

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Voorlopige gunning 3 bouwlocaties Steenbrugge

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 10-10-2023
Notanummer	: 2023-897
Datum	: 10-10-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: proces verbaal loting 230928 (digitaal afschrift) (1).pdf, Vertrouwelijk Inschrijvingen_3 kavels Steenbrugge.uitslag ontvankelijkheidstoets en loting.xlsx

### Parafering

<li>04-10-2023: Wethouder</li><li>04-10-2023: Senior projectmanager</li>

### Agendering

\* 04-10-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 06-10-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

11-10-2023

B & W d.d.: 10-10-2023

### Besluit

1. De inschrijver met rangnummer 1 (EFY Bouwgroep BV) de 3 bouwlocaties Steenbrugge voorlopig te gunnen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de rangordelijst en nadat alle inschrijvers op de hoogte zijn gesteld van de uitslag van de loting.

### Inleiding

In de vergadering van 20 juni 2023, nummer 2023-452 heeft uw college ingestemd met de voorgestelde openbare verkoopprocedure voor de drie bouwlocaties in de Buurtschappen in Steenbrugge. Het woningbouwprogramma op deze locaties staat vast, namelijk 18 rug-aan-rug woningen en 4 rijwoningen. Dat wil zeggen:

- \* buurtschap 1: 6 tussenwoningen sociale koop + 4 hoekwoningen vrije sector;
- \* buurtschap 3: 4 woningen vrije sector;
- \* buurtschap 6: 4 tussenwoningen sociale koop + 4 hoekwoningen vrije sector

De koopsom zal bepaald worden op basis van de VON-prijs exclusief BTW waarvoor een volledige woning (zonder meer/minder) en inclusief badkamer aan de toekomstige eigenaar zal worden aangeboden.

Op basis van deze vastgestelde verkoopprocedure is de verkoop opgestart via [www.deventerverkoopt.nl](http://www.deventerverkoopt.nl). Inschrijving was mogelijk tot 14 september.

De inschrijver verklaart door het ondertekenen van het inschrijfformulier dat:

- \* de financieringsmogelijkheden voldoende zijn onderzocht en voldoende financieel/economisch draagkracht te hebben voor de aankoop en de realisatie

van de voorgenomen ontwikkelingen.

\* de te ontwikkelen woningen binnen de randvoorwaarden zoals beschreven in de verkoopbrochure en kavelpaspoort te zullen ontwikkelen en realiseren.

In de verkoopprocedure is aangegeven dat bij meerdere inschrijvingen de toewijzing zal plaatsvinden op basis van een loting.

Er zijn 24 formulieren ingediend. Deze zijn gecontroleerd op ontvankelijkheid. Omdat geconstateerd werd dat een aantal inschrijvers 1 vraag op het formulier niet ingevuld hadden, zijn alle inschrijvers in de gelegenheid gesteld om het formulier op dit onderdeel eventueel aan te passen en voor 26 september om 15.00 uur in te dienen. Eén inschrijver heeft het formulier niet aangepast (2 rappels) en opnieuw ingediend. Deze inschrijver is niet ontvankelijk. Daarnaast waren er 2 formulieren ingediend door een partij (waarvan de 1 de aankoop gaat doen en de andere de realisatie). Van deze 2 formulieren heeft één inschrijfformulier meegedaan met de loting, die op 28 september door de notaris is verricht. In totaal hebben 22 inschrijvingen meegedaan aan de loting. Elke inschrijver heeft op basis van de trekking een rangnummer gekregen (zie bijgaand proces-verbaal en rangordelijst (vertrouwelijk)).

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Met de voorlopige gunning van deze 3 bouwlocaties worden de laatste beschikbare kavels voor ontwikkelaars in Steenbrugge in ontwikkeling gebracht.

### **Kader**

- \* Bestemmingsplan 2de herziening Steenbrugge en Beeldkwaliteitsplan;
- \* Vastgestelde grondexploitatie Steenbrugge;
- \* Woonvisie;
- \* Doelgroepenverordening;
- \* De in de vergadering van 20-06-2023, notanummer 2023-452 vastgestelde verkoopprocedure.

### **Betrokken partijen en participatie**

Alle ingediende inschrijfformulieren zijn op ontvankelijkheid getoetst door een jurist en een gemeentemakelaar en de uitslag hiervan is besproken in het Projectteam Steenbrugge.

### **Argumenten voor en tegen**

Voor:

- \* Gezien het aantal inschrijvingen blijkt vanuit marktpartijen veel interesse te zijn voor de ontwikkeling van het vastgestelde woningbouwprogramma.
- \* Er is veel vraag naar nieuwbouwwoningen. Op deze drie bouwlocaties zullen op basis van het vastgesteld woningbouwprogramma in totaal 22 woningen (10 sociale koopwoningen en 12 vrije sector koopwoningen) worden gerealiseerd.

### **Financiële consequenties en dekking**

De voorlopige gunning omvat de realisatie en verkoop van 22 woningen. Bij de definitieve gunning zal bekend worden wat de koopsom van de bouwlocaties, en daaruit afgeleid de waarborgsom, zal worden. De methode voor het bepalen van de grondprijs staat vast en is gebaseerd op de VON-prijs en daarbij geldende grondquote.

Binnen de huidige vastgestelde begroting van de grondexploitatie is een opbrengst begroot van € 750.000. Op basis van een voorlopige analyse van de grondprijs verwachten wij een grondopbrengst van € 900.000 en past daarmee binnen de begroting. Dit betekent een positief effect (meeropbrengst) op de begroting van € 150.000

Bij realisatie van de verkopen zullen de opbrengsten worden verantwoord. De proceskosten omtrent de gunning vallen binnen de plankosten van de begroting.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De verkoopprocedure is via [www.Deventerverkoopt.nl](http://www.Deventerverkoopt.nl) voor een ieder openbaar gemaakt.

### **Aanpak en uitvoering**

Na besluitvorming zullen alle inschrijvers schriftelijk geïnformeerd worden over de resultaten van de ontvankelijkheidstoets, de loting en de voorlopige gunning. Met de partij die als eerste is ingeloot, zal het verkooptraject verder uitgewerkt worden zodat een koopovereenkomst gesloten kan worden. Na ondertekening van deze overeenkomst en na afronding van het Bibob-onderzoek zal het college voorgesteld worden om een besluit tot definitieve gunning te nemen.



## PROCES-VERBAAL VAN LOTING 3 locaties Buurtschappen Steenbrugge

Heden, negenentwintig september tweeduizend drieëntwintig, \_\_\_\_\_  
ben ik, mr. Sijbe Kuipers, notaris te Deventer, overgegaan tot het opmaken van een \_\_\_\_\_  
proces-verbaal met betrekking tot een loting als hierna vermeld, zulks op verzoek van \_\_\_\_\_  
de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Deventer**, gevestigd en kantoorhou-  
dende te Deventer, 7411 KT, Grote Kerkhof 1, handelsregisternummer: 08214418, \_\_\_\_\_  
hierna te noemen: "Gemeente Deventer". \_\_\_\_\_

### INLEIDING/VERKOOPPROCEDURE

Door de Gemeente Deventer worden drie locaties met in totaal achttien (18) bouwka-  
vels voor rug-aan-rugwoningen en vier (4) rijwoningen te koop aangeboden in deelge-  
bied Buurtschappen in Steenbrugge, één en ander onder de voorwaarden en bepa-  
lingen als vermeld in de verkoopprocedure, welke als bijlage 1 aan deze akte is ge-  
hecht. \_\_\_\_\_

### LOTING

Op donderdag achtentwintig september tweeduizend drieëntwintig (28-09-2023) zijn in  
het Stadhuis aan Grote Kerkhof 1 te Deventer, vanaf elf uur (11:00 uur) de inschrij-  
vingsformulieren die conform de in de verkoopprocedure vermelde voorwaarden zijn \_\_\_\_\_  
ingediend bij de Gemeente Deventer, aan mij, notaris, door een medewerker van de \_\_\_\_\_  
Gemeente Deventer overhandigd en door mij, notaris, in gelijke blanco enveloppen, tel-  
kens per categorie, in een lotingsbak gedeponeerd. \_\_\_\_\_

Vervolgens ben ik die ochtend aldaar overgegaan tot de loting van de betreffende \_\_\_\_\_  
bouwkavels, door trekking van telkens één (1) enveloppe uit voormelde lotingsbak, ge-  
volgd door de volgende enveloppe, totdat er geen enveloppen met inschrijvingsformu-  
lieren meer aanwezig waren. \_\_\_\_\_

### UITSLAG LOTING

De uitslag van de loting is weergegeven op het als bijlage 2 aan deze akte gehechte \_\_\_\_\_  
overzicht. Daarbij zijn in de kolom met opschriften "28-9-2023", "Loting" en "Rangnum-  
mer" aangegeven de volgnummers waarin de inschrijvingsformulieren zijn getrokken. \_\_\_\_\_

### SLOT

Waarvan dit proces-verbaal is opgemaakt op de datum in het hoofd van deze akte ver-  
meld. \_\_\_\_\_

Vervolgens is deze akte ondertekend door mij, notaris. \_\_\_\_\_

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



*[Handwritten signature in blue ink]*