

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Verkoop Olthoflaan 10-12 en naastgelegen bedrijfskavel

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 6-12-2022
Notanummer	: 2022-999
Datum	: 6-12-2022
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Walder,
Bijlage(n)	: locatie Olthofboerderij.docx

Parafering

29-11-2022: Wethouder30-11-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling

Agendering

* 01-12-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

Definitieve akkoord

7-12-2022

B & W d.d.: 6-12-2022

Besluit

1. Te verkopen de boerderij gelegen aan de Olthoflaan 10-12, ter grootte van ca. 4304 m² en naastgelegen bouwkegel op A1 bedrijvenpark Deventer aan de Van der Landeweg te Deventer, ter grootte van ca. 2314 m², gezamenlijk kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie N, nummers 572, 575 en 578 allen gedeeltelijk, zoals op de bij de koopovereenkomst behorende situatietekening met een groene kleur is aangegeven en voorts onder de voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst
2. Een restauratieplicht op te leggen op voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst met restauratieplicht
3. Het verkoopbesluit vast te stellen
4. De te ontvangen koopsom rechtstreeks ten gunste te brengen van programma 6, gebiedsexploitatie A1 bedrijvenpark

De nota en het besluit openbaar te maken nadat eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden en met uitzondering van de overeenkomst

Inleiding

De Olthofboerderij aan de Olthoflaan 10-12 (gemeentelijk monument) is gelegen op A1 bedrijvenpark Deventer. Behoud, herstel en inpassing van de boerderij in de bedrijfsmatige omgeving is voor de gemeente een belangrijke doelstelling geweest bij de ontwikkeling van A1 bedrijvenpark Deventer. De boerderij verkeert echter in een zeer slechte bouwkundige staat en het is dan ook van belang dat deze op korte termijn wordt gerestaureerd, om te voorkomen dat deze verloren gaat.

De gemeente heeft gezocht naar een partij die ervaring heeft met restauratie en

herontwikkeling van dergelijke objecten. Hiertoe is in eerste instantie in 2021 een uitvraag gedaan samen met de aan de andere kant van de Van der Landeweg gelegen Truckparking. Deze uitvraag heeft geen koper voor de Olthofboerderij opgeleverd. Daarna zijn gesprekken gestart met koper.

Koper heeft de gevraagde ervaring en is bereid om de boerderij aan te kopen samen met de naastgelegen bouwkaavel aan de Van der Landeweg, met de bedoeling de Olthofboerderij te restaureren, conform de eisen die daaraan door de gemeente worden gesteld, en met de bedoeling om op de bouwkaavel een bedrijfsgebouw te ontwikkelen. De kosten van restauratie en herontwikkeling gaan de waarde van de boerderij na restauratie ver te boven waardoor sprake is van een onrendabele top. Om dit monument te sparen is met koper overeengekomen dat vanuit de grondexploitatie € 32.500 wordt bijgedragen. Koper neemt de rest van de onrendabele top voor zijn rekening.

Hiertoe is een koopovereenkomst met restauratieplicht overeengekomen.

Start van de restauratiewerkzaamheden zal zo spoedig mogelijk plaatsvinden nadat de eigendomsoverdracht van het pand heeft plaatsgevonden. De koper heeft zich ertoe verplicht om het pand nog voor de winter wind- en waterdicht te maken.

Daarnaast heeft koper zich ertoe verplicht op de tegen de boerderij aan groeiende Japanse Duizendknoop te saneren. De geschatte kosten hiervan zijn € 50K. Vanuit de grondexploitatie wordt een bijdrage gedaan van de helft van dit bedrag tot een maximum van € 25K. De verantwoordelijkheid van verwijderen duizend knoop ligt dan bij de koper.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het maatschappelijk beoogd resultaat is restauratie en behoud van een monumentale boerderij op A1 Bedrijvenpark Deventer.

Kader

- * Vastgesteld bestemmingsplan
- * Vastgestelde grondexploitatie 2022 en zomereactualisatie 2022
- * Nota grondbeleid

Betrokken partijen en participatie

De gemeente heeft wilsovereenstemming bereikt met koper over de verkoop van de boerderij en de naastgelegen bouwkaavel. Hiertoe is door de koper een koopovereenkomst met restauratieplicht ondertekend. Eigendomsoverdracht zal plaatsvinden binnen 4 weken na besluitvorming.

Argumenten voor en tegen

Voor:

- * Koper is een van de weinige partijen die behoud van de boerderij kan bewerkstelligen
- * Na eigendomsoverdracht kan gestart worden met restauratie en dus behoud van de monumentale boerderij;
- * Na eigendomsoverdracht kan gestart worden met sanering van Japanse Duizend Knoop
- * Standaardonderdeel bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed is een

Bibob-onderzoek; dit onderzoek is afgerond. Op basis van dit onderzoek zijn er geen belemmeringen zodat het proces nu vervolgd kan worden.

Tegen:

* Het behouden van de Olthofboerderij levert financieel gezien minder op dan als het perceel wordt uitgegeven als bedrijfskavel.

Financiële consequenties en dekking

In de grondprijzenbrief 2021 is voor de grondwaarde van bouwkvavels op A1 bedrijventerrein een bandbreedte opgenomen van € 145,- tot € 185,- per m², afhankelijk van de ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid van het perceel. Op basis hiervan is de grondwaarde voor een bouwkvavel van 3500 m² aan de Van der Landeweg gewaardeerd op een bedrag van € 145,- per m². Echte vanwege de onrendabele top op de restauratie van de boerderij is voor de bouwkvavel een gereduceerde prijs overeengekomen van € 135,- per m² en voor de boerderij een symbolische koopsom van € 1,-. De met de koper overeengekomen koopsom voor de bouwkvavel en de boerderij samen bedraagt derhalve (3500 m² x € 135,-) + € 1,- = € 472.501,- k.k. en exclusief belastingen. Dit bedrag is conform de vastgestelde grondexploitatie. De bijdrage voor de onrendabele top van de renovatie en voor het verwijderen van de duizend knoop worden gedekt uit de post onvoorzien conform de vastgestelde grondexploitatie.

Het verkoopresultaat, zal rechtstreeks ten gunste worden gebracht van de Grondexploitatie A1 bedrijvenpark Gasfabriekterrein, binnen programma 6.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden nadat eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.

Aanpak en uitvoering

Nadat uw besluit is genomen, zal de koopovereenkomst mede door de gemeente worden ondertekend en zal de eigendomsoverdracht verder worden afgewikkeld. Daarna kan zsm gestart worden met restauratie van de monumentale boerderij.

Locatie Olthofboerderij

