

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Verkoop bouwgrond Tuinen van Zandweerd t.b.v. CPO-ontwikkeling

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 28-03-2023
Notanummer	: 2023-180
Datum	: 28-03-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Koopovereenkomst CPO-kavel tuinen van Zandweerd.pdf

### Parafering

<li>08-03-2023: Wethouder</li><li>09-03-2023: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling</li>

### Agendering

\* 27-03-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 21-03-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

29-03-2023

B & W d.d.: 28-03-2023

### Besluit

1. Te verkopen aan Vereniging CPO Sjalot een perceel bouwgrond ten behoeve van een CPO-ontwikkeling, gelegen in het bestemmingsplan Chw De Tuinen van Zandweerd met een grootte van circa 2.628 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie A, nummer 8473 (ged.)
2. De bijgevoegde koopovereenkomst hiertoe vast te stellen
3. Het verkoopbesluit vast te stellen en te ondertekenen
4. Het verkoopresultaat ten gunste te brengen van de grondexploitatie van het project Tuinen van Zandweerd

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de ondertekende koopovereenkomst

### Inleiding

In de Tuinen van Zandweerd is een kavel toegewezen t.b.v. een CPO-ontwikkeling. CPO-groepen hebben de gelegenheid gekregen om zich hiervoor in te schrijven. De Vereniging CPO Sjalot, hierna te noemen Vereniging is na de loting op 14 juni 2021 geselecteerd om voor deze kavel tot een haalbaar plan te komen en de kavel uiteindelijk aan te kopen voor de ontwikkeling van dit plan.

Deze Vereniging heeft zich gedurende het gehele proces laten begeleiden door een procesbegeleider, CPO Building Community.

De Vereniging heeft gedurende het proces problemen gehad met de gevolgen van de stijgende bouwkosten en rente. Hierdoor zijn een aantal leden afgehaakt en moest de groep op zoek gaan naar nieuwe leden. In verband hiermee heeft u in de vergadering van 5 juli 2022 besloten om de termijn, waarbinnen de Vereniging de ondertekende koopovereenkomst kon terugsturen, te verlengen tot 31 januari 2023.

In de mail van 17 januari 2023 heeft de Vereniging aangegeven dat de banken niet mee willen werken aan de financiering van de kavel indien in de te sluiten overeenkomst geen ontbindende voorwaarde is opgenomen m.b.t. financiering door de leden en niet onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. In de PHO van 23 januari 2023 is het voorgaande besproken met de wethouder. In verband met eindtermijn van 31 januari 2023 is in het PHO besloten om het verzoek te honoreren en de besluitvorming hiervan mee te nemen bij de vaststelling van de koopovereenkomst door uw college.

De Vereniging heeft op 31 december 2022 de ondertekende overeenkomst ingediend. Hierin zijn de hierna genoemde bepalingen extra toegevoegd.

\* Koper, zijnde de Vereniging CPO Sjalot, kan de overeenkomst ontbinden indien de leden van genoemde koper, uiterlijk binnen 3 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst geen toezegging hebben verkregen van een erkende geldverstrekende instelling voor één of meer geldleningen. Dat wil zeggen geen hypothecaire lening voor de aankoop van de kavel en de te stichtingen bebouwing hebben verkregen.

\* Koper kan de overeenkomst tot uiterlijk 1 juni 2023 ontbinden indien geen onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Met de verkoop van de kavel aan de Vereniging CPO Sjalot ten behoeve van een CPO-ontwikkeling worden beleidsdoelstellingen van de gemeente behaald.

### **Kader**

- \* Bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd
- \* Verkoopprocedure CPO Tuinen van Zandweerd
- \* Grondexploitatie Tuinen van Zandweerd
- \* Woonvisie Deventer

### **Betrokken partijen en participatie**

De gemeente heeft met de Vereniging wilsovereenstemming bereikt over deze verkoop en hiertoe een koopovereenkomst gesloten. De overeengekomen koopsom is overeenkomstig de vastgestelde vierkante meterprijs voor de kavels in Tuinen van Zandweerd in de grondprijzenbrief 2021.

### **Argumenten voor en tegen**

Voor:

- \* de gemeente behaalt hiermee haar beleidsdoelstellingen m.b.t. het bieden van CPO-mogelijkheden binnen de gemeente Deventer;
- \* de verkoop vindt plaats conform de vastgestelde vierkante meterprijs in de grondprijzenbrief 2021 (2021 start verkoopprocedure);
- \* er heeft een Bibob-onderzoek plaatsgevonden; vanuit het perspectief van de wet Bibob zijn er geen bijzonderheden naar voren gekomen die het aangaan van deze vastgoedtransactie in de wet staan.

Tegen:

- \* er zijn geen tegen argumenten voor deze verkoop

### **Financiële consequenties en dekking**

In de grondprijzenbrief 2021 is de vierkante meterprijs voor de verkoop van de kavels in de Tuinen van Zandweerd vastgesteld op € 330,-- exclusief BTW. De koopsom van deze kavel komt hiermee op € 867.240,-- exclusief BTW k.k. en op € 1.049.360,40, inclusief BTW k.k. De Vereniging heeft reeds voor het in optie nemen van de kavel optiegeld van € 3.500,-- betaald. Dit bedrag zal bij de notariële overdracht in mindering worden gebracht op de totale koopsom.

De verkoopopbrengst van € 1.049.360,40 inclusief BTW is ten gunste van de grondexploitatie van het project Tuinen van Zandweerd. Deze opbrengst is conform de grondexploitatie 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 besluit zal de overdracht verder afgewikkeld worden.