

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Verkoop bouwgrond Tuinen van Zandweerd aan Woningstichting Rentree

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 31-05-2022
Notanummer	: 2022-419
Datum	: 31-05-2022
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Koopovereenkomst Tuinen van Zandweerd - 8 tiny houses en 1 gebouw voor gemeenschappelijke activiteit.pdf

Parafering

23-05-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling24-05-2022: Wethouder24-05-2022: Wethouder27-05-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling

Agendering

* 23-05-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 25-05-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

1-06-2022

B & W d.d.: 31-05-2022

Besluit

1. Te verkopen aan Woningstichting Rentree een perceel bouwgrond, met een totale oppervlakte van ca. 1807 m2 voor de bouw van 8 sociale huurwoningen, type Tiny House en een gemeenschappelijke ruimte, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie A, nummer 8493 (ged.) en 6225 (ged.)
2. De bijgevoegde koopovereenkomst hiertoe vast te stellen
3. Het besluit vast te stellen en te ondertekenen
4. Het verkoopresultaat ten gunste te brengen van de grondexploitatie van het project De Tuinen van Zandweerd

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de door koper ondertekende overeenkomst

Inleiding

In de Tuinen van Zandweerd ontwikkelt de gemeente een nieuwe toekomstbestendige woonbuurt met respect voor natuur en landschap. In totaal komen er 150 woningen die samen gaan zorgen voor een ontspannen, vrije en collectieve woonsfeer. In de Tuinen van Zandweerd heeft de gemeente een kavel gereserveerd voor de bouw van sociale huurwoningen door Woningstichting Rentree (hierna te noemen Rentree). Rentree gaat op deze kavel als experiment 8 Tiny Houses bouwen met één gemeenschappelijke ruimte. Rentree heeft met de toekomstige huurders, Cohousing Groeneweerd, een samenwerkingsovereenkomst gesloten en samen met deze groep het hele traject, van eerste schets tot bouwplan doorlopen. Naast het gebruik van het gemeenschapshuis en de binnentuin door de bewonersgroep zelf, is de groep voornemens deze ook op verschillende manieren open te stellen voor de buurt.

Hierbij kan gedacht worden aan de volgende initiatieven: koffie ochtend met (appel)taart, soep uit de tuin, stekjes/planten ruil, 'Tiny bieb' kast, weggeef kast, lezingen over en rondleiding door tuin en Tiny-terrein, ruimte bieden aan cursussen (voor en door buurtbewoners) etc. Daarnaast is overeengekomen dat het gemeenschapsgebouw minimaal 6 x per jaar opengesteld wordt voor buurt gerelateerde activiteiten. Commercieel gebruik van deze ruimte is verboden.

Het voornemen tot verkoop is vanaf 25 maart in het kader van het Didam-arrest voor een ieder openbaar gemaakt. Er zijn geen vragen ingekomen met betrekking tot dit voornemen. Ook is er binnen 20 kalenderdagen geen kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel aangespannen. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente verder kan met dit verkoopproces.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De beoogde bouw van sociale huurwoningen in de vorm van Tiny House met een gemeenschappelijke ruimte is een experiment voor Rentree en hiermee een nieuwe woonvorm voor Deventer. Door het openstellen van de gemeenschappelijke ruimte voor de buurt zal deze woongroep een positieve bijdrage leveren aan deze nieuwe wijk.

Kader

- * Nota grondbeleid
- * Woonvisie / prestatieafspraken
- * Grondprijzenbrief 2021
- * Besluit BenW 16-11-2021 (notanummer 2021-249)
- * Grondexploitatie project Tuinen van Zandweerd

Betrokken partijen en participatie

De gemeente heeft met Rentree wilsovereenstemming bereikt over de verkoopvoorwaarden.

Rentree heeft met de toekomstige huurders, de Cohousing Groeneweerd, voor deze ontwikkeling een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Deze zal worden omgezet in een huurovereenkomst.

Argumenten voor en tegen

Voor:

- * de gemeente komt de prestatieafspraken na;
- * de bouw van deze sociale huurwoningen, zijnde Tiny House is een experiment en zorgt voor een bijzondere aanvulling op de bestaande huurwoningvoorraad in Deventer;
- * ten behoeve van deze verkoop hoeft geen Bibob-onderzoek plaats te vinden omdat het algemeen beleid is dat woningbouwcoöperaties in beginsel zijn uitgezonderd van een Bibob-toets.

Financiële consequenties en dekking

In de grondprijzenbrief 2021/2022 is de grondprijs voor grondgebonden sociale huurwoningen tot een oppervlakte van 150 m² ad € 20.000,- excl. BTW per woning vastgesteld. Indien de kavel groter is dan 150 m² dient over deze grondprijs nog € 200,- per m² extra betaald te worden.

In totaal wordt 1807 m² (1338 m²+ 469 m²) aan Rentree verkocht. Een deel van de grond (circa 469 m²) ligt binnen de geurcirkel en er staan bomen op. Op dit deel wordt de gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd met behoud van de bestaande bomen.

In de vergadering van 16 november 2021 (notanummer 2021-249) heeft uw college ingestemd met een eenmalige afwijking van de grondprijzenbrief voor de verkoop van de grond aan Rentree voor de bouw 8 grondgebonden sociale huurwoningen, type Tiny House en een gemeenschappelijke ruimte. Dit betekent dat de bouwgrond wordt verkocht voor de reguliere grondprijs van € 20.000,-- per woning; totale koopsom 8 x € 20.000,-- = € 160.000,-- excl. BTW.

Deze verkoopopbrengst is ten gunste van de grondexploitatie van het project Tuinen van Zandweerd. Deze verkoop vindt plaats conform de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in de grondexploitatie van het project Tuinen van Zandweerd.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit kunnen na vaststelling openbaar worden gemaakt m.u.v. de gesloten koopovereenkomst.

Aanpak en uitvoering

Na uw besluitvorming zal de overeenkomst mede namens de gemeente worden ondertekend en zal de overdracht verder afgewikkeld worden.