

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Verkoop Pothoofd 187

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 19-12-2023
Notanummer	: 2023-1151
Datum	: 19-12-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Bijlage - vertrouwelijk Koopovereenkomst Pothoofd 187.pdf

Parafering

13-12-2023: Senior projectmanager12-12-2023: Wethouder12-12-2023: Wethouder13-12-2023: Senior projectmanager

Agendering

* 13-12-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 14-12-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

19-12-2023

B & W d.d.: 19-12-2023

Besluit

1. Het woonhuis met ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als Pothoofd 187, 7411 BG te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 13418, groot circa 149 m2 te verkopen aan de kopers vermeld in de bijgevoegde koopovereenkomst
2. De bijgevoegde overeenkomst 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 Sluiskwartier

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de door partijen ondertekende koopovereenkomst in verband met het bepaalde in artikel 5.1, lid 1, sub d van Wet Open Overheid.

Inleiding

Op 30 mei 2017 is het "Scenario Behoud & Nieuwbouw" voor herontwikkeling van het Sluiskwartier vastgesteld. De vier woningen gelegen aan het Pothoofd 187, 189, 191 en 193 (ook wel bekend als Plot 8) maken hier onderdeel van uit en blijven behouden. Op 22 mei 2022 (2022-179) zijn door het college de kavelpaspoorten en de verkoopstrategie per te ontwikkelen plot in het Sluiskwartier vastgesteld. Besloten is om deze woningen te verkopen met een renovatieverplichting. De openbare verkoop van deze woningen is in december 2022 opgestart. Op basis van dat proces zijn er biedingen ontvangen voor de woningen Pothoofd 191 en 193. In de vergadering van 2 februari 2023 (2023-134) heeft uw college een besluit genomen over de voorlopige gunning aan deze bieders. Omdat voor de woningen Pothoofd 187 en 189 geen biedingen waren ingediend heeft uw college in laatstgenoemde vergadering besloten opdracht te verstrekken voor de

renovatiwerkzaamheden voor de panden Pothoofd 187 en 189. Het verkoopproces van de woningen Pothoofd 187 en 189 zijn daarna vervolgd, met dien verstande dat de koper zowel de koopsom voor de woning als de kosten voor de renovatiwerkzaamheden dient te betalen. De woning Pothoofd 187 is op basis hiervan aangeboden voor een bedrag van € 589.000,-- k.k. Voor dit bedrag is overeenstemming bereikt met de kopers en er is een koopovereenkomst gesloten. Op basis van het door uw college vastgesteld Bibob-beleid heeft er een Bibob-screening plaatsgevonden en afgerond. Er staat nu niets in de weg om deze transactie af te ronden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de start van de openbare verkoop van Plot 8 is in december 2022 een stap gezet in de ontwikkeling van het project Sluiskwartier. Deze woningen maken onderdeel uit van de herstructurering van het Sluiskwartier met als doel transformatie van de cultuurhistorisch waardevolle panden.

Kader

- * Het Scenario Behoud & Nieuwbouw voor herontwikkeling van het Sluiskwartier, vastgesteld op 30-5-2017;
- * Het vastgestelde ontwikkelplan Sluiskwartier;
- * Het vastgestelde Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan;
- * Het vastgestelde Chw. Bestemmingsplan Sluiskwartier;
- * Verkoopvoorwaarden 4 IJsselvilla's;
- * Besluit 21-2-2023 (notanummer 2023-134);
- * Vastgestelde grondexploitatie.

Betrokken partijen en participatie

Het betreft een openbare verkoop zodat alle belangstellenden zich kunnen aanmelden bij de verkopende externe makelaar.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Voordeel:

- * na deze verkoop is er nog één pand, Pothoofd 189 over;
- * er heeft een Bibob-onderzoek plaatsgevonden; vanuit het perspectief van de Wet Bibob zijn er geen bijzonderheden naar voren gekomen die het aangaan van de vastgoedovereenkomst in de weg staan;
- * verkoop vindt plaats tegen marktconforme waarde (waarde koopsom en kosten renovatiwerkzaamheden).

Nadeel:

geen.

Financiële consequenties en dekking

De vraagprijs van de woning bedraagt € 589.000,-- k.k. Met de kopers is overeenstemming bereikt over dit bedrag. Dit bedrag is opgebouwd uit de



taxatiewaarde (€ 285.000,--) en de aanneemsom/renovatiekosten (ad. € 304.000,00).

In de grondexploitatie is rekening gehouden met een opbrengst van € 272.000,-- voor deze woning. De aanneemsom is nog niet opgenomen in de grondexploitatie en betreft in financieel opzicht een voorinvestering welke uit de verkoop wordt terugverdiend en daarmee budgettair neutraal verloopt.

Op basis van de overeengekomen koopsom is er sprake van een geringe meeropbrengst van € 13.000,-- ten opzichte van de grondexploitatie. Echter er is nog geen rekening gehouden met de verkoopkosten van de verkopende makelaar van ad € 8.100,-- incl. BTW.

Het pand Pothoofd 189 dient als laatste in het rijtje van vier woningen nog verkocht te worden. Bij de actualisatie van de GREX per 1-1-2024 zullen de in 2023 gerealiseerde verkopen verwerkt worden en zal de begroting voor het pand Pothoofd 189 geactualiseerd worden.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit kunnen openbaar worden gemaakt, met uitzondering van de met de kopers overeengekomen en ondertekende koopovereenkomst.

Aanpak en uitvoering

Na uw besluitvorming kan de verkoop verder afgewikkeld worden. De notariële overdracht en aflevering van het object vindt plaats uiterlijk 4 weken na uw besluit of nadat de oplevering van de renovatiewerkzaamheden aan de gemeente van de panden Pothoofd 187 en 189 heeft plaatsgevonden.