

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Projectadvisering

Onderwerp:

Oranjekwartier Verkoopovereenkomst Oranjeplaats

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 9-12-2025
Notanummer	: 2025-1042
Datum	: 9-12-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: KO Oranjeplaats-Hegeman d.d. 04-12-2025.docx,P02914-VO-KG-02-C04 - onderverdeling percelen.pdf,Persbericht ondertekening koopovereenkomst OranjeplaatsDF.docx,resultaat oranjekwartier beschikbare middelen.pdf

Parafering

03-12-2025: Afdelingsmanager Projecten Realisatie Ontwikkeling03-12-2025:
Programmamanager

Agendering

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

Definitieve akkoord

9-12-2025

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

Besluit

1. De koopovereenkomst aan te gaan met Hegeman Ontwikkeling B.V. (Hegeman) en daarmee te besluiten om te verkopen en te leveren aan Hegeman een gedeelte van de percelen kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie F, nummers 1056, 1057, 1898 en 1926 (danwel de nieuw te vormen percelen), ten behoeve van de bouw van 65 woningen, voor een koopsom van € 2.550.796 (dit betreft de ruwe bouwgrond waarde na aftrek van de kosten voor civiele werkzaamheden en plankosten), exclusief de daarover verschuldigde belastingen
2. De burgemeester te verzoeken wethouder De Geest volmacht te verlenen om de bij besluitpunt 1 genoemde koopovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen
3. De verwachte kostenoverschrijding en de hogere verkoopopbrengst te betrekken bij het opstellen van de 1e tussentijdse rapportage in 2026
4. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad
5. Deze nota en daarmee het besluit openbaar te maken met uitzondering van de koopovereenkomst en daarbij behorende bijlagen

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend.

de bijgevoegde (definitieve concept versie van) de koopovereenkomst met bijlagen niet openbaar te maken. Deze informatie wordt openbaar na de levering van de gronden door inschrijving van de akte in het kadaster.

Inleiding

Op 5 juli 2021 is de gemeente met Hegeman, Phi Vastgoed en Woonbedrijf Ieder1 een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) aangegaan ten behoeve van de herontwikkeling van het Oranjekwartier. Het Oranjekwartier is een buurt binnen de wijk Keizerslanden te Deventer. In de SOK zijn afspraken gemaakt om 9 uitvoeringsplannen verder tot ontwikkeling te brengen en te realiseren. Uitvoeringsplan 1 betreft de ontwikkeling en realisatie van 65 woningen op de voormalige school locatie en volkstuinen. In de SOK wordt deze locatie aangeduid als “de Koninklijke Driehoek” maar heeft inmiddels de naam “Oranjeplaats”. Het bestemmingsplan dat de bouw van de woningen mogelijk maakt is onherroepelijk van kracht.

De gemeente verkoopt de grond aan Hegeman voor een marktconforme prijs. De grond wordt in 3 fasen (bouwrijp) geleverd (en betaald) en bebouwd als 70% van de woningen in de betreffende fase verkocht is en de omgevingsvergunning onherroepelijk van kracht is.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De realisatie van 65 woningen in 3 fasen met de daarbij behorende openbare ruimte ter plaatse van de voormalige school locatie en volkstuinen in het Oranjekwartier.

Kader

- * Ambitiedocument 2019
- * Samenwerkingsovereenkomst Oranjekwartier d.d. 5 juli 2021
- * Chw Bestemmingsplan Oranjekwartier vastgesteld op 16 februari 2022 door de gemeenteraad en onherroepelijk door de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 3 juli 2024 (202202459/2/R3)
- * Begroting Oranjekwartier

Betrokken partijen en participatie

Conform de afspraken opgenomen in de SOK heeft een ontwerpproces voor de te realiseren bebouwing en de inrichting van de kavels en omgeving alsmede een participatieproces plaatsgevonden. De omwonenden van de locatie zijn gedurende het traject door Hegeman stapsgewijs meegenomen in het bouwplanproces. Ook is er voor hen een bijeenkomst op locatie geweest.

Toelichting op participatiebeleid

-

Argumenten voor en tegen

- * Er is grote behoefte aan woningen.
- * Het bouwplan voorziet in een gemengd programma van bereikbare, middeldure en dure koopwoningen met vrij op naam (VON) prijzen van € 380.000,- tot € 475.000,- (prijsspeil 01-06-2025).
- * Er worden geen huurwoningen gerealiseerd op deze locatie. In het Oranjekwartier is al een ruimte hoeveelheid (sociale) woningbouw aanwezig.
- * De definitieve VON-prijzen van de woningen worden vastgesteld op het moment

van start verkoop van de woningen op basis van de dan geldende marktsituatie. De verdeling over de categorieën Bereikbaar, Middelduur en Duur zal in stand blijven.

* De grondwaarde beweegt mee met de nieuwe VON-prijzen. Op dit moment is er nog sprake van een voorlopige minimale grondwaarde.

* Het resultaat van de grondverkoop is hoger dan geraamd in de SOK. De kosten die de gemeente heeft gemaakt waren hoger en worden bij de 1e tussentijdse rapportage (aan de raad) betrokken. De kosten worden in mindering gebracht op de opbrengst van de verkoop. Er resteert dan een bedrag van € 977.000 om in te zetten in het Oranjekwartier.

Financiële consequenties en dekking

De marktconforme prijs van de bouwrijpe grond is € 4.060.570. De kosten om de grond bouwrijp te maken en de plankosten zijn € 1.509.775. De ruwe bouwgrond waarde/de koopprijs komt daarmee op € 2.550.796, exclusief belastingen. De koopprijs is prijspeil 1-6-2025. De grondwaarde beweegt nog mee met de definitieve VON-prijzen en de kostenstijgingen (CBS, GWW-index) voor de civieltechnische kosten en plankosten.

De ontwikkelaar neemt de grond in 3 fasen af. Daarom wordt tussen moment van levering van de eerste fase tot het moment van betaling van de laatste fase een rentepercentage van 3,6% per jaar over de koopsom berekend.

De verwachte verkoopopbrengst is circa € 2.5 mln., dit is € 1.5 tot 1.6 mln hoger dan begroot. In de SOK is opgenomen dat het saldo van de opbrengsten en kosten van de bouwlocatie Oranjeplaats weer wordt geïnvesteerd in het Oranjekwartier. Dit komt overeen met het besluit van de raad 2019-1070. Dit bedrag wordt voor circa € 600.000 ingezet voor de te verwachten kostenoverschrijding (voor gebiedsoverstijgende kosten en voorbereidingskosten als gevolg van de langere projectplanvorming). Het resterende positieve verkoopresultaat afgerond circa 1 mln. wordt gereserveerd voor het vervolg van het project.

De verwachte kostenoverschrijding en de hogere verkoopopbrengst te betrekken bij het opstellen van de 1e tussentijdse rapportage in 2026. Over de inzet van het positieve verkoopresultaat in het Oranjekwartier vindt later besluitvorming plaats. Naar verwachting in de tweede helft van 2026, via een separaat raadsvoorstel.

Openbaarmaking en communicatie

Het besluit en de nota kan na ondertekening van de koopovereenkomst openbaar worden gemaakt.

Op grond van het Didam-arrest moet een overheidslichaam bij de verkoop van onroerende zaken mededingingsruimte bieden. De gemeente heeft hiertoe deze voorgenomen grondverkoop op 25 maart 2022 gepubliceerd en een ieder de gelegenheid gegeven om binnen 20 dagen een kort geding aan te spannen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Aanpak en uitvoering

Na besluitvorming zal de koopovereenkomst getekend worden door de wethouder en de directeur van Hegeman via digitale weg. Er is een foto moment gepland op donderdag 11 december om 8:30. Daarna volgt er ook een persbericht, zie bijlage.

Na ondertekening van de koopovereenkomst zal Hegeman fase 1 van het woningbouwplan in verkoop brengen en de omgevingsvergunning aanvragen. Vervolgens volgen fase 2 en 3.

De huidige gebruikers/huurders van de panden verhuizen.

Na verkoop van 70% van de woningen in een fase en na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning en na verplaatsing van de huidige gebruikers/huurders sloopt de gemeente de nog aanwezige opstallen. Het bouwrijp maken van de grond volgt daarna. Hegeman doet dit in opdracht van de gemeente.

Vervolgens wordt het bouwterrein gefaseerd geleverd en zal Hegeman starten met de bouw van de woningen en omliggende (openbare) ruimte realiseren.

Nadat de openbare ruimte gereed is wordt deze aan de gemeente opgeleverd en in eigendom overgedragen aan de gemeente. Hegeman heeft de openbare ruimte na de oplevering nog 1 jaar in beheer.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Oranjekwartier Verkoopovereenkomst Oranjeplaats		
Nummer	2025-1042	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-PRO-PA	Datum	9-12-2025

Inleiding

De raad is altijd nauw betrokken geweest bij de ontwikkeling van het Oranjekwartier. Sinds de vaststelling van het ambitiedocument en het bijbehorende krediet in 2020 is er veel gebeurd en is een belangrijke impuls gegeven aan de wijk. Woonbedrijf Ieder 1 heeft inmiddels 192 appartementen en 72 grondgebonden woningen gerenoveerd. Dit is een aanzienlijke opgave, gezien het feit dat de wijk circa 300 woningen telt. Het leefcomfort van bewoners is hierdoor aanzienlijk verbeterd, met behoud van de identiteit van de wijk en zonder grootschalige sloop. Daarnaast zijn deelprojecten zoals Thuis in Oranje opgepakt door Hegeman en hebben alle partijen bijgedragen aan de realisatie van de buurtkamer De Koning die volop in gebruik is, wat bijdraagt aan sociale cohesie en ontmoeting in de wijk. Ook heeft de gemeente veel geïnvesteerd in de openbare ruimte en is er veel aandacht besteed aan schoon, heel en veilig.

Een volgende en belangrijke stap in de verdere ontwikkeling van het Oranjekwartier is de herontwikkeling van de Oranjeplaats, waar circa 65 grondgebonden woningen gerealiseerd zullen worden. Het college heeft besloten om de koopovereenkomst aan te gaan met Hegeman voor deze locatie. Deze ontwikkeling vormt een cruciaal onderdeel van de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst die de gemeente in 2021 heeft gesloten met Woonbedrijf Ieder 1 en Hegeman. In de samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat de meeropbrengst van Oranjeplaats aangewend gaan worden voor andere uitvoeringsplannen in het Oranjekwartier en dus weer ten goede komt aan de wijk. De grondopbrengst wordt verwacht in begrotingsjaar 2026 en een deel in 2027. Een voorstel hoe deze meerwaarde ingezet kan worden volgt in 2026.

Kader

- * Ambitiedocument 2019
- * Samenwerkingsovereenkomst Oranjekwartier d.d. 5 juli 2021
- * Chw Bestemmingsplan Oranjekwartier vastgesteld op 16 februari 2022 door de gemeenteraad en onherroepelijk door de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 3 juli 2024 (202202459/2/R3)
- * Begroting Oranjekwartier

Kern van de boodschap

In 2021 heeft de gemeente een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten met Woonbedrijf Ieder 1 en Hegeman om gezamenlijk het Oranjekwartier te ontwikkelen. Een belangrijk onderdeel van deze afspraken is de herontwikkeling van de Oranjeplaats. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat de gemeente een koopovereenkomst aangaat met Hegeman voor de gronden die onderdeel uitmaken van deze herontwikkeling.

Doel van de koopovereenkomst

- * Het juridisch en financieel zekerstellen van de grondpositie voor de herontwikkeling van de Oranjeplaats.
- * Het realiseren van de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst van 2021.
- * Het creëren van ruimte voor woningbouw en openbare voorzieningen conform het ambitiedocument.

Belangrijke afspraken uit de SOK

Naast de herontwikkeling van de Oranjeplaats is in de SOK afgesproken dat eventuele meeropbrengsten uit de ontwikkeling van de Oranjeplaats worden aangewend voor andere uitvoeringsplannen in de wijk Oranjekwartier. Dit zorgt ervoor dat financiële voordelen uit deze ontwikkeling terugvloeien naar de wijk en bijdragen aan de bredere kwaliteitsverbetering.

Stand van zaken

De onderhandelingen met Hegeman voor Oranjeplaats (voormalig Koninklijke Driehoek) zijn afgerond. De koopovereenkomst bevat afspraken over:

- * De aankoopprijs en leveringsvoorwaarden.
- * De planning van overdracht en start van de ontwikkeling.
- * De verplichtingen van Hegeman en de gemeente in het kader van de gebiedsontwikkeling.

Nadere toelichting

Financiële consequenties

De verwachte verkoopopbrengst is circa € 2.5 mln., dit is € 1.5 tot 1.6 mln hoger dan begroot. In de SOK is opgenomen dat het saldo van de opbrengsten en kosten van de bouwlocatie Oranjeplaats weer wordt geïnvesteerd in het Oranjekwartier. Dit komt overeen met het besluit van de raad 2019-1070. Dit bedrag wordt voor circa € 600.000 ingezet voor de te verwachten kostenoverschrijding (voor gebiedsoverstijgende kosten en voorbereidingskosten als gevolg van de langere projectplanvorming). Het resterende positieve verkoopresultaat afgerond circa 1 mln. wordt gereserveerd voor het vervolg van het project.

De verwachte kostenoverschrijding en de hogere verkoopopbrengst te betrekken bij het opstellen van de 1e tussentijdse rapportage in 2026. Over de inzet van het positieve verkoopresultaat vindt later besluitvorming plaats. Naar verwachting in de tweede helft van 2026, via een separaat raadsvoorstel.

Vervolg

Na ondertekening van de koopovereenkomst wordt gestart met verder planuitwerking en voorbereiding op vergunningprocedures. De raad wordt via voortgangsrapportages geïnformeerd over de verdere ontwikkeling van de Oranjeplaats. De verkoop start in juni 2026. Het perceel is op dit moment in gebruik als moestuin en ook staan er gebouwen op die gebruikt worden. Alle partijen zijn geïnformeerd dat zij per 1 juli 2025 de locatie moeten verlaten.