

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Aanpassen termijn voor ondertekening koopovereenkomst CPO-groep Sjalot die op de daarvoor bestemde tegel I in de Tuinen van Zandweerd een gezamenlijk bouwplan realiseert

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 5-07-2022
Notanummer	: 2022-567
Datum	: 5-07-2022
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	:

Parafering

06-07-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling06-07-2022: Wethouder

Agendering

* 06-07-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 07-07-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

Definitieve akkoord

13-07-2022

B & W d.d.: 5-07-2022

Besluit

1. De termijn om de koopovereenkomst getekend te retourneren met een door elk lid ingevuld Bibob formulier te verlengen van 17 augustus 2022 tot uiterlijk 31 januari 2023.

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de gemeente de CPO groep eerst op de hoogte heeft gesteld.

Inleiding

De CPO-groep Sjalot is na een loting geselecteerd om tot een haalbaar plan te komen. Op 17 juni 2021 is er een optieovereenkomst getekend. Een enthousiaste en professionele groep bewoners, die zich professioneel laten bijstaan door een procesbegeleider (CPO building community) en architecten.

Conform de uitgiftevoorwaarden krijgt de CPO-groep een jaar de tijd om tot een goedgekeurd DO te komen, de groep compleet te hebben en de financiering te regelen (optietermijn).

Zou dit niet lukken dan krijgt de nr. 2 uit de loting de mogelijkheid om met een optieovereenkomst tot een haalbaar plan te komen gedurende een jaar.

Voor de CPO-groep verliep de optietermijn op 17 juni 2022. Het DO is goedgekeurd. In de uitvraag is aangegeven dat na goedkeuring van de DO de groep een koopovereenkomst ter ondertekening toegestuurd krijgt.

De procedure/planning is verder als volgt:

* Eind juni/begin juli ontvangt de Stichting eerst een concept-koopovereenkomst met gegevens ter controle. CPO Sjalot heeft dan 2 weken om deze te beoordelen.

* Half juli ontvangt de Stichting vervolgens de definitieve overeenkomst met het verzoek die binnen 1 maand getekend te retourneren voorzien van een door elk lid ingevuld Bibob-formulier.

* Half augustus zou de overeenkomst ondertekend teruggestuurd moeten zijn en dus in dit geval bekend moeten zijn of realisatie van de bouw haalbaar is en dan moeten dus ook alle CPO leden (kopers) bekend zijn.

* Daarna wordt Bibob-proces opgestart en na afronding Bibob-onderzoek, zal besluit over verkoop aan uw college worden voorgelegd.

Tot vorige week was bovenstaande geen probleem. De CPO-groep heeft ons echter laten weten dat binnen het bouwteam (ze werken met een beoogd aannemer en een bouwkostendeskundige van Vetrivius) de laatste bouwkostenraming van het DO binnen zijn en dat ze nu ruim 5 ton boven het budget zitten. Een overschrijding van ruim € 50.000,- per woning. De woningen komen hierdoor boven de getaxeerde waarde en zijn niet financieerbaar. De realisatie komt daarmee door de stijgende bouwkosten en de stijgende rente op losse schroeven te staan. Als gevolg hiervan hebben 3 leden moeten afhaken omdat hun krediettoets niet meer geldig is (stijging hypotheek van 1% in december naar ruim 3% nu).

Ze willen dus even een pas op de plaats om met het bouwteam te kijken op welke wijze ze de bouwkosten kunnen verlagen en nieuwe leden toe te laten (ze hebben een belangstellenden lijst). Ze vragen hiervoor uitstel.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De CPO-groep Sjalot, die afgelopen jaar professioneel en met enthousiasme gewerkt heeft om tot een definitief ontwerp te komen voor een CPO project in de Tuinen van Zandweerd, iets meer tijd te geven om de gevolgen van de stijgende bouwprizen en hypotheekrente te verwerken, zodat ze samen tot een haalbaar plan komen om te realiseren.

Kader

Bestemmingsplan De Tuinen van Zandweerd

* Grondexploitatie De tuinen van Zandweerd

* Woonvisie Deventer

* Voorwaarden verkoopbrochure uitgifte CPO kavel en model-koopovereenkomst De Tuinen van Zandweerd

Betrokken partijen en participatie

Afgestemd met de CPO-groep, planeconoom, makelaar en jurist.

Argumenten voor en tegen

Onderzocht is op welke manier aan kopers tegemoet gekomen kan worden zonder precedentes te wekken of ongelijkheid te creëren. Daarbij is geconstateerd dat niet afgeweken kan worden aan uitgangspunten van de uitvraag en/of het verlengen van de optietermijn.

Voor:

* De CPO-groep aan boord houden en ze de gelegenheid geven om het ontwerp

financieel haalbaar te maken en alle leden de financiering rond te krijgen.

* De reden dat de extra tijd nodig is, ligt niet aan de groep, maar aan de snel gewijzigde economische veranderingen (stijging bouwkosten en rente).

* Door de huidige CPO-groep aan boord te houden, is er zo min mogelijk vertraging. Immers een nieuwe groep zal met dezelfde problematiek te maken krijgen.

* Behoud positieve flow en positieve aandacht van het project.

* In de verkoopbrochure is aangegeven dat de planning door de gemeente aangepast kan worden.

Tegen:

* Latere inkomsten van verkoop van de grond.

* Gedurende de termijn maandelijks monitoren wat de stand van zaken is. Als mocht blijken dat het toch niet haalbaar voor ze wordt, dan het verkooptraject met huidige CPO-groep worden beëindigd en zal de volgende CPO groep worden benaderd. Die krijgen dan ook op basis van de voorwaarden in de verkoopbrochure een jaar de tijd om tot een goedgekeurd definitief ontwerp te komen en de financiering rond te krijgen.

Financiële consequenties en dekking

De verkoop van de kavel vindt plaats op basis van de vastgestelde vierkante meterprijs. Hierin verandert niets. De afname van de grond voor de CPO grond is in de grondexploitatie gepland in 2023. Met dit besluit komt daar voorlopig geen verandering in.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit openbaar te maken, nadat de CPO-groep als eerste hiervan op de hoogte is gesteld.

Aanpak en uitvoering

Na uw besluit zal de gewijzigde planning met de CPO groep besproken worden en de conceptovereenkomst aan de CPO groep verstuurd worden.