

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Wonen en gebiedsontwikkeling

Onderwerp:

Definitieve gunning plot 10a Sluiskwartier

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 9-12-2025
Notanummer	: 2025-1027
Datum	: 9-12-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 00 Koop- en ontwikkelovereenkomst Sluiskwartier plot10a - schoon 13-11-25 (1).pdf

Parafering

01-12-2025: Programmamanager01-12-2025: Wethouder

Agendering

* 05-12-2025: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

* 03-12-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

9-12-2025

B & W d.d.: 9-12-2025

Besluit

1. De ontwikkeling van plot 10a Sluiskwartier definitief te gunnen aan Sluiskwartier Vastgoed B.V.
2. De koop-ontwikkelovereenkomst d.d. 13 november 2025 aan te gaan met Sluiskwartier Vastgoed B.V. en daarmee te besluiten om te verkopen en te leveren aan Sluiskwartier Vastgoed B.V. een perceel grond van in totaal circa 1.014 m2, kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E, nummers 13555 en 13556, gedeeltelijk met bijbehorende opstallen en een onverdeeld aandeel van de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 13554 (ged.) en 10823 (ged.) met een oppervlakte van circa 58 m2, voor een koopsom van € 522.001,- (prijspeil 1-1-2025) exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting
3. De burgemeester te verzoeken om wethouder Wijnhoud volmacht te verlenen om de bij punt 2 genoemde koop-ontwikkelovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen en de daarbij behorende bijlagen te paraferen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de koop-ontwikkelovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen (omdat hier concurrentie- en bedrijfsgevoelige informatie in staat en de inschrijving intellectueel eigendom is van Sluiskwartier Vastgoed B.V.). De nota en het besluit openbaar maken nadat de koop-ontwikkelovereenkomst door de gemeente is ondertekend

Inleiding

In september 2025 heeft het college de eindbeoordeling van de verkoopfase vastgesteld en is de ontwikkeling van plot 10a in het Sluiskwartier voorlopig gegund aan de combinatie Van Workum Beheer B.V., Van Workum Ameland Beheer B.V. en Jansen Group B.V. Aansluitend is de model-koop-ontwikkelovereenkomst uitgewerkt tot definitieve koop-ontwikkelovereenkomst. Parallel hieraan hebben

de combinanten voor de ontwikkeling van plot 10a hun belangen verenigd in een nieuwe zakelijke entiteit: Sluiskwartier Vastgoed B.V.

De definitieve koop-ontwikkelovereenkomst is ondertekend door Sluiskwartier Vastgoed B.V.. Daarmee kan de ontwikkeling van plot 10a definitief worden gegund aan Sluiskwartier Vastgoed B.V. en de koop-ontwikkelovereenkomst worden aangegaan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Beoogd resultaat van de herontwikkeling van het Sluiskwartier is de transformatie tot een aantrekkelijk en gemengd woon- en werkgebied op een bijzondere plek in de stad en met behoud van cultuurhistorisch waardevolle erfgoedonderdelen die de locatie een bijzonder karakter geven. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad, wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd en wordt een bijdrage geleverd aan de economische ontwikkeling van de stad.

Beoogd resultaat van het definitieve gunningsbesluit is de afronding van het verkoopproces en concreet perspectief op herontwikkeling van plot 10a in het Sluiskwartier.

Kader

- * Collegebesluit voorlopige gunning plot 10a Sluiskwartier d.d. 2 september 2025 inclusief raadsmededeling
- * Collegebesluit vaststellen verkoopstukken plot 10a Sluiskwartier d.d. 19 november 2024
- * Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan Sluiskwartier d.d. 13 juli 2022
- * Collegebesluit vaststellen verkoopstrategie en kavelpaspoorten d.d. 22 maart 2022
- * Raadsbesluit vaststellen Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan Sluiskwartier d.d. 25 januari 2022
- * Raadsbesluit vaststellen Ontwikkelplan Sluiskwartier d.d. 7 oktober 2020
- * Raadsbesluit vaststellen scenario behoud & nieuwbouw voor het Sluiskwartier d.d. 30 mei 2017
- * Initiatiefvoorstel 'Sluiskwartier - een andere koers richting vergelijkbaar doel', besproken in raadsvergadering 16 december 2015

Betrokken partijen en participatie

Op het moment dat het definitieve gunningsbesluit is genomen worden de bouwplannen door Sluiskwartier Vastgoed B.V. uitgewerkt binnen de kaders van de koop-ontwikkelovereenkomst en het vastgestelde en onherroepelijke omgevingsplan. Daarnaast zal de combinatie in overleg met het gemeentelijke projectteam invulling geven aan nadere communicatie over de bouwplannen aan de omwonenden en andere belanghebbenden.

Toelichting op participatiebeleid

Als de bouwplannen zijn uitgewerkt zal Sluiskwartier Vastgoed B.V. in overleg met het projectteam invulling geven aan nadere communicatie over de bouwplannen aan de omwonenden en andere belanghebbenden.

Argumenten voor en tegen

In september 2025 is de voorlopige gunning aan de combinatie Van Workum Beheer B.V., Van Workum Ameland Beheer B.V. en Jansen Group B.V. uitgegaan. Tijdens de aansluitende standstill termijn zijn er geen bezwaren geuit en is er geen kort geding aanhangig gemaakt door de afgewezen ontwikkelaar. Vervolgens heeft de combinatie voor de ontwikkeling van plot 10a een nieuwe, gezamenlijke BV opgericht (Sluiskwartier Vastgoed B.V.) en is de model-koop-ontwikkelovereenkomst uitgewerkt tot een definitieve koop-ontwikkelovereenkomst.

De definitieve koop-ontwikkelovereenkomst is door Sluiskwartier Vastgoed B.V. ondertekend en als bijlage 1 aan de nota toegevoegd. Op basis van de overeenkomst zal de combinatie in overleg met de gemeente het ontwerp van de gebouwen uitwerken en een omgevingsvergunning aanvragen. Ook zal de screening in het kader van Bibob worden uitgevoerd. Deze is als ontbindende voorwaarde in de koop-ontwikkelovereenkomst opgenomen.

Gelet op de betekenis van het aangaan van de koop-ontwikkelovereenkomst voor de herontwikkeling van het Sluiskwartier als geheel wordt in overleg met Sluiskwartier Vastgoed B.V. een officieel tekenmoment ingepland. Daarbij is het nodig dat portefeuillehouder Wijnhoud een volmacht ontvangt voor de ondertekening van de overeenkomst.

Er zijn geen argumenten tegen de definitieve gunning aan Sluiskwartier Vastgoed B.V. en het aangaan van de koop-ontwikkelovereenkomst.

Financiële consequenties en dekking

De inschrijving bedroeg € 522.001,-- exclusief BTW en kosten koper. Dit is 20% boven de gestelde ondergrens van € 435.000,-- en 13,5% hoger dan de prognose van de opbrengst in de herziening van de grondexploitatie per 1-1-2025 (€ 460.000,-). Daarmee is er sprake van een positief verkoopresultaat van € 62.001,--. Hier tegenover staan relatief hoge verkoopkosten door de externe begeleiding van de verkoopprocedure. Deze effecten worden verwerkt bij de volgende herijking van de grondexploitatie.

Ook vanuit financieel perspectief zijn er geen argumenten tegen de definitieve gunning aan Sluiskwartier Vastgoed B.V.

Openbaarmaking en communicatie

Na de voorlopige gunning is een persbericht uitgegaan over de plannen uit de winnende inschrijving. Daaraan zijn ook visualisaties toegevoegd. Er is nu geen persbericht en/of aanvullende communicatie nodig.

Aanpak en uitvoering

Na de besluitvorming door het college zal de koop-ontwikkelovereenkomst worden ondertekend door de gemeente. Vervolgens zal Sluiskwartier Vastgoed B.V. het ontwerp van de gebouwen uitwerken en een omgevingsvergunning aanvragen. Verwacht wordt dat dit proces ongeveer 1 jaar in beslag neemt. Daarna volgt de levering van de gronden en opstellen aan Sluiskwartier Vastgoed B.V. en start de renovatie van het te behouden gebouw en de nieuwbouw.