 8 van de 9 hectare S/Park. De overige hectare gaat in vol eigendom naar Nouryon om daar activiteiten voor hun bedrijf te kunnen uitvoeren.

Voorliggend raadsvoorstel handelt over de wijze waarop het college van B&W voorstelt om de doorstart van S/Park vorm te geven. HMO ( een locatie-ontwikkelaar met als aandeelhouder de provincie Overijssel, die locaties ontwikkelt met het oog op maatschappelijk effect) heeft aangegeven de ontwikkeling en exploitatie van de locatie op zich te willen nemen. Ze wil dit doen op basis van een economisch profiel (zie bijlage) dat aansluit bij de visie kennisas Zutphenseweg. Zoals vastgelegd in "toekomstbestendige bedrijventerreinen" en de Omgevingsvisie.

### Raadsvoorstel

1. In te stemmen met de verkoop van de grond en opstallen van S/Park aan de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO), onder de voorwaarde dat deze de herontwikkeling van de locatie ter hand neemt conform het economische profiel passend bij de ontwikkeling van de kennisas Zutphenseweg.
2. S/park, als onderdeel van het project Poort van Deventer, te beëindigen als groot project volgens de "leidraad grote projecten",
3. In de reserve onroerende zaken een bedrag van € 500.000 aan te houden ter dekking van de kapitaallasten tot aan levering van de grond, en ter dekking van apparaatslasten voor de samenwerking met HMO.

4. Het restant van ongeveer € 400.000 in de reserve onroerende zaken terug te laten vloeien naar de algemene middelen.
5. De risicoreservering S/Park van € 875.000 te laten vervallen in de berekening van het weerstandsvermogen.

### **Kern raadsvoorstel**

De gemeente verkoopt haar grondpositie aan HMO. HMO gaat de voormalige locatie S/Park (8 hectare) ontwikkelen en exploiteren volgens een economisch profiel dat gezamenlijk met de gemeente en DEP partners is opgesteld. Dit profiel is scherper dan hetgeen het bestemmingsplan toelaat. Hierdoor krijgt Deventer een nieuw stuk bedrijventerrein dat goed past bij haar economische doelstellingen op het gebied van het creëren van innovatieve werkgelegenheid langs de kennisas Zutphenseweg.

De verkoop van de grond en de daarbij behorende voorwaarden, staan verwoord in een concept raamovereenkomst tussen gemeente en HMO. Hierin is opgenomen dat de gemeente de grond aan HMO kostenneutraal verkoopt, dat wil zeggen voor dezelfde prijs (€ 7,5 miljoen) als waarvoor de gemeente deze heeft verworven van Nouryon. HMO heeft hiervoor reeds een aanbetaling van € 3 miljoen gedaan.

De resterende € 4, 5 miljoen betaalt HMO bij levering van de grond. De termijn daarvoor is gemaximeerd op 4 jaar. Binnen die tijd wordt de grond bouwrijp gemaakt in opdracht van de gemeente, met garantie op financiële dekking van HMO van de kosten en risico's daarvan. Dit wordt gedaan om fiscale voordelen te kunnen behalen.

### **Beoogd resultaat**

De verkoop van de gronden S/Park van de gemeente aan HMO zodat deze de doorstart van de ontwikkeling S/park ter hand kan nemen. Die doorstart richt zich op het ontwikkelen van een locatie van 8 hectare met innovatieve werkgelegenheid, passend bij de economische doelen van Deventer. De locatie gaat daarbij van een afgesloten enclave naar een onderdeel van de gehele kennisas langs de Zutphenseweg.

### **Kader**

2017 01687, samenwerkingsovereenkomst DOIC, december 2017

Motie doorstart S/Park van 17 maart 2021

Raadsbesluit beëindigen samenwerkingsovereenkomst S/park, 17 maart 2021

### **Argumenten ten behoeve van de raad**

Wat is er sinds het no go besluit gebeurd?

De afgelopen 9 maanden is de tijd allereerst gebruikt om een economische gebiedsvisie "van vonk naar vuur" op te stellen. Dit is opgesteld onder verantwoordelijkheid van HMO die na het uitspreken van de "no go" de intentie had om deze locatie eigenstandig tot herontwikkeling te brengen.

Op basis van deze gebiedsvisie is vervolgens onderhandeld over verantwoordelijkheden, fiscaliteit en splitsing van de S/Park locatie en over de verdeling van allerlei kosten. Ook moest er veel worden uitgezocht ten aanzien van nieuwe milieuvergunningen voor Nouryon, en ook over het ontkoppelen van allerlei kabels en leidingen die kriskras over deze voormalige chemische productielocatie lopen. En natuurlijk moesten er overeenkomsten worden opgesteld om de verantwoordelijkheden, ook die voor de bodem, de kadastrale splitsing en allerlei kosten ook vast te leggen.

Op 21 december 2021 heeft het college ingestemd met een "overeenkomst ter beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst". In de lijn met de motie van 17 maart wordt er in deze overeenkomst geregeld dat het kadastrale eigendom in handen van de gemeente blijft én er een plan voor een doorstart aan de raad kan worden voorgelegd. Een verlenging van de situatie zoals bepaald in de SOK was niet mogelijk omdat Nouryon van de locatie af wil en zich wil kunnen richten op haar kernactiviteiten. Daarom regelt de overeenkomst ter beëindiging het terugtrekken van Nouryon uit S/Park, waarna gemeente en HMO een plan voor een doorstart hebben opgesteld welke nu voorligt bij de raad.

Hoe zit die verkoop er op hoofdlijnen uit:

Het gaat hierbij om het perceel van 8 hectare conform de tekening in bijlage (plot A en B):

- De gemeente verkoopt de grond aan HMO voor € 7, 5 miljoen, dezelfde prijs die de gemeente voor de S-park gronden heeft betaald aan Nouryon. Voor de gemeente is de verkoopprijs dus gelijk aan de aankoopprijs..
- HMO heeft daarvoor reeds een eerste aanbetaling gedaan van € 3 miljoen, die de gemeente heeft gebruikt ter dekking van de tweede tranche voor de aankoop van de grond van Nouryon (eerste tranche was € 4, 5 miljoen en is betaald in 2017).
- HMO betaalt de tweede tranche aan de gemeente op het moment van levering van de grond. Om fiscale redenen (waarover straks meer) vindt die levering over maximaal 4 jaar plaats, of zoveel eerder mogelijk.
- Tot aan levering van de grond, is HMO economisch eigenaar van de locatie en daarmee verantwoordelijk voor alle risico's en kosten. Dit geldt ook voor de kosten voor het bouwrijpmaken van de locatie.
- Het is fiscaal gunstiger, dat in opdracht van de gemeente de locatie bouwrijp wordt gemaakt. De risico's en kosten hiervan zijn zoals gezegd voor rekening HMO. Dit wordt gedaan om fiscale voordelen te kunnen behalen.,
- De gemeente financiert tot aan levering van de grond (gemaximeerd op 4 jaar) de kapitaalslasten op de € 4,5 miljoen. Dit is ongeveer € 100.000 per jaar.
- HMO ontwikkelt de locatie conform het economische profiel (zie bijlage). Gedurende de looptijd van de overeenkomst met HMO, heeft de gemeente instemmingrecht bij vestiging op de locatie op basis van door HMO op te stellen factsheets.

Wat levert dit op?

Met deze constructie is het mogelijk om een zeer gunstig gelegen en goed ontsloten locatie van 8 hectare te ontwikkelen volgens een profiel dat goed past bij haar economische doelstellingen op het gebied van het creëren van innovatieve werkgelegenheid langs de kennisas Zutphenseweg. Dit lukt (nu) niet met alleen de publiekrechtelijke kaders uit het bestemmingsplan. Die huidige kaders laten op dit moment nog erg veel toe, hetgeen logisch is omdat het een oude productielocatie is van hoog reactieve chemie.

De gemeente en HMO gaan samenwerken bij de realisatie van dit economische profiel. Dit gaat gebeuren op het gebied van acquisitie en accountmanagement. Verder heeft de gemeente het recht van instemming bij vestiging op de locatie op basis van door HMO op te stellen factsheets op de voormalige S/Park locatie.

Dit raadsvoorstel gaat uit van een publieke investering van € 500.000 door de gemeente. Door deze investering is het mogelijk dat HMO de ontwikkeling ter hand neemt. Omdat de gemeente met HMO heeft afgesproken dat het instemmingsrecht krijgt bij de vestiging van nieuwe bedrijven, houdt de gemeente grip op de ontwikkeling. Ook heeft de gemeente de mogelijkheid de gronden die nodig zijn voor een eventuele ontsluiting Zutphenseweg/Teugseweg te verkrijgen.

Economisch profiel

De kern van het economisch profiel is dat het huidige smalle kader van hoog reactieve chemie wordt verbreed, waarbij de focus niet op één specifieke sector komt te liggen, maar waarbij de ontwikkeling van een aantrekkelijk innovatiemilieu vooropstaat

Conform de constatering van de rekenkamer van 4 februari 2021 is de verwachting dat een dergelijke verbreding zal leiden tot een succesvollere ontwikkeling van het terrein. De gezamenlijke inzet van HMO en gemeente wordt gericht op het aantrekken van innovatieve en hoogwaardige proces- en maakbedrijven en daaraan gerelateerde kennis, techniek en IT. Dit sluit niet alleen goed aan bij het productieverleden van het terrein, maar ook op de behoefte van bedrijven uit Deventer en de regio aan ruimte om verder te kunnen ontwikkelen.

Bedrijven die zich straks gaan vestigen op S/Park zetten kennis om in daadwerkelijke producten en blijven op zoek naar vernieuwing in hun productieproces. Ze zijn daardoor flexibel en spelen in op



veranderingen (adaptief). Daarbij profiteren ze van de aanwezigheid van andere bedrijven, gedeelde faciliteiten en nieuw talent. Er is sprake van zichtbare en dynamische bedrijvigheid waar denkers en doeners aan het werk zijn. Dit betekent dat functies als opslag en logistiek minder passen in dit gebied. Daarvoor zijn andere Deventer bedrijventerreinen meer geschikt.

#### Aansluiting Gasfabriek

Een verbreding van het profiel vergroot verder de aansluiting op de ontwikkeling die de naastgelegen Gasfabriek doormaakt. Dit ontwikkelt zich tot een gebied waar start-ups ontstaan en tot groei komen, innovatieve bedrijvigheid landt, waar ondersteunende dienstverlening aanwezig is en waar faciliteiten als horeca, shared spaces, place-making en gezamenlijke activiteiten en werkplekken zorgen voor ontmoeting.

#### Bijzondere werkomgeving

In een meer open setting kan dan een bijzondere werkomgeving ontstaan voor en tussen bedrijven op S/park en de Gasfabriek. Zo kunnen bedrijven op S/park profiteren van straks brede ondernemers- en innovatieondersteuning op het naastgelegen S/park en van de verbinding met het hbo en mbo. Hiermee ontstaat een beeld van complementaire gebieden waar starters kunnen landen en hulp krijgen om te groeien, scale-ups zo nodig een stap kunnen maken binnen het gebied en vernieuwende en volwassen mkb-bedrijven kunnen landen om bij te dragen aan een aantrekkelijke werkomgeving voor theoretisch en praktisch opgeleiden.

#### Open gebied zonder hoge hekken

De hekken die nodig zijn voor de huidige beveiliging, gaan grotendeels weg. Hiermee ontstaat een open gebied dat niet alleen economisch, maar ook ruimtelijk beter aansluit op de Gasfabriek. Daar gaan beide locaties in wisselwerking met elkaar van profiteren. Ook gaat de locatie dan vriendelijker ogen in dit entreegebied van de stad en de sociale veiligheidsbeleving op het fietspad zal toenemen. De beveiliging van de R&D locatie van Nouryon blijft ongewijzigd.

#### Verbindingsweg

De raad heeft in de begroting 2021 geld vrijgemaakt om in beeld te brengen met welke verkeerskundige maatregelen het mogelijk is om de drukste kruising van de stad Zweedsestraat/ Zutphenseweg te ontlasten. Eén van de mogelijkheden is het realiseren van een verbindingsweg tussen de Zutphenseweg, langs de grens gasfabriek/S/Park naar de Teugseweg. Voor dit tracé is er grond benodigd nabij de Gasfabriek en nabij de aansluiting op de Teugseweg. De mogelijkheid tot verwerving van de grond nabij de Teugseweg is met Nouryon geregeld in de overeenkomst ter beëindiging SOK. In deze raamovereenkomst krijgt de gemeente de mogelijkheid de overige benodigde gronden waaronder een strook grond langs de Gasfabriek locatie te verwerven c.q. in eigendom te behouden indien de raad in de toekomst zou instemmen met dit tracé.

#### Beëindigen status "groot project" volgens de leidraad

De "poort van Deventer" heeft de status van een groot project conform de leidraad grote projecten. Dit grote project bestaat uit 4 deelprojecten: gasfabriek, S/Park, Stadsentree en de overkoepelende infrastructuur. De eerste 3 onderwerpen betreffen locatie-ontwikkelingen waarbij de gemeente participeert via een grondpositie, en er derhalve sprake kan zijn van substantiële financiële gevolgen en de daaraan verbonden risico's. Nu de gemeente voor het onderdeel S/Park haar grondpositie verkoopt is hier voor deze locatie niet langer sprake van. Het voorstel is dan ook om dit onderdeel uit de lijst grote projecten te schrappen. De andere deelprojecten van de Poort van Deventer blijven wel onderdeel van de leidraad.

#### **Betrokken partijen en participatie**

Voor het opstellen van het economische profiel is samengewerkt met de partners in het DEP.

#### **Financiële consequenties**

De gemeente heeft in de overeenkomst ter beëindiging met Nouryon het volle eigendom verworven van 8 hectare S/park voor € 7,5 miljoen (Zie raadsmededeling 2021-442). De gemeente ontvangt € 3 miljoen van HMO ter dekking van een deel van dit bedrag. De gemeente ontvangt bij levering van de grond, over maximaal 4 jaar, de resterende koopsom van € 4,5 miljoen. Voor de hoofdsom van de grondtransactie is dit voor de gemeente kostenneutraal.

Tot de levering van de grond betaalt de gemeente de kapitaallasten over het bedrag van € 4,5 miljoen.

Die bedragen €100.000 per jaar, voor een maximum van 4 jaar. De kapitaallasten worden gedekt uit de middelen die hiervoor bij aanvang van de SOK zijn gestort in de Reserve Onroerende Zaken. Eind 2021 was hiervoor nog een bedrag van € 900.000 beschikbaar.

In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld in deze reserve ROZ een bedrag van € 500.000 aan te houden. Dit ter dekking van de kapitaallasten á € 400.000 en ter dekking van apparaatslasten voor de samenwerking met HMO bij de ontwikkeling van S/Park. Daarmee ontstaat een vrijval van circa € 400.000 die terugvloeit naar de Reserve Gemeentebrede Investerings (RGI).

#### Vorbereidingskrediet

De gemeente zal kosten maken als opdrachtgever voor het bouwrijp maken. Deze kosten worden gedekt door HMO en zullen als meerprijs op de koopprijs worden verrekend bij levering van de grond. Voor de te maken kosten wordt in het tweede kwartaal van 2022 een voorbereidingskrediet bij de raad aangevraagd zodat deze kosten gemaakt kunnen worden. Op dit moment is er nog geen inzicht in de hoogte van die kosten.

#### Weerstandsvermogen

In het weerstandsvermogen van de gemeente wordt rekening gehouden met twee risico's:

1. S/Park wordt geen succes en partijen beëindigen de samenwerking na 7 jaar. In dat geval lijkt dóór exploiteren middels erfpacht ook geen optie en kan de gemeente de grond zelf op een alternatieve manier gaan ontwikkelen en/of verkopen. Een verkenning van dit scenario laat zien dat de grond dan een herontwikkelswaarde van ca. €3,5 miljoen vertegenwoordigt. Dat zou leiden tot een afwaardering van €4 mln (de gemeente heeft immers al €7, 5 miljoen geïnvesteerd). De kans dat zich een dergelijk scenario voordoet, is voorzichtigheidshalve bepaald op 20%. Het netto risico waarvoor weerstandsvermogen moet worden aangehouden bedraagt derhalve €800.000, -;
2. Veiligheidscontour €750.000, kans van optreden 10%, €75.000 beroep op weerstandsvermogen.

Ten aanzien van het eerste risico: De gemeente heeft de garantie van HMO dat deze sowieso de grond afneemt, ofwel als de raamwerkovereenkomst, waarin de verkoop van de grond is geregeld, niet wordt ondertekend omdat bv de raad niet instemt, ofwel op de datum van afloop van de raamwerkovereenkomst (over 4 jaar). Het risico dat HMO haar betalingsverplichting aan de gemeente die hieruit voortvloeit niet kan betalen is klein, aangezien de provincie enig aandeelhouder is van HMO. Derhalve wordt voorgesteld geen weerstandsvermogen op te nemen voor dit risico. Ten aanzien van het tweede risico: Het weerstandsvermogen voor het verplaatsen van de veiligheidscontour kan ook vervallen omdat Nouryon op haar kosten het bronpunt van deze contour verplaatst.

Als beide risico's niet langer gelden dan vervalt er in totaal een bedrag van € 875.000 in de berekening van het weerstandsvermogen.

#### Betrokkenheid raad

Sinds het aannemen van de motie van maart 2021 is de raad via een raadsmededeling geïnformeerd dat de periode van terug levering van het blote eigendom is uitgesteld naar eind 2021. Ook per mededeling is de raad geïnformeerd dat het college een "overeenkomst ter beëindiging SOK" heeft gesloten met HMO, Nouryon en de provincie waarin is bepaald dat de gemeente/HMO het volledige eigendom krijgen, en dat Nouryon zich terugtrekt uit de locatie-ontwikkeling.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

## RAADSBESLUIT

Onderwerp : doorstart S Park  
Voorstelnummer : 2021-470  
Raadstafel d.d. :  
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11-01-2022, nummer 2021-470

### BESLUIT

1. In te stemmen met de verkoop van de grond en opstallen van S/Park aan de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO), onder de voorwaarde dat deze de herontwikkeling van de locatie ter hand neemt conform het economische profiel passend bij de ontwikkeling van de kennisas Zutphenseweg.
2. S/park, als onderdeel van het project Poort van Deventer, te beëindigen als groot project volgens de "leidraad grote projecten",
3. In de reserve onroerende zaken een bedrag van € 500.000 aan te houden ter dekking van de kapitaallasten tot aan levering van de grond, en ter dekking van apparaatslasten voor de samenwerking met HMO.
4. Het restant van ongeveer € 400.000 in de reserve onroerende zaken terug te laten vloeien naar de algemene middelen.
5. De risicoreservering S/Park van € 875.000 te laten vervallen in de berekening van het weerstandsvermogen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

# S/PARK



## S/PARK, VAN VONK NAAR VUUR

CONCEPT

11 maart 2021







## S/PARK, VAN VONK NAAR VUUR

CONCEPT

S / PARK

## Inhoud

- |    |                               |
|----|-------------------------------|
| 04 | 1. Inleiding                  |
| 06 | 2. Hoe het begon              |
| 08 | 3. Terugblik op 3 jaar S/park |
| 10 | 4. Transformatie              |
| 12 | 5. Uitdagingen & kansen       |
| 14 | 6. Perspectief                |
| 20 | 7. Conclusie                  |





## Inleiding

Nouryon (destijds nog Akzo Nobel Chemicals B.V.), gemeente Deventer, provincie Overijssel en HMO zijn per 1 januari 2018 een samenwerking aangegaan. Doel van de samenwerking was om op het vrijkomende deel van de bedrijfslocatie van Nouryon aan de Zutphenseweg 10 te Deventer een innovatiecentrum in de chemiesector te ontwikkelen. Deze samenwerking ging uit van een periode van 7 jaar. Destijds is ook afgesproken om met elkaar na 3 jaar, dus per 1 januari 2021 de voortgang van de ontwikkeling van S/park te evalueren en te kiezen voor go / no go.

De samenwerkingspartners hebben in 2020 onderkend dat de huidige samenwerking een hernieuwd kader nodig heeft. De doelstellingen over werkgelegenheid en vastgoedinvesteringen, die in de samenwerkingsovereenkomst van 2018 zijn gesteld, zijn niet behaald binnen de gestelde termijn en bandbreedte. Partijen kunnen dus op formele gronden tot een no go besluiten.

Met dit document geven we vanuit het perspectief van HMO antwoord op de vraag: hoe verder? HMO ziet het gewenste eindbeeld voor S/park nog steeds voor zich: een duurzame campus voor hoogwaardige chemische bedrijven en start-ups. Maar dan wel gecombineerd met complementaire bedrijvigheid in de categorie duurzame en circulaire toepassingen. Met een centrumgebouw, waar het fijn werken is, en waar innovatie en samenwerking de sleutelwoorden zijn. Met een zonnepark voor de opwek van duurzame energie. En een innovatief laadplein met 40 laadpalen.

Daarmee ziet HMO vanuit onze rol als maatschappelijke gebiedsontwikkelaar nog steeds voldoende perspectief om S/park succesvol te laten zijn. HMO stelt dus voor om een doorstart te maken. Wat we daaronder verstaan, werken we in dit document verder uit.

HMO geeft antwoord op de vraag: hoe verder?





# 2

## Hoe het begon

Sinds jaar en dag heeft Nouryon een grote productie- en research & development-faciliteit aan de Zutphenseweg 10 te Deventer. Op deze bedrijfslocatie op het bedrijventerrein Bergweide 5 vindt de productie en ontwikkeling plaats van hoog-reactieve chemicaliën. Halverwege 2014 heeft Nouryon besloten de productie van organische peroxiden in Deventer te verplaatsen naar elders. Daardoor kon dat deel van de locatie een nieuwe bestemming krijgen. Hoe de plannen vorm kregen en hoe de organisatie werd opgezet, leest u in dit hoofdstuk.

Voor het vrijkomende deel hebben Nouryon, de provincie Overijssel en de gemeente Deventer de ambitie opgevat om een innovatiecentrum te ontwikkelen, dat zich richt op kennisinstellingen en bedrijven (starters en scale-ups) in de chemiesector. Eerst onder de werktitel Deventer Open Innovatie Centrum, later onder de naam S/park.

Het doel van S/park was om gebruikers een open ecosysteem te bieden voor de valorisatie en verspreiding van kennis op het gebied van hoog-reactieve chemie en technologie (zoals veilige ontwikkeling, productie, verwerking en transport). Hierbij zouden gebruikers tegen commercieel aantrekkelijke tarieven gebruik kunnen maken van de aanwezige R&D-

faciliteiten en overige testvoorzieningen van Nouryon. Zo zouden zij gefaciliteerd worden om binnen een klimaat van open innovatie nieuwe kennis, competenties, toepassingen en producten te ontwikkelen, processen op te schalen en te optimaliseren, en nieuw talent te onderwijzen en te trainen.

### Aan de slag

Voor de ontwikkeling en positionering van S/park hebben de samenwerkende partners het adviesbureau Roland Berger in de arm genomen. Dit bureau ontwikkelde de benodigde business case. De provincie betrok toen haar 100% deelneming HMO als haar adviseur bij het proces. Op basis van de opgestelde investeringsbegroting zouden partijen de komende 7 jaar een bedrag van € 24,5 miljoen in S/park willen investeren, om de campus zowel ruimtelijk (vastgoed) als inhoudelijk (business development) van de grond te krijgen.

Om de genoemde business case verder uit te werken, zijn partners een samenwerking voor 7 jaar aangegaan. HMO transformeerde van adviseur tot partner, op basis van een eigenstandige positie en haar competenties als maatschappelijke gebiedsontwikkelaar. Binnen de samenwerking is een tussentijds evaluatiemoment na 3 jaar ingebouwd, inclusief een go/no go, om de voortgang van de ontwikkeling van S/park te monitoren. De provincie stelde een subsidie van circa € 1,2 miljoen beschikbaar, om de organisatiekosten voor S/park mee te dekken en onder de voorwaarde van 50/50 cofinanciering door Nouryon.

### Opzet van de organisatie

Binnen dit kader is voor S/park een projectorganisatie opgetuigd, met daarin de onderdelen Vastgoed, Business development en Vergunningen. Deze onderdelen zijn ondergebracht in afzonderlijke entiteiten, mede omdat de partners tot doel hebben om na 7 jaar te komen tot een gepaste exit uit het project. Het onderdeel Business development wordt vormgegeven binnen de stichting S/park. Deze stichting, waarin zowel de gemeente, Nouryon als HMO deelnemen, is verantwoordelijk voor de business development van S/park. Nouryon heeft de milieuv vergunningen voor S/park ondergebracht in de stichting Vergunningen S/park.

Nouryon en HMO zouden samen de vastgoedontwikkeling oppakken. Nouryon zou de grond en de opstallen, al dan niet gefaseerd, inbrengen in S/park Vastgoed B.V. Binnen S/park Vastgoed B.V. zouden Nouryon en HMO op basis van gelijkwaardigheid, met behoud van eigen investeringskaders en aan de hand van sluitende business cases, het aanwezige vastgoed gefaseerd gaan ontwikkelen en de daarvoor benodigde investeringen gaan doen.

De ambitie: een innovatiecentrum in de chemiesector, met gebruik van de aanwezige faciliteiten





## Terugblik op 3 jaar S/park

De gebiedsontwikkeling S/park is drie jaar gaande. In de afgelopen drie jaar is de ontwikkeling van het gebied gevorderd, maar deze bevindt zich eigenlijk nog steeds in een beginfase. De betrokken partijen maken de balans op, en denken na over de vraag of en hoe ze verder willen. Dit hoofdstuk biedt een terugblik op de afgelopen jaren.

In de samenwerkingsovereenkomst (SOK) zijn specifieke doelstellingen opgenomen op het gebied van werkgelegenheid en vastgoedinvesteringen. Die doelstellingen zijn niet behaald binnen de gestelde termijn en de bandbreedte die in de SOK is opgenomen. Op formele gronden zouden partijen dus tot een no go zouden kunnen besluiten.

Uiteraard is in die drie jaar het speelveld veranderd. Dat geldt voor de doelstellingen en motieven van de partijen, de marktkansen voor de locatie S/park en het macro-economisch klimaat. Dat dan tot een herijking van de samenwerking wordt gekomen is logisch, want het zal altijd wenselijk zijn om flexibel en proactief met ontwikkelingen om te gaan.

### Inhoudelijk vertrekpunt

Op 8 april 2020 stelde HMO een position paper op. Dit is bij alle partijen uit de SOK bekend en zij hebben dit ook onderschreven. HMO staat onverkort achter het position paper. Dit document is opgesteld om partijen te ondersteunen in de heroverweging en herijking van hun doelstelling, ambitie en rol. De gedachte was dat op die manier de besluitvorming over go / no go tijdig kon worden georganiseerd. En de samenwerking in een nieuw kader kon worden gegoten.

Dat is nog niet gebeurd. Daarmee blijft het nog steeds nodig om dit te doen. Dat is ook bevestigd in het gesprek van 18 december 2020 tussen gemeente Deventer, Nouryon en HMO.

De stand van zaken per februari 2021 is dat de besluitvorming bij Nouryon en gemeente Deventer een dynamiek gekregen heeft die ruim buiten de invloedssfeer van de beide andere samenwerkingspartners is komen te liggen. Nouryon is een traject gestart met vastgoedadviseur CBRE om sale en leaseback van het R&D-vastgoed te onderzoeken. Maar Nouryon heeft daarbij ook de optie betrokken om de locatie S/park te verkopen, al dan niet in één hand met de R&D-locatie. De gemeente Deventer heeft de besluitvorming over go / no go in een traject met de gemeenteraad gebracht, en de Rekenkamer Deventer heeft vervolgens een onderzoek uitgevoerd. Daardoor is ook publiciteit ontstaan die effect heeft op houding en opvatting van partijen.

De provincie Overijssel heeft in de samenwerking een relatief overzichtelijke positie, in de vorm van een verstrekte subsidie aan de stichting S/park. Zolang aan de subsidievoorwaarden wordt voldaan, kan die subsidierelatie worden voortgezet. Als de gebiedsontwikkeling wordt stopgezet, kan de provincie besluiten de subsidie definitief vast te stellen en tot administratieve afwikkeling over te gaan.

HMO heeft in lijn met SOK en position paper gehandeld. We hebben de SDE+-beschikking van Nouryon weten te behouden, terwijl deze feitelijk al was verlopen. In aansluiting hierop hebben we proactief en upfront geïnvesteerd in een zonnepark en plannen voorbereid voor een elektrisch laadplein op de locatie S/park (concept Wattplaza). Ook hebben we de renovatie (circulair en verduurzaamd) van M1/M3 voorbereid. HMO heeft de interne besluitvorming over deze investeringen in zonnepark, laadplein en renovatie M1/M3 al lang afgerond. De bijbehorende business cases zijn uitgebreid besproken met Nouryon, omdat deze aanleiding geven tot nadere afspraken op financieel, juridisch, technisch en organisatorisch vlak. De exit, zoals bedoeld in de SOK, hebben we daarbij steeds in beeld gehouden.

### Heroverweging van rollen en posities

Voor alle partijen geldt dat in Q1 2021 de ambitie voor het mogelijke vervolg wordt vastgesteld. De gemeente neigt naar het afbouwen van haar private positie (als

grondeigenaar), en wil in ieder geval de zakelijke risico's kunnen beheersen op een wijze die comfort biedt. Het strategisch belang van het gebied en de bedrijvigheid is zeer in beeld. De provincie Overijssel wenst recht te doen aan de formele subsidierelatie en wil de verhoudingen tussen partijen zuiver houden. Voor zover de partijen de oorspronkelijke ambities van de SOK blijven nastreven, al dan niet in een geactualiseerd kader, kan dat de steun van de provincie krijgen.

Nouryon maakt een forse switch ten opzichte van de uitgangssituatie in 2017, toen de ambities nog werden gedragen door de opvattingen van Nouryon. Verkoop van het R&D-vastgoed was toen absoluut geen optie. Dat is gewijzigd: Nouryon heeft nu een voorkeur voor een rol als 'anchor tenant'. In dat geval wordt het R&D-vastgoed verkocht, blijft Nouryon als huurder verbonden en speelt geen actieve rol meer bij de ontwikkeling van het resterende deel van het terrein, de S/park-locatie. De directe nabijheid van Nouryon, met haar specifieke R&D-activiteiten en de daaraan gekoppelde logistiek, is zeer relevant. Het biedt de toekomstige gebruikers van het gebied een perspectief op zakelijke meerwaarde.

Voor HMO verandert niets aan de oorspronkelijke opvattingen. De ontwikkeling van S/park past onverminderd binnen de statutaire doelstellingen. Vanuit die opvatting heeft HMO al upfront en op risico fors geïnvesteerd in het gebied. HMO wil die lijn doortrekken. De ontwikkeling S/park is opgenomen in het actieplan Versneld investeren in de coronacrisis dat HMO in 2020 heeft opgesteld. Doel van het actieplan is om investeringen te stimuleren in relevante gebiedsontwikkeling, om daarmee bouwproductie en bedrijvigheid met stuwende werkgelegenheid te ondersteunen. HMO wil regie voeren op de ontwikkeling om tempo en voortgang te waarborgen en optimaal te kunnen sturen op zakelijk en maatschappelijk effect.





# 4

## Transformatie

Een campus voor hoogwaardige chemische, circulaire, duurzame bedrijven en start-ups. Met werkplaatsen, productiefaciliteiten, installaties en prototypes. De deelnemende partijen krijgen daar de ruimte om met onderzoek en oplossingen tot concrete toepassingen te komen en verder te groeien. De campus heeft een centrumgebouw, waar het fijn werken is, en waar innovatie en samenwerking de sleutelwoorden zijn. Met een zonnepark voor de opwek van duurzame energie. En een innovatief laadplein met 40 laadpalen, strategisch gelegen aan de A1. Dat is wat HMO voor zich ziet bij S/park.

Met dit eindbeeld voor ogen, heeft HMO het zonnepark gerealiseerd met een vermogen van 0,833 MW. Door snel te handelen, hebben we voorkomen dat de SDE+-beschikking voor de locatie werd ingetrokken. Ook investeerde HMO al proactief in de renovatie van gebouw M1/M3. En hebben we plannen voorbereid voor een elektrisch laadplein.

Relevant om te noemen is dat voor HMO slopen de

basis is voor het nieuwe bouwen. Bij de renovatie van gebouw M1 en M2 maakt HMO dus gebruik van de bestaande materialen. Met andere woorden: S/park is haar eigen magazijn voor bouwmaterialen en grondstoffen.

Hierna ziet u de impressies van deze ontwikkelingen en een overzicht van de gemaakte kosten van het zonnepark.



### Zonnepark

- 0,833 MW vermogen
- SDE+-subsidie is behouden gebleven
- HMO heeft deze investering gedaan
- Draagt bij aan verduurzaming van de locatie

### Investering zonnepark Zutphenseweg 10 Deventer

peildatum 01-02-2021

Solar Engineering	€	628.710,32
Civiele grond- en sloopwerkzaamheden	€	86.950,00
Inhuur personeel	€	36.022,10
Verzekering	€	2.026,56
Electrische installatie incl. trafo's	€	16.709,84
Projectbegeleidingskosten	€	75.168,24
<b>Subtotaal</b>	<b>€</b>	<b>845.587,06</b>
Financieringskosten EFO (vanaf 26.08.2020)	€	4.899,93
<b>Subtotaal investering zonnepark</b>	<b>€</b>	<b>850.486,99</b>

### Wattplaza

- Ontwerp gemaakt
- 40 laadpalen voor elektrische auto's
- Draagt bij aan verduurzaming van de locatie
- Stimuleert het anders denken over mobiliteit



### Renovatie M1 en M3

- Ontwerp gemaakt: circulair bouwen
- Draagt bij aan verduurzaming van de locatie
- Huurder geïnteresseerd in kantoren M1
- Omgevingsvergunning is verleend
- HMO heeft voorinvestering gedaan





## Uitdagingen & kansen

In bestuurlijk overleg op 8 februari 2021 hebben partijen aangegeven te willen zoeken naar een passend vervolg van de gebiedsontwikkeling S/park. De verwachtingen uit 2018 zijn te hoog gebleken. In het vervolg van het document leest u welk perspectief HMO voor zich ziet. Maar eerst staan we kort stil bij de problemen die we onderkennen, en de kansen.

De afgelopen jaren is frequent overlegd over de wijze van samenwerken en over de voortgang. Dat gebeurde natuurlijk deels aan de vergadertafels binnen de projectgroep. Maar bij een grote, ambitieuze ontwikkeling als S/park, kijken veel partijen mee. En dat zorgt voor een eigen dynamiek.

Laten we kort een aantal uitdagingen benoemen, die naar boven komen uit de afgelopen drie jaar.

### Uitdagingen

#### • Langjarige ontwikkeling

De ontwikkeling van een innovatief bedrijventerrein heeft tijd nodig. Dat blijkt ook in de vergelijking met andere Centers for Open Chemical Innovation (COCI). Met drie jaar ben je er niet. Het duurt langer om resultaten zichtbaar te maken. Het moment van de waarheid (go / no go) komt daarmee eigenlijk te vroeg voor S/park.

#### • Te hoge ambities

Dat geldt ook voor de beoogde werkgelegenheid van 300 kennisintensieve banen in 2024. S/park wil een innovatiecentrum zijn van hoogwaardige chemische bedrijven en start-ups. Maar het kost tijd voor partijen om elkaar te vinden, om elkaars meerwaarde te erkennen en hier vervolgens ook een investeringsbesluit op te nemen. Dat is zeker voor start-ups altijd een zoektocht.

#### • Publieke middelen kunnen verantwoord

HMO moet de publieke middelen die zij in S/park investeert kunnen verantwoorden. Volledige beheersing van de publieke middelen houdt ook in dat HMO een goede business en value case kan uitwerken voor M1/M3, het laadplein en het zonnepark. Naast de noodzaak hiervan voor tempo en eigen besluitvorming, is dat van groot belang voor het bewerkstelligen van publiek draagvlak (gemeente en provincie).

#### • Invloed van publieke opinie

De gemeente kent de dynamiek van het publieke debat. De gemeente Deventer heeft haar besluitvorming inzake go / no go in een traject met de gemeenteraad gebracht, en daar is vervolgens een onderzoek door de Rekenkamer Deventer uit voortgevloeid. Daardoor is ook publiciteit ontstaan die effect heeft op houding en opvatting van partijen. Politiek en media stellen vragen bij de ontwikkeling. Voor het grote publiek blijven vooral de woorden "2 fte" en "miljoenendebackle" hangen.

Met de ervaring van de afgelopen jaren, zien de samenwerkingspartners echter ook nog steeds kansen voor de ontwikkeling van S/park.

### Kansen

#### • Bijzonder segment

De provincie, HMO, Nouryon en de gemeente Deventer zien nog steeds kansen voor hoogwaardige werkgelegenheid in een bijzonder segment van de economie en willen verkennen hoe deze het best benut kunnen worden.

#### • Krachten bundelen

We geloven nog steeds in de kracht van S/park: een ecosysteem van industrie, kennisinstellingen, ondernemers, investeerders en studenten voor valorisatie en kennisdeling op het gebied van chemische en circulaire technologie.

#### • Unieke locatie

S/park is een locatie die in Midden- en Oost-Nederland verder niet voorkomt. Startende, innovatieve bedrijven in de chemische sector krijgen hier mogelijkheden die ze nergens anders krijgen als het gaat om chemische expertise, hoogstaande R&D-faciliteiten en de milieucategorie.





# Perspectief

Om verder te gaan met de gebiedsontwikkeling S/park, ziet HMO 2 scenario's: een doorstart of een final no go. Wat HMO betreft heeft de doorstart de voorkeur. Aan ieder scenario zijn natuurlijk consequenties verbonden. De scenario's worden hierna toegelicht.

## Scenario 1: een doorstart

Bij een doorstart neemt HMO de restbetaling van de grond over van de gemeente om uiteindelijk toch een campus te realiseren, met zonnepark, renovatie M1/M3 en laadplein. De R&D-locatie wordt afgesplitst. Nouryon blijft behouden als goede buur en eventuele samenwerkingspartner in de doorontwikkeling van S/Park: van vonk naar vuur.

Voor HMO is slopen de basis voor het nieuwe bouwen. Bij de renovatie van gebouw M1/M3 maakt HMO dus gebruik van de bestaande materialen. Met andere woorden: S/park is haar eigen magazijn voor bouwmaterialen en grondstoffen. Daarom vragen we Nouryon de gebouwen om niet in te brengen. Het is immers niet realistisch dat eerst voor leegstaande, verouderde panden wordt betaald, om ze dan marktconform en circulair te verbouwen en te verduurzamen.

Een doorstart houdt ook de volgende punten in:

- De gemeente heeft de eerste termijn van de grondaankoop betaald. Deze middelen laat zij in de gebiedsontwikkeling, met het perspectief dat HMO deze positie in een latere fase overneemt.
- Nouryon draagt de opstellen laagdrempelig over, in het kader van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en commitment, en kent haar opbrengst in een gegarandeerde grondafname (door gemeente/HMO).
- De locatie wordt afgesplitst van Nouryon en Nouryon verkoopt haar eigen R&D-locatie aan een belegger. Dat betekent een maximale opbrengst op renderend vastgoed.
- Gemeente Deventer blijft onderdeel uitmaken van Stichting S/park.
- Provincie Overijssel blijft subsidiënt op een aangepast plan vanuit de samenwerking HMO/gemeente/provincie.
- HMO wil zo snel mogelijk twee anchor tenant partijen toevoegen in de categorieën 'chemical en circulair', waardoor er geïnvesteerd wordt en de subsidiebeschikking vanuit de provincie Overijssel haar cofinanciering kent. Deze partijen zijn al in beeld en versterken het bredere profiel van S/park.
- HMO wil vanuit de gebiedsontwikkeling zo snel mogelijk de kwalitatieve en fysieke verbinding leggen tussen het te herontwikkelen S/park-gebied en de Gasfabriek.

Zoals toegelicht in hoofdstuk 4 is HMO al gestart met de verduurzaming van S/park. Het zonnepark met een vermogen van 0,833 MW is gerealiseerd. Ook heeft HMO proactief geïnvesteerd in de renovatie van gebouw M1/M3. En zijn de plannen voorbereid voor het realiseren van Wattplaza, een innovatief laadplein, met 40 laadpalen voor elektrische auto's. HMO heeft hiermee laten zien investeringsbereid te zijn en is dat nog steeds.

Aan de investeringen van HMO liggen de volgende business cases ten grondslag.

Wattplaza					
<b>Investeringskosten</b>					
Beschikbaar stellen grond	PM				
BRM		1000 m <sup>2</sup>	€ 10	€	10.000
Fundering		220 m <sup>2</sup>	€ 20	€	4.400
Carports constructie incl. panelen		20 st	€ 10.000	€	200.000
Carports solar tracker		20 st	€ 20.000	€	400.000
Carports installatie		20 st	€ 1.000	€	20.000
Laadpalen		40 st	€ 2.250	€	90.000
Straatwerk		1000 m <sup>2</sup>	€ 50		50.000
Inrichtingskosten	PM				
Beveiliging	€	1 st	€ 3.217	€	3.217
Kabel naar veldtrafo	€	1 st	€ 25.000	€	25.000
Onvoorzien	€	764.400	10%	€	76.440
<b>Totaal investeringen</b>				<b>€</b>	<b>802.617</b>
<b>Exploitatiekosten per jaar</b>					
Inkoop stroom		24090 kWh	€ 0,09	€	2.168
Abonnementen laadpalen		40 st	€ 96	€	3.840
O+M	PM				
<b>Totaal exploitatiekosten</b>				<b>€</b>	<b>6.008</b>
<b>Exploitatieopbrengsten per jaar</b>					
Aantal kWh per jaar (3 uur per dag, 22 kWh per uur, 40 palen)		481800 kWh	€ 0,15	€	72.270
<b>Totaal exploitatieopbrengst</b>				<b>€</b>	<b>66.262</b>

## M1

<b>Investeringen</b>			
Verwervingskosten		PM	
<b>Bouwkundige investeringen</b>			
Vorbereidingskosten		€	110.299
Tijdelijke voorziening o.a. tbv serverruimte Nouryon		€	20.280
Sloopwerken incl. asbestsanering		€	184.264
Gevels		€	323.600
Lift		€	31.210
Dak en dakopbouw		€	366.550
Installaties		€	530.954
Vloerafwerking		€	16.465
Brandscheidingen		€	5.000
Terreinvoorzieningen		€	47.500
Binnen afwerking		€	162.167
Naisolatie spouwmuur		€	21.725
HWA		€	10.000
Zonwering		€	30.400
Onvoorzien		€	75.000
Afbouw		€	124.891
Inrichting		€	190.000
<b>Totaal investeringen</b>		<b>€</b>	<b>2.250.305</b>
Verhuurbaar	1230 m <sup>2</sup>		
Niet verhuurbaar	679 m <sup>2</sup>		
Totaal oppervlakte	1909 m <sup>2</sup>		
Investering per m <sup>2</sup>		€	1.179
Opbrengst			
<b>Huuropbrengst</b>	<b>1230 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 147</b>	<b>€ 2.402.600</b>
<b>Totale opbrengstpotentie</b>		<b>€</b>	<b>152.295</b>

## M3

<b>Investeringen</b>			
Verwervingskosten		PM	
<b>Bouwkundige investeringen</b>			
Vorbereidingskosten		€	11.875
Tijdelijke voorzieningen		€	2.500
Sloopwerken		€	8.000
Grondwerken		€	20.000
Gevels		€	15.700
Dak		€	5.000
Installaties		€	12.500
Vloer en plafond		€	1.875
Algemene voorzieningen		€	1.500
Terreinvoorziening		€	20.000
Herinrichting restaurant		€	350.000
Onvoorzien		€	80.000
Afbouw		€	12.500
Inrichting		€	40.000
<b>Totaal investeringen</b>		<b>€</b>	<b>581.450</b>
Verhuurbaar	358 m <sup>2</sup>		
Niet verhuurbaar	49 m <sup>2</sup>		
Totaal oppervlakte	407 m <sup>2</sup>		
Investering per m <sup>2</sup>		€	€ 1.429
Opbrengst			
<b>Huuropbrengst</b>	<b>358 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 128</b>	<b>€ 608.600</b>
<b>Totale opbrengstpotentie</b>		<b>€</b>	<b>27.150</b>





## Scenario 2: een final no go

Een final no go heeft vanuit het perspectief van HMO niet de voorkeur. Stel dat binnen de samenwerkingspartners toch de keuze valt op een no go, dan vindt HMO het niet meer dan redelijk om schadeloos gesteld te worden voor de gemaakte kosten.

HMO heeft kosten gemaakt voor de planontwikkeling M1 en M3 en investeringen gedaan in de zonnepanelen.

De gemaakte kosten bedragen ruim € 1,2 mio en zijn hieronder gespecificeerd.

### Akzo Nouryon (#10130)

#### Investering in ontwikkeling S/Park

peildatum 1-02-2021

Bodemonderzoek project	€	2.125,00
Juridische ondersteuning project	€	3.713,72
Leges project	€	13.219,68
Milieu onderzoeken	€	2.750,00
Notariskosten project	€	3.940,70
Ontwikkelkosten	€	165.539,00
Taxaties en advies project	€	32.222,40
Tekenwerk/visualisatie project	€	47.517,50
Uren projecten	€	3.774,68
Uren/inhuur personeel	€	107.659,10

#### Subtotaal investering S/Park

€ **382.461,78**

#### Investering zonnepark Zutphenseweg 10 Deventer

peildatum 1-02-2021

Solar Engineering	€	628.710,32
Civiele grond- en sloopwerkzaamheden	€	86.950,00
Inhuur personeel	€	36.022,10
Verzekering	€	2.026,56
Electrische installatie incl. trafo's	€	16.709,84
Projectbegeleidingskosten	€	75.168,24

#### Subtotaal

€ **845.587,06**

Financieringskosten EFO (vanaf 26.08.2020)

€ 4.899,93

#### Subtotaal investering zonnepark

€ **850.486,99**

#### Totale investering HMO in S/Park inclusief zonnepark

€ **1.232.948,77**





## Conclusie

In de periode 2018 – 2021 is de gebiedsontwikkeling S/Park gevorderd, maar bevindt zich nog steeds in een beginfase van ontwikkeling. Zoals afgesproken maken de betrokken partijen de balans op, en denken na over de vraag of en hoe ze verder willen. In dit voorstel geeft HMO daarvoor de eerste aanzet en ziet een doorstart als het meest wenselijke scenario.

In de afgelopen drie jaar is het speelveld veranderd. Niet alleen wat betreft de doelstellingen en motieven van de samenwerkende partijen, maar ook wat betreft de marktkansen voor de locatie S/park en het macro-economisch klimaat. Het herijken van de samenwerking spreekt dan eigenlijk voor zich. Het is immers altijd wenselijk om flexibel en proactief met ontwikkelingen om te gaan.

Voor HMO verandert niets aan de oorspronkelijke opvattingen. De ontwikkeling van S/park past onverminderd binnen de statutaire doelstellingen. Vanuit die opvatting heeft HMO al upfront en op risico fors geïnvesteerd in het gebied. HMO wil die lijn doortrekken en heeft daarop voorgesorteerd door de ontwikkeling S/park op te nemen in ons actieplan Versneld investeren in de coronacrisis.

HMO ziet de uitdagingen, maar vooral de kansen. Voor een campus voor hoogwaardige chemische, circulaire, duurzame bedrijven en start-ups. Met werkplaatsen, productiefaciliteiten, installaties en prototypes. Met een centrumgebouw, waar het fijn werken is, en waar innovatie en samenwerking de sleutelwoorden zijn. Met een zonnepark voor de opwek van duurzame energie. En een innovatief laadplein met 40 laadpalen, strategisch gelegen aan de A1.

Daarom stelt HMO voor om een doorstart te maken met S/park. HMO ziet ernaar uit om zich in te zetten als trekker van deze gebiedsontwikkeling. En om met de samenwerkingspartners vorm en inhoud te geven aan deze doorstart. S/park: van vonk naar vuur.

HMO ziet ernaar uit om zich in te zetten als trekker van deze gebiedsontwikkeling



**S / PARK**

---

**Gemeente Deventer**

Aan het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Deventer

**Bank** NL 77 RABO 0145525538**KvK** 08198629**BTW** NL 8208 49 650 B01

Per mail verzonden aan: [tc.walder@deventer.nl](mailto:tc.walder@deventer.nl)

Onderwerp: Verklaring HMO betreffende overname gronden S/Park

Datum: 16 december 2021

Geacht college,

De samenwerkende partijen bij de S/Park-locatie aan de Zutphenseweg hebben in juni 2021 een vaststellingsovereenkomst/allonge op de samenwerkingsovereenkomst 'Deventer Open Innovation Center' uit 2017 (hierna: 'de SOK') gesloten teneinde de termijn voor de afwikkeling van de in maart 2021 genomen No Go beslissing te verlengen tot uiterlijk 31 december 2021. De afspraken in verband met de afwikkeling van de No Go beslissing en de beëindiging van de SOK worden vastgelegd in de 'Overeenkomst ter beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst 'Deventer Open Innovation Center' (hierna: 'de beëindigingsovereenkomst'). Onderdeel van deze afspraken is dat de gemeente Deventer volledig eigenaar wordt van de gronden van de, in omvang aangepaste, S/Park-locatie. HMO is bereid de volledige eigendom van de gronden van de S/Park-locatie over te nemen van de gemeente Deventer om de gronden vervolgens binnen haar statutaire doelstelling in overleg met de gemeente Deventer te herontwikkelen. In de beëindigingsovereenkomst is afgesproken dat de gemeente Deventer en HMO nog overeen komen of, wanneer en tegen welke voorwaarden de gronden van de S/Park-locatie zullen worden verkocht en doorgeleverd aan HMO.

Vooruitlopend op de door de gemeente Deventer en HMO nog te maken afspraken over de verkoop en levering van de gronden van de S/Park-locatie door de gemeente aan HMO verklaart en garandeert HMO hierbij het volgende:

1. HMO is bereid de gronden van de S/Park-locatie (op de als bijlage bij deze brief gevoegde situatietekening met nummer 202111222, d.d. 23 november 2021 aangeduid als Plot A en Plot B) van de gemeente te kopen en in eigendom te aanvaarden, in de staat waarin de gronden zich op het moment van de koop aan HMO bevinden, tegen betaling van een koopsom van € 7.500.000,-. Indien de gemeente Deventer en HMO constateren dat zij niet



tot overeenstemming komen over het aangaan van een raamovereenkomst over de afspraken die tussen hen gelden naar aanleiding van het beëindigen van de SOK, zal de levering van de gronden van de S/Park-locatie door de gemeente Deventer aan HMO ten hoogste drie maanden na deze constatering plaatsvinden.

2. De kosten en belastingen (overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting) komen voor rekening en risico van HMO. De gemeente Deventer en HMO spannen zich evenwel in om de verkoop en levering van de gronden van de S/Park-locatie aan HMO plaats te laten vinden onder een voor beide partijen zo gunstig mogelijk fiscaal regime, waarbij, gelet op de risicopositie van HMO, de gemeente in beginsel de opvattingen van HMO terzake volgt.
3. Voor zover de gemeente Deventer en HMO geen afwijkende afspraken overeenkomen zal de verkoop en levering van de gronden van de S/Park-locatie plaatsvinden onder dezelfde voorwaarden als waaronder de gronden van S/Park door Nouryon aan de gemeente Deventer zijn verkocht en geleverd.
4. De kosten voor het beheer van de S/Park-locatie komen voor rekening van HMO vanaf het ondertekenen van de beëindigingsovereenkomst tot aan:
  - Of, ondertekening van de voornoemde raamwerkovereenkomst (binnen de raamovereenkomst worden alsdan afspraken over de kosten van beheer gemaakt)
  - Of, tot aan levering van de gronden van de S/Park-locatie indien er geen overeenstemming over de raamwerkovereenkomst wordt bereikt.
5. HMO is bereid de gronden van de S/Park-locatie binnen haar statutaire doelstelling te herontwikkelen en zal daarvoor in samenspraak met de gemeente Deventer, doch onder primaire verantwoordelijkheid van HMO, een profiel voor de economische positionering van de S/Park-locatie opstellen.

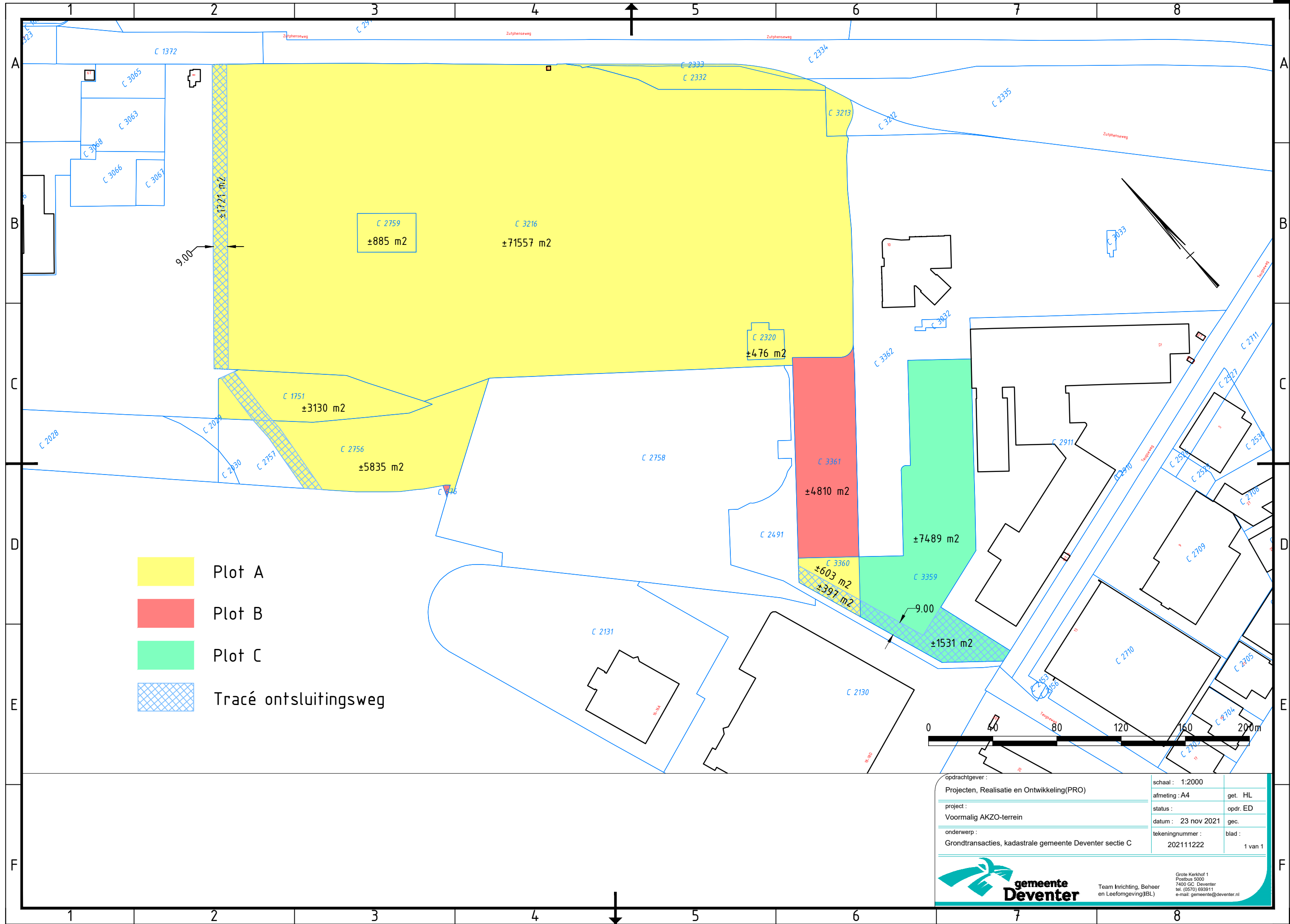
HMO ziet in de huidige ontwikkelingen een uitstekend perspectief voor Deventer, in het algemeen voor de ontwikkeling van de Poort van Deventer als relevant entreegebied voor de stad, en in het bijzonder voor wat betreft de kansen op wederzijdse versterking van en met de locatie Gasfabriek. HMO kan als maatschappelijke gebiedsontwikkelaar in het samenspel met de gemeente Deventer bijdragen aan de focus van de gemeente op haar publiekrechtelijke rol, de ontwikkeling van een werklocatie met toegevoegde waarde voor stad en regio en het behoud en de groei van relevante werkgelegenheid in dit belangrijke gebied.

Wij hopen u met deze verklaring/garantie voldoende zekerheid over de verkoop en levering van de gronden van de S/Park-locatie door de gemeente Deventer aan HMO te hebben gegeven om over te kunnen gaan tot instemming met de beëindigingsovereenkomst.

Met vriendelijke groet,  
HMO NV

Han Wiendels





opdrachtgever : Projecten, Realisatie en Ontwikkeling(PRO)	schaal : 1:2000	get. HL
project : Voormalig AKZO-terrein	afmeting : A4	opdr. ED
onderwerp : Grondtransacties, kadastrale gemeente Deventer sectie C	datum : 23 nov 2021	tec. gec.
	tekeningsnummer : 202111222	blad : 1 van 1

# Economische positionering S/Park

---

Datum : 22 december 2021

Van : Programmteam Economie en Internationaal Beleid

---

*In dit document vindt u de positionering van S/Park binnen de bredere economische beleidscontext voor Deventer. Dit op basis van de omgevingsvisie Deventer, de onderliggende structuurvisie Stadsaszone en het toekomstbeeld bedrijventerreinen 2030 van het DEP. Dit wordt gerelateerd aan de visie van ontwikkelaar HMO op het vervolg van de ontwikkeling van S/Park. Deze schets dient als richtinggevend kader voor een verdere concretisering op inhoud en proces met de betrokken partijen.*

## Beleidscontext

S/Park vormt vanaf de A1 het startpunt van de Kennisas in Deventer. Deze wordt verder gevormd door de verschillende gebieden gelegen tussen de Poort van Deventer aan de A1 en het station van Deventer. Gebiedstransformaties als het Havenkwartier en Roto sluiten aan op gebieden met een inspirerend vestigingsklimaat voor innovatieve bedrijven, start-ups en scale-ups zoals het S/ Park, de Gasfabriek en de Kien. De Kennisas vormt de basis voor een groot aantal kennisintensieve bedrijven zoals ingenieursbureaus, softwarebedrijven en hightech productiebedrijven en is een vitaal vestigingsmilieu met focus op digitalisering, techniek en innovatie.

De Kennisas Deventer draagt bij aan de pijler uit de Omgevingsvisie om te komen tot méér (zichtbare) economische vernieuwing en innovatie. Naast het creëren van aantrekkelijke woonmilieus en het juiste voorzieningenniveau is het creëren van aantrekkelijke en complementaire werkmilieus van groot belang voor het behouden en aantrekken van talent dat de Deventer bedrijven nodig hebben. En dus voor de economische positie en kracht van Deventer. S/Park, de Gasfabriek en de Kien zijn daarbinnen afzonderlijke innovatiemilieus die samen meer zijn dan de 'som der delen'. De innovatiemilieus dragen, met open innovatie en een aantrekkelijke werkomgeving, bij aan een adaptieve en weerbare economie. Die aantrekkelijkheid zit in de voor de locatie passende invulling van elementen als open, transparant, toegankelijk, voorzieningen, veilig, gezond en duurzaam.

S/Park is met de Gasfabriek onderdeel van bedrijventerrein Bergweide 5. Binnen het DEP-project Toekomstbestendige Bedrijventerreinen (TBBT) is het perspectief dat Bergweide 5 in 2030 een belangrijk innovatiemilieu voor Deventer vormt. Daarbij fungeert de Gasfabriek als zakelijk innovatiecentrum en S/Park als een industrieterrein met bedrijven in de chemie en aanverwante sectoren.

## Profiel S/park

In haar brief van 4 februari 2021 heeft de rekenkamer geconstateerd dat de eerder gekozen markt voor S/Park een te kleine niche is. En dat voor een succesvolle ontwikkeling van S/park het nodig is de focus te verbreden. Ook is geconstateerd dat een dergelijke ontwikkeling tijd vraagt, doorgaans 10 jaar en langer. Waarbij werd aangegeven dat de ontwikkeling van de locatie bij voorkeur in lijn zou moeten liggen van de ingezette weg: hoogwaardige werkgelegenheid, die aansluit op de werkgelegenheid op de Gasfabriek.

Ontwikkelaar HMO onderschrijft dit en geeft aan het eindbeeld voor S/park nog steeds voor zich te zien: *“een duurzame campus voor hoogwaardige chemische bedrijven en start-ups. Maar dan wel gecombineerd met complementaire bedrijvigheid in de categorie duurzame en circulaire toepassingen. Met een centrumgebouw, waar het fijn werken is, en waar innovatie en samenwerking de sleutelwoorden zijn. Met een zonnepark voor de opwek van duurzame energie. En een innovatief laadplein met 40 laadpalen.”*(uit: S/park van vonk naar vuur).



### *Verbreiden profiel*

Een verbreding van het profiel zal zeker bijdragen aan de kansen op een succesvol S/Park en past binnen de geschetste ontwikkeling van Poort van Deventer. Daarbij is het wel wenselijk dat de focus wordt gericht op de innovatieve en hoogwaardige proces- en maakbedrijven en daaraan gerelateerde kennis, techniek en IT. Dit sluit niet alleen goed aan bij het productieverleden van het terrein, maar ook op de behoefte van bedrijven uit Deventer en de regio aan ruimte om verder te kunnen ontwikkelen. Deze bedrijven hebben doorgaans een hogere milieu milieucategorie nodig die ze kunnen vinden in dit gebied. Ze maken breed gebruik van kennis en competenties (techniek, materials, IT, supplychain) en leveren deze ook terug aan de Deventer economie. In een meer open setting kan dan een bijzondere werkomgeving ontstaan voor en tussen bedrijven.

Een verbreding van het profiel vergroot verder de aansluiting op de ontwikkeling die de naastgelegen Gasfabriek doormaakt en kan daarmee bijdragen aan de wens om Bergweide 5 te ontwikkelen tot een levendig innovatiemilieu. Het verbreden van de huidige focus op chemie vergroot ook de kans op het ontstaan van een breder ecosysteem in Bergweide 5 met voldoende kritische massa (in partners en talent). Tot slot kan S/Park daarmee straks als 'schuifruimte' dienen voor innovatieve Deventer bedrijven die zich in het kader van de TBBT-herstructureringsopgaven willen oriënteren op een nieuwe locatie.

### *Open innovatie*

Bedrijven die straks gaan landen op Bergweide 5 zetten kennis om in daadwerkelijke producten en blijven op zoek naar vernieuwing in hun productieproces. Ze zijn daardoor flexibel en spelen in op veranderingen (adaptief). Daarbij profiteren ze van de aanwezigheid van andere bedrijven, gedeelde faciliteiten en nieuw talent. En dragen ze daar ook zelf aan bij (open innovatie). Er is sprake van zichtbare en dynamische bedrijvigheid waar denkers en doeners aan het werk zijn. Dit betekent dat functies als opslag en logistiek minder passen in dit gebied, daarvoor zijn andere Deventer bedrijventerreinen beter geschikt.

Een uitdaging zal zijn de ontwikkelingen met elkaar te verbinden. Dit vraagt voor het gehele gebied van S-Park en Gasfabriek een mate van samenhang en gezamenlijkheid, zoals ook in de toekomstvisie TBBT is geschetst. Een succesvolle ontwikkeling van innovatiemilieus is een proces van de lange adem en hangt af van drie samenhangende condities:

- economische (oa. aanwezigheid innovatieve bedrijven, start-ups, incubators, business development, innovatie ondersteuning)
- fysieke (oa. multifunctioneel inspirerend stedelijk gebied, gemeenschappelijke faciliteiten voor testen prototypes, verbindende infrastructuur)
- netwerkeigenschappen (oa. community-building, ontmoetingsplekken, events en marketing)

Elementen om hier invulling aan te geven zijn aanwezig in Bergweide 5, maar moeten wel met elkaar in verbinding worden gebracht. De propositie van S/Park zit in de chemische expertise, hoogstaande R&D-faciliteiten en de hoge milieucategorie, maar moet zoals hiervoor aangegeven worden verbreed. De Gasfabriek ontwikkelt zich tot een gebied waar start-ups ontstaan en tot groei komen, innovatieve bedrijvigheid landt, waar ondersteunende dienstverlening aanwezig is en waar faciliteiten als horeca, shared spaces, place-making en gezamenlijke activiteiten en werkplekken zorgen voor ontmoeting. Onderwijs, Gasfabriek en Ondernemershuis werken in opdracht van de provincie aan het opzetten van een startup- scale-up ecosysteem voor Deventer. Deze kan straks brede ondernemers- en innovatieondersteuning bieden en de verbinding met het HBO en MBO versterken. De bestaande samenwerking op de Gasfabriek en met name de ontwikkeling van een startup- en scale-up ecosysteem lijkt extra handvatten te bieden om te verkennen wat nodig en wenselijk is in het opbouwen van een gemeenschappelijk ecosysteem.

### *Aantrekkelijk en complementair*

Het ontwikkelen van aantrekkelijke en complementaire werkmilieus staat voorop. Bij innovatiemilieus zijn open innovatie, maar zeker ook het bieden van een aantrekkelijke werkomgeving voor (schaars) talent, van wezenlijk belang. Daarbij zijn elementen als open, transparant, dynamisch, levendig, toegankelijk, voorzieningen, duurzaam, veilig, gezond en prettig belangrijk. De invulling van deze



elementen in een goede verhouding tot elkaar varieert per gebied(sdeel) en komt daarmee tegemoet aan de vestigingseisen van verschillende groepen bedrijven. Deze dienen complementair te zijn.

HMO geeft aan zo snel mogelijk de kwalitatieve en fysieke verbinding te willen leggen tussen het te herontwikkelen S/park-gebied en de Gasfabriek. Waarbij de intentie is S/Park ook fysiek te laten aansluiten op de ontwikkeling die de Gasfabriek doormaakt naar een open en toegankelijke werkomgeving door het weghalen van een deel van de hekken. Dit draagt bij aan de verbinding en een aantrekkelijker werkomgeving.

De ruimtelijk-economische samenhang tussen de campussen S/park en Gasfabriek past binnen de in de Omgevingsvisie geschetste ontwikkeling in dit gebied, maar vraagt een nadere concretisering. Een eerste richting voor die nadere concretisering kan worden gevonden in de ontwikkeling die het gebied doormaakt. Door de oogharen bezien ontstaat er in Poort van noord naar zuid een verkleuring:

- *Van startups naar volwassen bedrijven met een focus op vernieuwende of hooggespecialiseerde technologie.*
- *Van kleinere naar grotere bedrijfsruimtes/kavels*
- *Van lichtere naar zwaardere milieu-categorieën*
- *Van gemengde bedrijfsfuncties naar meer monofunctioneel*
- *Van meer open en toegankelijk naar meer beveiligd/gesloten*

Hiermee ontstaat een beeld van een gebied waar starters kunnen landen en hulp krijgen om te groeien, scale-ups zonodig een stap kunnen maken binnen het gebied en vernieuwende en volwassen mkb-bedrijven kunnen landen om bij te dragen aan een aantrekkelijke werkomgeving voor theoretisch en praktisch opgeleiden.

## **Betrokkenheid gemeente**

Innovatiemilieus verschillen van 'gewone' bedrijventerreinen. Hun toegevoegde waarde hangt in hoge mate af van de samenwerking die tussen bedrijven op het terrein ontstaat. Dit gebeurt niet vanzelf. In een dergelijk ecosysteem is de gemeente als facilitator of aanjager een belangrijke partner. Zonder betrokkenheid van de overheid (zeker in de beginfase) blijken met name de gemeenschappelijk condities zoals hiervoor geschetst moeilijk van de grond te komen. Betrokkenheid is dan wenselijk om te komen tot een ontwikkeling naar een innovatief en aantrekkelijk werkgebied voor bedrijven en talent. De invulling van deze rol kan verschillende vormen aannemen. Zo werkt de gemeente in het gebied nu al aan een aantrekkelijke openbare ruimte met betere ontsluitingen en infrastructuur, die ook publiek toegankelijk zal zijn. Een andere mogelijkheid is de deelname in een netwerkproces zoals bij de Kien en daarbij bijv. het faciliteren van deelname in innovatieprogramma's. Ook kunnen we afstemmen met pandeigenaren/ontwikkelaars over de invulling van het gewenste innovatiemilieu, zodat een juiste mix van bedrijven landt in het gebied. Dit laatste is al praktijk op de Gasfabriek.

Bij een besluit tot verdere samenwerking met HMO vormt deze notitie het richtinggevend kader voor afstemming over de verdere concretisering van die samenwerking en invulling van het innovatiemilieu S/Park.

+++

## Evaluatie S/park eerste fase

*De eerste fase S/park heeft de beoogde doelstellingen niet gehaald. Van de voorspelde 60 nieuwe fte's in 3 jaar zijn er slechts 2 gerealiseerd. Alvorens er over een doorstart gepraat en besloten kan worden, is het zaak de bevindingen van de eerste fase te beschrijven, zodat er voor een eventuele doorstart niet dezelfde fouten worden gemaakt die een succesvolle ontwikkeling in de weg zitten. Deze evaluatie is gemaakt op basis van gesprekken en notities van de partners van de eerste fase S/Park. De bevindingen zijn opgeschreven door de gemeente en voor haar verantwoordelijkheid. Daarnaast heeft de rekenkamer van de gemeente haar eigen bevindingen gemaakt bij de eerste fase van S/Park.*

### Het economische profiel

De eerste fase ging uit van de vestiging van bedrijven die werkzaam zijn in de sector van de hoogreactieve chemie. Deze sector heeft een beveiligde locatie nodig met de daarbij horende vergunningen. Op het terrein van S/park waren die vergunningen aanwezig. De sector van hoogreactieve chemie kent een beperkte markt. Met name de markt van start ups en scale ups is beperkt. Daarnaast is er binnen Nederland ook concurrentie van andere locaties, waaronder de Botlek.

### De vestigingsvoorwaarden

HMO en Nouryon hadden voor de ontwikkeling van de locatie een BV opgericht. De oprichting verliep niet makkelijk omdat beide partners het lang oneens waren over een aantal cruciale financiële parameters. Een belangrijke daarin is bijvoorbeeld de wijze waarop de hoogte van de huur wordt bepaald en in hoeverre de waarde van het bestaande pand hierin meetelt.

Een ander punt van discussie is de mate waarin de kosten voor beveiliging (en andere servicekosten) van de locatie wordt doorberekend aan de huurder. In de praktijk is gebleken dat indien dit proportioneel gebeurt de huur te hoog wordt voor een startup en ook voor een scale up. Maar als het niet wordt doorberekend is er sprake van een huur onder kostprijs en dan moeten de partijen in de BV het eens zijn wie dat tekort dekt. Binnen het businessmodel van HMO is het niet mogelijk om locaties te ontwikkelen met verlies. Ook voor Nouryon als commercieel bedrijf geldt dat ook zij maar in zeer beperkte mate onrendabel kunnen verhuren. .

De ontwikkeling zat hiermee gevangen in een patstelling; de klanten die kwamen hadden sterk behoefte aan een lage huur, die niet geboden konden worden op S/Park. Andere locaties konden die lage huur, of ingroei huur, wel bieden en daarom prees S/park zich voor eventuele klanten uit de markt.

Verder was het de bedoeling om zo veel als mogelijk gebruik te maken van bestaande gebouwen. De gebouwen op de locatie zijn echter zeer specifiek en passend bij een chemische productielocatie. In de praktijk blijken deze gebouwen niet altijd makkelijk bouwkundig aanpasbaar te maken voor een huurder. En als dat wel kon waren de kosten van de bouwkundige aanpassing dermate hoog dat dit niet terug te verdienen was in de huur.

### De organisatie

Voor de ontwikkeling van S/park waren er twee entiteiten: de Stichting S/Park voor het toezien en enthousiasmeren van een ontwikkeling conform het economische profiel van hoogreactieve chemie. Hierin hadden zitting HMO, de gemeente en Nouryon.

Daarnaast is er een BV S/park die zich richt op de exploitatie van de site; de verbouw van panden, en het verhuren er van. In de BV namen HMO en Nouryon voor een gelijk percentage deel.

In de praktijk is de samenwerking tussen een internationaal chemisch bedrijf, in eigendom bij een internationale durfinvesteerder, en een semi-publieke ontwikkelaar voor de provincie Overijssel, niet makkelijk. Dat heeft te maken met doelstellingen (op lange termijn) van de organisaties.

### De Tijd

Andere ontwikkelingen van campussen in Nederland laten zien dat een scope van 10 jaar zeker wel nodig is, ook als alle andere aspecten in orde zijn. (zie ook brief rekenkamer) Voor S/Park was 7 jaar

voorzien met een meetmoment na drie jaar. Die drie jaar kwam onder andere voort uit de gemeentelijke wens om niet jarenlang vast te zitten met een grondpositie in een ontwikkeling die wellicht slecht of matig verloopt.

### **De verwachting**

Voor een aantal bepalingen in de SOK was het businessplan van Ronald Berger de basis. Zo zijn de criteria op basis waarvan een "go of no go" wordt bepaald, afgeleid van dit rapport. In de praktijk bleek de vraag naar locaties als S/park lager te liggen dan dat het rapport inschatte.

### **Het geld.**

Door een provinciale subsidie was er voor de stichting S/Park voldoende geld voor de rol van deze stichting bij de ontwikkeling. Hieruit zijn met name de kosten voor personeel (directeur, ondersteuning) van de stichting betaald.

Voor de BV S/Park is hierboven al aangegeven dat er voor een ontwikkeling met start ups het eigenlijk nodig is dat er geld beschikbaar is waarmee onrendabele kosten kunnen worden afgedekt. Dit kan in de vorm van subsidie, het kan ook zijn dat het businessmodel er op gericht is dat er bij aanvang lage huren worden gerekend die in een later stadium weer worden terug verdiend. Dat geld had de BV niet, of had die ruimte niet in de exploitatie, waardoor het niet mogelijk was onrendabele vestigingen te faciliteren. Andere campussen hebben die mogelijkheid vaak wel, waardoor S/park zich een aantal maal uit de markt heeft geprijsd.

**Concept**

**RAAMOVEREENKOMST**

Gemeente Deventer

en

Herstructureringsmaatschappij Overijssel N.V.

Inzake de voormalige S/Park-locatie

*5 januari 2022*

Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer, zetelend aan het Grote Kerkhof 1, 7411 CA Deventer, te dezen bij volmacht van de burgemeester vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer drs. R.C. König, hierna te noemen de Gemeente Deventer;  
  
en
2. Herstructureringsmaatschappij Overijssel N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende aan de Assendorperstraat 29, 8012 DE in Zwolle, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08198629, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de heer drs. J.G.M. Wiendels, hierna te noemen HMO;

Nemen het volgende in aanmerking:

- De Gemeente Deventer, HMO, Akzo Nobel Chemicals B.V. (thans Nouryon Specialty Chemicals B.V.) (hierna te noemen: 'Nouryon') en de Provincie Overijssel zijn op 21 december 2017 een Samenwerkingsovereenkomst (hierna te noemen: 'SOK') aangegaan met als doel te komen tot een gefaseerde integrale ontwikkeling, realisatie en toekomstbestendige en duurzame exploitatie van het terrein aan de Zutphenseweg in Deventer dat in de SOK is gedefinieerd als DOIC-locatie en dat hierna 'S/Park-locatie' zal worden genoemd;
- Conform het bepaalde in de SOK heeft de Gemeente Deventer het (bloot) eigendom van de grond van de S/Park-locatie verworven van Nouryon;
- De eerste termijn van de koopsom voor het (bloot) eigendom van de grond van de S/Park-locatie, zijnde een bedrag van € 4.500.000,--, is door de Gemeente Deventer voldaan bij de ondertekening van de SOK en de resterende termijn van de koopsom, zijnde een bedrag van € 3.000.000,--, is conform het bepaalde in de SOK door de Gemeente Deventer schuldig gebleven;
- De Gemeente Deventer, HMO, Nouryon en de Provincie Overijssel hebben begin 2021 geconcludeerd dat de ontwikkeling van het DOIC, zoals beoogd met de in de SOK omschreven samenwerking, tot dan toe niet voldoet aan de criteria zoals genoemd in de SOK;
- Op 24 maart 2021 hebben de Gemeente Deventer, HMO, Nouryon en de Provincie Overijssel met een no go-beslissing besloten om de samenwerking zoals overeengekomen en vastgelegd in de SOK niet voort te zetten en de SOK te beëindigen;
- In de SOK is een regeling voor het geval van tussentijdse beëindiging ervan opgenomen. Onderdeel van deze in de SOK opgenomen regeling is de terug verkoop en levering van het (bloot) eigendom van de grond van de S/Park-locatie door de Gemeente Deventer aan Nouryon, tegen terug betaling door Nouryon van het betaalde deel van de koopsom van € 4.500.000,--;
- Anders dan in de SOK is vastgelegd zijn de Gemeente Deventer, HMO en Nouryon overeengekomen dat de Gemeente Deventer het (bloot) eigendom van de grond van de S/Park-locatie (behoudens een deel) niet zal terug verkopen en leveren aan Nouryon maar in eigendom zal behouden met als uiteindelijk doel deze gronden te verkopen en leveren aan HMO;
- De Gemeente Deventer, Nouryon, HMO en de Provincie hebben in december 2021 een beëindigingsovereenkomst gesloten en hebben daarmee hun onderlinge rechtspositie vastgelegd;
- In de beëindigingsovereenkomst zijn de Gemeente Deventer, Nouryon en HMO

overeengekomen dat Nouryon afstand doet van het recht van erfpacht en het daarvan afhankelijk recht van opstal, tegen ontvangst van een vergoeding groot € 3.000.000,-;

- Voornoemde partijen zijn voorts overeengekomen dat Nouryon en de Gemeente Deventer ten titel van ruiling over en weer gronden aan elkaar leveren;
- Na de hiervoor bedoelde transacties zal de Gemeente Deventer volledig eigenaar zijn van de gronden van de S/Park-locatie die als plot A en plot B zijn aangeduid op de bij deze raamovereenkomst behorende situatietekening;
- HMO heeft aangegeven om, nadat de Gemeente Deventer rechthebbende is geworden op de volledige eigendom van de gronden van plot A en plot B, de volledige eigendom hiervan over te willen nemen van de Gemeente Deventer en deze gronden binnen de kaders van haar statutaire doelomschrijving en een gezamenlijk op te stellen economisch profiel te willen herontwikkelen;
- HMO is in 2009 opgericht door de provincie Overijssel met de doelstelling om de private herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen in Overijssel te stimuleren, daartoe zet HMO kennis, advies en kapitaal in;
- Door HMO is een marktgerichte aanpak ontwikkeld die gericht is op het stimuleren van private investeringen door het ontwikkelen van adequate business- en valuecases. Drijfveer van HMO is om gebieden economisch vitaal te maken, omdat naar de mening van HMO fysieke vraagstukken in een gebied (waaronder leegstand, braakligging en verpaupering) op enig moment opgelost kunnen worden als er voldoende motieven zijn of ontstaan voor publieke en private partijen om in het desbetreffende gebied te investeren. HMO investeert altijd op basis van marktconformiteit en revolverendheid;
- De herontwikkeling van de gronden van plot A en plot B wordt door HMO beschouwd als passend binnen haar statutaire doelstellingen en de ontwikkeling door HMO op deze wijze wordt door de Gemeente Deventer beschouwd als passend binnen haar economische doelstellingen;
- De Gemeente Deventer zal de gronden van plot A en plot B verkopen en leveren aan HMO tegen een koopsom van € 7.500.000,-;
- HMO stort een bedrag ter grootte van € 3.000.000,- op de derdenrekening van de notaris welk bedrag ten titel van geldlening beschikbaar komt voor de Gemeente Deventer en met welk bedrag de Gemeente Deventer de voornoemde vergoeding groot € 3.000.000,- aan Nouryon kan voldoen;
- Bij levering van (het eerste gedeelte van) de gronden van plot A en plot B door de Gemeente Deventer aan HMO wordt de geldlening van HMO aan de Gemeente Deventer voor een bedrag van € 3.000.000,- omgezet in betaling van een deel van de koopsom;
- HMO zal uiterlijk 31 december 2024, of als dat later is ten tijde van de eigendomsoverdracht van het laatste gedeelte van de gronden van plot A en plot B, het resterende deel van de koopsom groot € 4.500.000,- aan de Gemeente Deventer voldoen. Tot het moment van voldoening van het resterende deel van de koopsom groot € 4.500.000,- door HMO aan de Gemeente Deventer, blijft HMO dit bedrag van € 4.500.000,- uit hoofde van deze raamovereenkomst schuldig aan de Gemeente Deventer;
- Het beleidskader waarbinnen de verkoop en levering aan HMO zal plaatsvinden is vastgesteld door de Raad van de Gemeente Deventer;
- Met de onderhavige raamovereenkomst leggen de Gemeente Deventer en HMO de tussen hen naar aanleiding van het beëindigen van de SOK en de dientengevolge gesloten beëindigingsovereenkomst en hun voornemen tot verkoop en herontwikkeling van de gronden van plot A en plot B gemaakte afspraken vast;
- In vervolg op deze raamovereenkomst zullen de Gemeente Deventer en HMO een of meerdere koopovereenkomsten sluiten en daarmee de verkoop van de gronden van plot A en plot B meer concreet vorm geven.

En zijn overeengekomen als volgt:

### Artikel 1 Verkoop

1. De Gemeente Deventer en HMO zullen een of meerdere koopovereenkomsten sluiten waarbij de Gemeente Deventer verkoopt en in eigendom levert aan HMO, die koopt en in eigendom zal aannemen van de Gemeente Deventer de percelen grond met opstallen gelegen aan de Zutphenseweg te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie C, nummers 1751, 2320, 2332, 2333, 2756, 2759, 3213, 3216 en 3360 en het perceel grond met opstallen gelegen aan de Zutphenseweg te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie C, nummer 3359, zoals met plot A en plot B aangeduid op de bij deze raamovereenkomst behorende situatietekening met nummer 202111222, d.d. 23 november 2021, hierna te noemen: "de Gronden" of "de locatie";
2. Van de verkoop zullen zijn uitgesloten nader aan te duiden stroken grond gelegen aan de noordwestzijde en zuidoostzijde van de locatie. Deze stroken zijn bedoeld voor een door de Gemeente Deventer aan te leggen ontsluitingsweg vanaf de Zutphenseweg naar de Teugseweg. De stroken zijn bij benadering aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening en zullen bij de aanleg van de weg definitief worden bepaald. Een en ander zoals op de bij deze raamovereenkomst behorende situatietekening gearceerd is aangegeven.
3. Vanaf de datum van ondertekening van de beëindigingsovereenkomst voert HMO het tijdelijk beheer van de locatie uit en komen de kosten van beheer voor haar rekening.
4. HMO stort voorafgaand aan het moment dat de notariële akte uit hoofde van de Beëindigingsovereenkomst passeert een bedrag ter grootte van € 3.000.000,- op de derdenrekening van de notaris, met welk bedrag de Gemeente Deventer de vergoeding voor het afstand doen van het recht van erfpacht en recht van opstal aan Nouryon kan voldoen, welk bedrag vanaf het moment van storting ten titel van geldlening beschikbaar komt voor de Gemeente Deventer.
5. Voor de in lid 1 van dit artikel bedoelde tussen de Gemeente Deventer en HMO te sluiten koopovereenkomsten gelden de hierna in de artikelen 2 tot en met 6 opgenomen uitgangspunten welke in de te sluiten koopovereenkomsten nader zullen worden uitgewerkt.

### Artikel 2 Koopsom

1. De koopsom voor de Gronden bedraagt € 7.500.000,- en zal in twee delen worden voldaan; een gedeelte ter grootte van € 3.000.000,- , door HMO te voldoen bij de eigendomsoverdracht van het eerste deel van de Gronden door omzetting van de in artikel 1 lid 4 bedoelde door HMO verstrekte geldlening in betaling van een deel van de koopsom. Het restant van de koopsom € 4.500.000,- dient door HMO te worden voldaan uiterlijk 31 december 2024 of als dat later is bij de eigendomsoverdracht van (het laatste deel van) de Gronden. Tot het moment van voldoening van voornoemd restant van de koopsom groot, blijft HMO dit bedrag van € 4.500.000,- uit hoofde van deze raamovereenkomst schuldig aan de Gemeente Deventer.
2. De kosten en belastingen (overdrachtsbelasting en omzetbelasting) komen voor rekening van HMO. Partijen streven ernaar de overdracht onder een zo gunstig mogelijk fiscaal regime plaats te laten vinden. Indachtig het bepaalde in artikel 4 lid 3



en gelet op de risicopositie van HMO volgt de Gemeente Deventer in beginsel de opvattingen van HMO terzake.

3. Over het gedeelte van de koopsom van € 4.500.000,-- is rente verschuldigd. Deze rente wordt berekend vanaf 1 januari 2025 (zijnde een dag na de oorspronkelijke datum van eindigen van de SOK) over de periode beginnend op die datum en eindigend op de dag dat de leveringsakte gepasseerd wordt met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.
4. Als rentepercentage wordt het rentepercentage gehanteerd en worden die kosten doorberekend die de Gemeente Deventer nodig heeft voor financiering van de restant koopsom.
5. De in lid 1 van dit artikel bedoelde koopsom voor de Gronden zal worden vermeerderd met de kosten van het slopen en bouwrijpmaken zoals bedoeld in artikel 4 lid 4.

### Artikel 3 Eigendomsoverdracht en aflevering

De overdracht van de Gronden zal geschieden op 31 december 2024 (zijnde de datum waarop de SOK van rechtswege zou verlopen in geval een Go beslissing) of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen, waarbij een gefaseerde overdracht mogelijk is indien partijen dat nader overeen komen.

De akte(n) van levering voor de overdracht van (gedeelten van) de Gronden word(en)(t) gepasseerd ten overstaan van een door HMO aan te wijzen notaris.

### Artikel 4 Kosten en staat van de Gronden

1. Alle kosten, belastingen en andere rechten verbonden aan de koop en verkoop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van HMO.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de Gronden worden geheven, komen vanaf de datum van ondertekening van de te sluiten koopovereenkomst(en) voor rekening van HMO.
3. De Gronden zullen waar dat mogelijk is worden geleverd als percelen onbebouwde grond, die zich laten kwalificeren als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1, onderdeel a, onder 1° jo lid 6 wet OB 1968, en worden overigens overgedragen in de staat waarin zij zich op het moment van de koop bevinden met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdiensbaarheden, andere zakelijke rechten, kettingsbedingen en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
4. De Gemeente Deventer zal opdracht geven voor het slopen van de op de Gronden aanwezige bebouwing en het bouwrijp maken van de Gronden. Voor het slopen en bouwrijpmaken zal door HMO in samenspraak met de Gemeente Deventer een plan worden opgesteld inclusief een planning. Bij de aanbesteding voor de sloop en het bouwrijpmaken zullen de gemeentelijke aanbestedingsregels in acht genomen worden.
5. Op de strook grond bedoeld voor de ontsluitingsweg zoals bedoeld in artikel 1 lid 3

bevinden zich inrichtingen voor het opwekken van zonne-energie. Deze inrichtingen zullen verplaatst worden naar een nader door HMO te duiden plaats op de Gronden zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.

6. De verplaatsing van de inrichtingen voor zonne-energie alsmede het bouwrijpmaken van de strook bedoeld voor de ontsluitingsweg zullen worden opgenomen in de plannen voor de sloop als bedoeld onder lid 4 van dit artikel. De kosten voor de verplaatsing van de zonne-collectoren komen in beginsel voor rekening van de Gemeente Deventer. Door deze te betrekken bij het bouwrijpmaken en hier ook de waarde van de daarvoor benodigde ondergrond te betrekken is het streven van partijen een en ander met gesloten beurzen te regelen .

#### Artikel 5 Omschrijving leveringsverplichting

1. Het is HMO bekend dat de ondergrond van de Gronden is verontreinigd. Een beschrijving van de staat van de Gronden is opgenomen in de SOK en de daarbij behorende bodemonderzoeken en zijn bij partijen genoegzaam bekend. HMO verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud hiervan.
2. Het is HMO tevens bekend dat Nouryon de Gemeente Deventer volledig heeft gevrijwaard voor alle eventuele aansprakelijkheden en/of verplichtingen ontstaan in voornoemde periode met betrekking tot de bodemverontreiniging, zoals vastgelegd in de informatiebronnen beschreven in de SOK alsmede in de Beëindigingsovereenkomst.
3. De aansprakelijkheid voor de sanering van de locatie is door Nouryon overgedragen aan Nazorg Bodem Deventer B.V.. Voor zover dit in het kader van de herontwikkeling van de locatie noodzakelijk is draagt HMO zorg voor inrichting van haar rechtspositie richting Nazorg Bodem Deventer B.V..
4. In alle gevallen vrijwaart HMO de Gemeente Deventer voor elke aansprakelijkheid voor de verontreiniging van de bodem van de Gronden indachtig de vrijwaring als afgegeven door Nouryon aan de Gemeente Deventer. Bij het opstellen van de plannen voor de sloop en bouwrijpmaken dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de bodemverontreiniging, de opgestelde saneringsplannen en alle verplichtingen die daaruit voortvloeien. HMO vrijwaart de Gemeente Deventer voor alle saneringsverplichtingen die zouden kunnen voortvloeien vanuit de sloop en het bouwrijpmaken alsmede alle voorziene ontwikkelingen op de gronden.

#### Artikel 6. Economisch profiel en vergunningen

1. HMO is voornemens de locatie te herontwikkelen. Zij zal dit doen binnen haar statutaire doelstelling en heeft daarvoor samen met de Gemeente Deventer een profiel opgesteld voor de economische positionering (economisch profiel) dat de instemming heeft van de raad van de Gemeente Deventer. Dit profiel zal (waar nodig) tevens de grondslag vormen voor de vertaling in het publiekrechtelijk kader. De Gemeente Deventer heeft instemmingsrecht bij vestiging op de locatie op basis van alsdan door HMO op te stellen factsheets.
2. Het economisch profiel als bedoeld in lid 1 van dit artikel zal tevens de grondslag zijn voor mogelijke subsidieaanvragen bij de provincie Overijssel. De Gemeente Deventer zal waar gevraagd een faciliterende rol nemen bij subsidieaanvragen.

3. Voor de locatie geldt een stelsel van (milieu)vergunningen. In de Beëindigingsovereenkomst alsmede de daar bijbehorende bijlage 3. is een en ander beschreven en is tevens aangegeven hoe partijen (Gemeente/ HMO/ Nouryon) omgaan met de vigerende vergunningen in het kader van de voorziene ontwikkeling van de locatie alsmede voor de toekomst benodigde vergunningen. De bepalingen terzake in de Beëindigingsovereenkomst zijn onverkort van toepassing bij de uitvoering van deze overeenkomst.

#### Artikel 7. Ondeelbare verbintenissen, niet- nakoming, kosten van uitvoering

1. De uit deze raamovereenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
1. Alle partijen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze raamovereenkomst.
2. Partijen behouden zich het recht voor om bij niet-nakoming van enige uit deze raamovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
3. Bij de uitvoering van deze overeenkomst dragen partijen in beginsel hun eigen kosten.
4. Indien partijen een andere of meer uitvoerige rol overeen komen voor de Gemeente Deventer bij de uitvoering van deze raamovereenkomst bij de uitvoering van sloop en het bouwrijp maken zoals beschreven in artikel 4 lid 4 ten behoeve van de fiscale doelstelling dan komen de extra kosten hiervan voor rekening van de Gemeente Deventer. Hetzelfde geldt voor een meer uitvoerige rol bij de economische profilering van de locatie dan beschreven in artikel 6.

#### Artikel 8 Garantstelling

Door HMO is een garantstelling afgegeven betreffende de overname van de Gronden bij brief van 16 december 2021 (Verklaring HMO betreffende gronden S/park). Voorzover daar in deze raamovereenkomst en de tussen partijen nog te sluiten koopovereenkomst(en) voor de Gronden niet nadrukkelijk van wordt afgeweken blijft het bepaalde in deze brief van toepassing.

#### Artikel 9. Toepasselijk recht en geschillen

1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Eventuele geschillen voortvloeiend uit deze Overeenkomst zullen, indien minnelijk overleg tussen partijen niet heeft geleid tot beslechting, worden voorgelegd aan de rechter te Overijssel, locatie Zwolle.

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend op

HMO ,  
Namens deze,  
Dhr. J.G.M. Wiendels

.....  
(handtekening en datum)

De Gemeente Deventer, namens deze  
de burgemeester,  
Dhr. drs. R.C. König

.....  
(handtekening en datum)

### Bijlage: situatietekening

