

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Aankoop perceel Gerhard ter Borchstraat van woningcorporatie Rentree

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 17-05-2022
Notanummer	: 2022-150
Datum	: 17-05-2022
Programma	: 03-Leefomgeving
Portefeuillehouder	: Wethouder Rorink,
Bijlage(n)	: 20220325 Overeenkomst aankoop Gerhard ter Borchdwaarsstraat Rentree 20220321 - getekend.pdf

Parafering

05-05-2022: Wethouder06-05-2022: Programmamanager

Agendering

* 10-05-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 12-05-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

Definitieve akkoord

19-05-2022

B & W d.d.: 17-05-2022

Besluit

1. Aan te kopen van Woningstichting Rentree een perceel grond gelegen aan Gerhard ter Borchstraat ter grootte van circa 575m², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie A, nummer 8375 en 6817 (beide ged.), zoals op de bij de koopovereenkomst behorende verkooptekening is aangegeven
2. De bijgevoegde koopovereenkomst vast te stellen
3. Het aankoopbesluit vast te stellen
4. De aankoop inclusief bijbehorende kosten ten laste te brengen van het budget 'Integrale wijkaanpak, meekoppelen in programmering'
5. De nota en het besluit openbaar te maken

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

In de afgelopen jaren heeft er intensieve kleinschalige gebiedsaanpak plaatsgevonden in de Gerhard ter Borchbuurt in Zandweerd. Rentree heeft haar woningbezit volledig gerenoveerd en verduurzaamd. De renovatie en verduurzaming heeft voor een natuurlijk moment gezorgd om in nauwe samenwerking met Rentree en de inzet van een buurtmaker sociaal en fysieke meerwaarde te bereiken in deze relatief sociaal kwetsbare buurt, waarin meerdere problemen spelen.

Als onderdeel van de gebiedsaanpak heeft Rentree, in overleg met gemeente, 7 woningen aan de Gerhard ter Borchstraat (nummers 22 tot en met 34) gesloopt om de leefbaarheid te vergroten. Rentree heeft hiermee maatschappelijke meerwaarde gecreëerd doordat de leefbaarheid is vergroot: "minder steen, meer lucht". Rentree pakt tegelijkertijd de aanwezige sociale problematiek aan, die o.a. speelt bij de huurwoningen en de straat waar de te slopen woningen staan. Door

de sloop van 7 woningen in het meest dichtbebouwde gebied, ontstaat er "lucht" in deze buurt.

De vrijgekomen ruimte is samen met buurtbewoners en Ulebelt ingericht als groene openbare ruimte in combinatie met klimaatadaptieve maatregelen. De focus van de inrichting (het komen tot een plan en uiteindelijk aanleg) lag in eerste instantie op het proces met de buurtbewoners met als doel het vergroten van de sociale cohesie. Begin dit jaar is het perceel samen met buurtbewoners ingericht en daarmee een aanwinst voor de buurt. Voor de continuering voert Ulebelt nog steeds gesprekken met buurtbewoners en ondersteunt de opbouwwerker buurtbewoners die betrokken willen blijven bij het onderhoud. Ondanks alle inzet blijft aandacht voor deze buurt belangrijk. Sociale problematiek achter de voordeur, verloedering en ander problemen liggen op de loer. Voor het perceel wordt de bestemming wonen aangepast naar bestemming openbare ruimte. Rentree heeft de gronden in haar boeken afgewaardeerd en de laatste stap is de overdracht van de grond, om niet, naar de gemeente, met voorgestelde aankoopbesluit.

Beoogd maatschappelijk resultaat

- * Bevordering sociale cohesie
- * Vergroening i.c.m. klimaatadaptieve maatregelen (o.a. terugdringen van hittestress)

Kader

- * Begroting 2022-2025 - Integrale wijkaanpak, meekoppelen in programmering

Betrokken partijen en participatie

- * Woningcorporatie Rentree
- * De Ulebelt
- * Omwonenden Gerhard ter Borchstraat

Argumenten voor en tegen

Voor:

- * De bevordering van sociale cohesie en de leefbaarheid vergroten in deze kwetsbare buurt.
- * In aansluiting op de integrale wijkaanpak letterlijk lucht en ruimte geven aan de buurt door het perceel in te richten deels als groene openbare ruimte;
- * In een dicht gebouwde buurt ruimte bieden voor klimaatadaptatie (o.a. terugdringen hittestress) en in de toekomst energietransitie, met de aanleg van het warmtenet zijn er ook locaties nodig voor collectieve (ondergrondse) warmtepompen in de openbare ruimte;
- * Als beheerder van de openbare ruimte is het wenselijk dat gemeente grondeigenaar wordt. Waar mogelijk wordt het perceel onderhouden samen met buurtbewoners.

Tegen:

* Door aankoop en wijziging van de bestemming komen er minder betaalbare woningen in dit gebied, er verdwijnen in deze straat 7 huurwoningen. Woningcorporatie Rentree is hier degelijk van bewust, maar de sociale problematiek, hoge verdichting en ligging perceel, wegen hier zwaarder dan het verder verdichten van deze buurten. Elders in de stad worden deze woningen door Rentree gecompenseerd met de bouw van extra sociale huurwoningen.

Financiële consequenties en dekking

De dekking voor de aankoop en bijkomende kosten worden gedekt uit de uitvoeringsmiddelen 'meekoppelen in programmering' in de begroting 2022-2025. Juist dit project is een voorbeeld waar integrale programmatische aanpak van belang is, maar waar vanuit reguliere programma's geen ruimte is om deze wensen en belangen mee te nemen.

Raming kosten

De proceskosten tot het komen van een inrichtingsplan hebben gemeente en Rentree ieder voor de helft betaald. De aanlegkosten van de huidige inrichting heeft Rentree voor haar rekening genomen. Hieronder de te verwachten kosten voor de aankoop van het perceel door de gemeente:

- * Kosten aankoop grond € 1
- * Kosten Koper (notaris en kadaster) circa € 2.500
- * Kosten wijziging bestemming (mogelijk als onderdeel van grotere bestemmingsplanwijziging) circa € 5.000 - € 10.000
- * Kosten voorbereiding aankoop (o.a. interne uren) € 2.000

In totaal eenmalige geschatte kosten gemeente: circa € 14.500

Daarnaast zijn de jaarlijkse kosten voor areaaluitbreiding geschat tussen 1.000 en 3.500 euro (dit is afhankelijk verhouding vaste planten en gazon).

Openbaarmaking en communicatie

Het besluit en nota openbaar maken.

Aanpak en uitvoering

Na de levering kan het perceel in beheer en onderhoud worden gebracht bij het programma 3 Leefomgeving.

79450-2022 **KOOPOVEREENKOMST**

Ondergetekenden:

1. Woonstichting Rentree
Verzetslaan 40
7411 HX Deventer

te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur, de heer J. Huibers
hierna te noemen de verkoper,

en

2. De gemeente Deventer,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager Projecten, Realisatie
en Ontwikkeling, ingevolge het besluit van de directeuren van 19 september 2017, tot
ondermandatering van de ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen de
gemeente,

Overwegende dat:

- verkoper eigenaar is van het perceel kadastraal bekend als gemeente Deventer sectie A nummer 8375 en A 6817 (beide ged), groot circa 604m² (het verkochte) nabij de Gerhard ter Borchdwarstraat;
- verkoper de woningen op het verkochte heeft gesloopt en de fundering heeft verwijderd;
- verkoper met koper is overeengekomen om het verkochte in eigendom over te nemen om toe te voegen aan de openbare ruimte. Dit in het kader van klimaatadaptatie/terugdringen hittestress en bevordering sociale cohesie in het gebied.
- het verkochte inmiddels is ingericht als openbare ruimte en de gemeente bij een volgende bestemmingsplanwijziging van het gebied de huidige woonbestemming zal wijzigen naar een openbare ruimte bestemming.
- De gemeente is voornemens het perceel te gebruiken als openbare ruimte met de daarbij bijbehorende functies. In het geval de gemeente het verkochte binnen 10 jaar (na dagtekening van onderhavige overeenkomst) verkoopt inclusief een woningbouwbestemming, zullen partijen nader in overleg treden over de verrekening van de meerwaarde met inachtneming van de reeds gemaakte kosten door de gemeente.

zijn overeengekomen als volgt:

- I De verkoper verkoopt en zal in eigendom leveren aan de gemeente, die koopt en in eigendom zal aannemen van de verkoper het perceel kadastraal bekend als gemeente Deventer sectie A nummer 8375 en A 6817 (beide ged.), groot circa 604m² nabij de Gerhard ter Borchdwarstraat en zoals aangegeven op de door beide partijen geparafeerde en bij deze overeenkomst behorende situatietekening met groene kleur, welke tekening overigens niet is bestemd voor inschrijving in de openbare registers, hierna te noemen het verkochte;



- II De gemeente het verkochte wenst te gebruiken als openbaar groen;
- III Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 Koopsom

De koopsom bedraagt in totaal € 1,-- en is uiterlijk verschuldigd op moment van het passeren van de akte van levering conform artikel 2.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1. De eigendomsoverdracht (juridische levering) van het verkochte zal geschieden uiterlijk op 30 juni 2022 of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. De akte van levering wordt gepasseerd ten overstaan van een notaris van notariskantoor Basisnotarissen IJsselland te Deventer.
- 2.2. Het verkochte wordt geacht te zijn afgeleverd op het moment van de het passeren van de akte van levering. Verkoper heeft geen recht op voortgezet gebruik in welke vorm dan ook.
- 2.3. De aflevering van het verkochte aan de gemeente en aanvaarding daarvan door deze, zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Verkoper verplicht zich tot aan het tijdstip van de feitelijke levering voor het verkochte als een zorgvuldig schuldenaar zorg te dragen.
- 2.4. De gemeente heeft het recht voor het passeren van de akte van levering en voor de aflevering het verkochte in- en uitwendig te inspecteren.

Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot levering ten tijde van het passeren van de akte van levering.
- 3.2. Het verkochte zal aan de gemeente in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich op het moment van de koop bevinden, vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 3.3. De gemeente verklaart alleen te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de aankomsttitel. Een kopie van het eigendomsbewijs is aan deze overeenkomst gehecht.
- 3.4. Elke vrijwaring door de gemeente jegens de verkoper voor (de afwezigheid van verborgen) gebreken wordt uitgesloten.
- 3.5a. De verkoper verklaart dat, voorzover hem bekend is of zou moeten zijn, het verkochte niet is verontreinigd, noch dat zich hierin afval of obstakels bevinden.
- 3.5b. Betreffende de eventuele verontreiniging in het verkochte zal opdracht worden

Paraaf verkoper:



Paraaf gemeente:



2

gegeven voor een indicatief bodem- en grondwateronderzoek aan een daartoe bevoegde instantie. Indien de resultaten van het bodemonderzoek voor de gemeente aanvaardbaar zijn, dat wil zeggen geschikt voor de beoogde bestemming van openbare ruimte, is verkoper ter zake van de bodemkwaliteit van de grond gevrijwaard van verdere aanspraken voor wat betreft de bevindingen en resultaten voortvloeiende uit dit onderzoek. Het bodemrapport wordt als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd.

- 3.6. Verkoper staat er voor in dat er ten opzichte van derden geen rechten bestaan wegens huur, pacht, gebruik, jacht of andere rechten.

Artikel 4 Recht van ontbinding bij bodemverontreiniging / beschadiging / tenietgaan

- 4.1. Indien voor het tijdstip van de levering, uit het bodemonderzoek (artikel 3 lid 5) blijkt dat het verkochte in een, naar oordeel van de gemeente, onaanvaardbare mate is verontreinigd heeft de gemeente het recht de overeenkomst te ontbinden, tenzij binnen vier weken nadat de resultaten van het bodemonderzoek aan de gemeente bekend zijn geworden, danwel nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de in dit artikel genoemde datum van de levering:
- 4.1a. de gemeente niettemin uitvoering van de overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan de gemeente zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs- alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden; of
- 4.1b. verkoper verklaart de schade (cq verontreiniging) voor de in dit artikel genoemde datum van levering danwel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen (cq saneren). De levering zal dan -zodanig- worden opgeschort tot uiterlijk de dag volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de gemeente alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt de gemeente geen gebruik van dit recht dan zal de levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.
- 4.2. Het in lid 1 gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het verkochte, welke zullen worden uitgebracht in de periode tot na het totstandkomen van deze overeenkomst, doch voor het tijdstip van levering.
De kosten verbonden aan de nakoming van voorschriften zullen voor rekening zijn van de gemeente, tenzij uit eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.
Een door vanwege de overheid opgelegd saneringsbevel valt niet onder deze bepaling.

Artikel 5 Kosten overdracht optie en deskundigen

- 5.1. Alle kosten, overdrachtsbelasting en andere rechten verbonden aan de koop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de omzetbelasting daarover, de kadastrale kosten van inschrijving, de omzetbelasting daarover en de kosten aan kadastrale opmeting verbonden, zijn voor rekening van de gemeente.
- 5.2. Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen pas vanaf de datum van het passeren van de akte van levering voor rekening van de gemeente.

Artikel 6 Boete

- 6.1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de gemeente besluiten de verkoper een boete op te leggen van maximaal 50% van de koopsom, met de bevoegdheid van de gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 6.2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 6.3. Naast de bedoelde boete kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,- per dag bedragen.
- 6.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 7 Ondeelbare verbintenissen

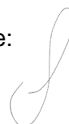
- 7.1. De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 7.2. Alle partijen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 8 Ontbindende voorwaarde

- 8.1. Deze overeenkomst wordt zijdens de gemeente aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer niet tot aankoop besluit.
- 8.2. Op deze overeenkomst is de "Beleidsregel toepassing wet Bibob gemeente Deventer" van toepassing.
Hierin is beschreven dat in geval van een vastgoedtransactie een Bibob onderzoek deel zal uitmaken van de verkoopprocedure. Deze beleidsregel is te vinden en te downloaden op www.overheid.nl.
De gemeente is op grond van artikel 7a, eerste lid van de Wet Bibob bevoegd om eigen onderzoek te verrichten en hanteert hiertoe een bibob-vragenformulier gebaseerd op de regeling als bedoeld in artikel 7a, vijfde lid, van de Wet Bibob. Deze procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen.

Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart verkoper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor verkoper.

- 8.3. De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade hoe ook genaamd en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - Er sprake is van enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;



- Er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat verkoper in relatie staat tot strafbare feiten;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- Verkoper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente Deventer zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob), volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- Verkoper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob), volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen, “enige mate van gevaar”, “strafbare feiten”, “in relatie staan tot” en “feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden” hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

8.4 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob om advies vragen.

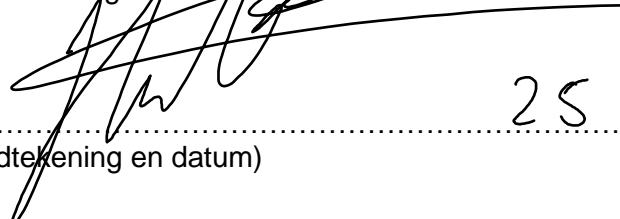
8.5 Verkoper vrijwaart de gemeente voor claims die derden (menen te) hebben wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze koopovereenkomst als gevolg van de toepassing door de gemeente van het bepaalde in dit artikel.

Artikel 9 Domicilie keuze

Deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.

Aldus overeengekomen en opgemaakt in tweevoud en getekend door verkoper op

De verkoper,
Woonstichting Rentree


..... 25 maart 2022

(handtekening en datum)

De gemeente,
de burgemeester,
namens deze,
teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

 28-03-2022

(handtekening en datum)

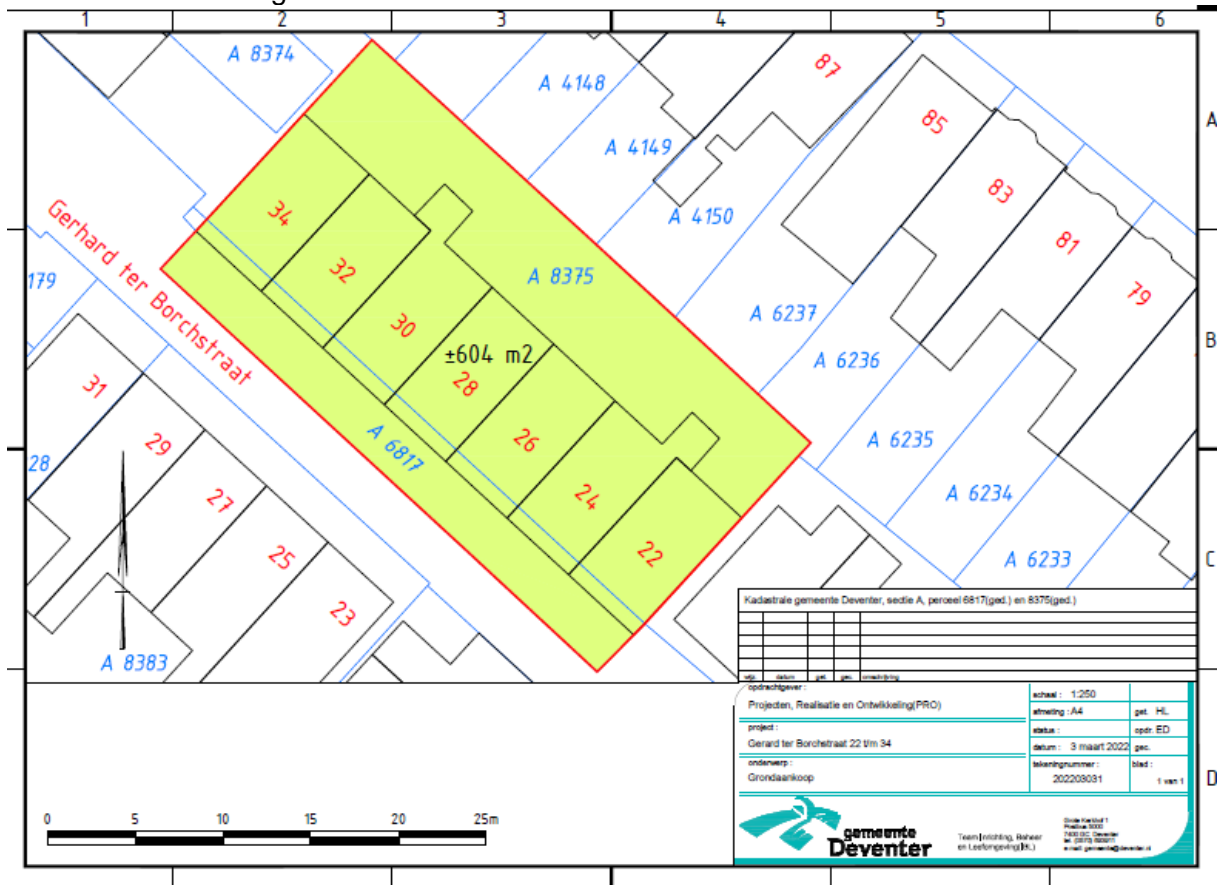
Paraf verkoper:



Paraf gemeente:



Bijlagen:
 - situatietekening



Paraaf verkoper:

Paraaf gemeente: