

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Vastgoed en Grondzaken

Onderwerp:

Aankoop Bokkingshang 10 te Deventer

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 30-09-2025
Notanummer	: 2025-714
Datum	: 30-09-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud, Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Begrotingswijziging 2025-714 Bokkingshang 10.pdf, GEHEIM - financiële toelichting.pdf

Parafering

24-09-2025: Programmamanager24-09-2025: Wethouder24-09-2025: Programmamanager24-09-2025: Wethouder

Agendering

* 26-09-2025: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

* 25-09-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

30-09-2025

B & W d.d.: 30-09-2025

Besluit

1. Het object Bokkingshang 10 strategisch aan te kopen voor een bedrag van € 255.000 onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad.
2. De teamleider Vastgoed en Grondzaken te mandateren de koopovereenkomst met voorwaarden en onder voorbehoud van goedkeuring gemeenteraad op te (laten) stellen en aan te gaan.
3. De burgemeester te vragen volmacht te verlenen aan de teamleider Vastgoed en Grondzaken om de koopovereenkomst met voorwaarden en onder voorbehoud van goedkeuring gemeenteraad namens de gemeente te ondertekenen.
4. De teamleider Vastgoed en Grondzaken te mandateren om, na afronding van het Bibob onderzoek, namens de gemeente het aankoopbesluit te nemen indien en nadat de gemeenteraad akkoord is gegaan met het raadsvoorstel.
5. De gemeenteraad voor te stellen om in te stemmen met de strategische aankoop van Bokkingshang 10.
6. De gemeenteraad voor te stellen een investeringskrediet ter hoogte van € 320.000 beschikbaar te stellen. € 255.000 voor aankoop van het object en € 65.000 voor plan- en verwervingskosten.
7. De gemeenteraad voor te stellen de resterende jaarlijkse lasten ter hoogte van € 7.000 ten laste van de exploitatie te brengen.
8. De gemeenteraad voor te stellen Begrotingswijziging 2025-714 vast te stellen.
9. Het raadsvoorstel en het ontwerpraadsbesluit vast te stellen.
10. Geheimhouding op te leggen op de collegenota, het raadsvoorstel, het ontwerpraadsbesluit en bijlage "financiële toelichting".
11. Het raadsvoorstel, ontwerpraadsbesluit en de bijlage "financiële toelichting" onder geheimhouding te verstrekken aan de gemeenteraad.
12. De geheimhouding van de collegenota op te heffen nadat de

eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.

13. De raad voor te stellen om de geheimhouding van het raadsvoorstel en het ontwerpraadsbesluit op te heffen nadat de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. De geheimhouding op de bijlage "financiële toelichting" wordt niet opgeheven.

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, met uitzondering van de bijlage "financiële toelichting".

Inleiding

Om de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid te versterken in de Bokkingshang heeft de gemeenteraad op 3 september 2025 een besluit genomen over het TAM-omgevingsplan Bokkingshang (besluit 2025-543) en het ontwikkelperspectief Bokkingshang. Met de vaststelling van het ontwikkelperspectief en het omgevingsplan is de juridisch-planologische basis gelegd voor de functieverandering van de panden Bokkingshang 16 tot en met 23 in Deventer. Hiermee is een vervolg gegeven aan het voorbereidingsbesluit van 17 april 2024 waarmee de gebruiksmogelijkheden van de panden voor seksinrichting en raamprostitutie niet meer van toepassing zijn.

Op 29 januari 2025 is de gemeente op de hoogte gebracht van de voorgenomen verkoop van het object Bokkingshang 10, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 5697 en groot 49 m². De gemeente is in de gelegenheid gesteld om, voorafgaand aan de openbare verkoop, de aankoop van het object te onderzoeken. Het College heeft op 3 juni 2025 besloten de aankoop te verkennen. Verwerving van dit pand is een goede mogelijkheid om positie te krijgen aan de Bokkingshang. Op deze manier verkrijgt de gemeente strategisch bezit om zo ontwikkelingen op gang te kunnen brengen.

[REDACTED]

[REDACTED] Er is een koopsom overeengekomen van € 255.000,-. Daarnaast worden er bij aankoop plankosten gemaakt, verwervingskosten en kosten om het object klaar voor gebruik te maken, voor een bedrag van in totaal € 65.000,-.

Na verwerving zal dit object in tijdelijk gebruik worden gegeven via leegstandsbeheer voor de functie wonen al dan niet in combinatie met (semi) bedrijfsmatige verhuur (bijvoorbeeld ateliers). Voor (semi)bedrijfsmatige verhuur zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd, omdat dit niet binnen het omgevingsplan past.

Na uw besluit zal de koopovereenkomst met voorwaarden worden opgesteld. Er zal, aangaande deze voorgenomen transactie, een onderzoek op grond van de Wet Bibob worden uitgevoerd, dit is een voorwaarde in de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt ook een voorbehoud opgenomen voor het akkoord van de gemeenteraad.

Na afronding van het Bibob onderzoek zal het besluit over het, al dan niet, aangaan van de koopovereenkomst kunnen worden genomen. Dit besluit kan dan pas genomen worden indien en nadat de gemeenteraad akkoord is gegaan met het raadsvoorstel.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van Bokkingshang.

Kader

Grondbeleid

De aankoop van Bokkingshang 10 is een strategische aankoop en past daarmee binnen de mogelijkheden van het grondbeleid.

Ontwikkelperspectief Bokkingshang

Deze strategische aankoop kan bijdragen aan het behalen van de doelen van het vastgestelde ontwikkelperspectief.

Betrokken partijen en participatie

Bij deze aankoop is participatie niet van toepassing.

Toelichting op participatiebeleid

niet van toepassing

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

- * Met het aankopen van Bokkingshang 10 verwerft de gemeente Deventer een strategische positie in Bokkingshang. Dit, om in de toekomst een impuls te kunnen geven aan de ontwikkeling van de Bokkingshang en daarmee het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

- * Het object kan in de toekomst bijvoorbeeld worden ingezet als ruilobject om zo invulling te kunnen geven aan het vastgestelde ontwikkelperspectief.

- * Het opleggen van geheimhouding is noodzakelijk.

In de bijlage staan financiële gegevens. Het is niet wenselijk dat deze gegevens openbaar worden gemaakt in verband met de economische en financiële belangen van de gemeente. Daarom is opleggen van geheimhouding op deze bijlage noodzakelijk. De grondslag hiervoor is artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b van Wet open overheid.

Argumenten tegen:

- * Als in de toekomst besloten zou worden tot verkoop van Bokkingshang 10 voor een lager bedrag dan de totale investering, geraamd op € 320.000, dan vindt er een afwaardering plaats ten laste van de algemene reserve.

- * Het pand moet gebruiksklaar worden gemaakt voor tijdelijk gebruik. De staat van het pand is matig en daarmee zijn er technische risico's (constructief, houtworm, asbest) die niet bij de visuele inspectie zichtbaar waren. Het pand wordt gekocht in de huidige staat ('as is'). Er is geen mogelijkheid om eventuele gebreken te verhalen op de verkoper.

Financiële consequenties en dekking

Het pand wordt voor (onderhandelingsresultaat) € 255.000 + bijkomende kosten (€ 65.000) in totaal € 320.000 gewaardeerd op de gemeentelijke balans. Bij toekomstige verkoop boven of onder deze waarde zullen de eventuele baten ten gunste c.q. het eventuele verlies ten laste komen van de algemene middelen.

De verwachte jaarlijkse kosten (rente, onderhoud, beheerkosten, woz-eigenaren,

verzekering) afgerond € 7.000 op te nemen in de begroting.

Openbaarmaking en communicatie

Het collegebesluit wordt openbaar gemaakt nadat de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, met uitzondering van de bijlage "financiële toelichting".

Aanpak en uitvoering

Dit voorstel is afgestemd met de business controller fysiek domein en heeft instemming.

Vervolg ten aanzien van de aankoop:

- * Opstellen en ondertekenen koopovereenkomst met voorwaarden, waaronder het voorbehoud besluitvorming gemeenteraad en voorbehoud Bibob-onderzoek (september / oktober 2025).
- * BIBOB-onderzoek (oktober / november 2025).
- * Gemeenteraad (oktober / november 2025).
- * Geplande overdrachtsdatum 8 weken nadat het besluit is genomen door / namens het College om tot aankoop over te gaan (na afronding Bibob) en indien en nadat de gemeenteraad met het voorstel heeft ingestemd en nadat de rechtbank haar goedkeuring heeft verleend.
- * Persbericht
- * Werkzaamheden ten behoeve van tijdelijk gebruik eerste kwartaal 2026.
- * Tijdelijk gebruik vanaf medio 2026.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Aankoop Bokkingshang 10 te Deventer
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud, Wethouder De Geest,
Voorstelnummer : 2025-714
Datum B en W besluit : 30-09-2025
Team : DEV-RE-VG

Inleiding

Om de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid te versterken in de Bokkingshang heeft de gemeenteraad op 3 september 2025 een besluit genomen over het TAM-omgevingsplan Bokkingshang (besluit 2025-543) en het ontwikkelperspectief Bokkingshang. Met de vaststelling van het ontwikkelperspectief en het omgevingsplan is de juridisch-planologische basis gelegd voor de functieverandering van de panden Bokkingshang 16 tot en met 23 in Deventer. Hiermee is een vervolg gegeven aan het voorbereidingsbesluit van 17 april 2024 waarmee de gebruiksmogelijkheden van de panden voor seksinrichting en raamprostitutie niet meer van toepassing zijn.

Op 29 januari 2025 is de gemeente op de hoogte gebracht van de voorgenomen verkoop van het object Bokkingshang 10, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 5697 en groot 49 m². De gemeente is in de gelegenheid gesteld om, voorafgaand aan de openbare verkoop, de aankoop van het object te onderzoeken. Het College heeft op 3 juni 2025 besloten de aankoop te verkennen. Verwerving van dit pand is een goede mogelijkheid om positie te krijgen aan de Bokkingshang. Op deze manier verkrijgt de gemeente strategisch bezit om zo ontwikkelingen op gang te kunnen brengen.

Er is een koopsom overeengekomen van € 255.000,-. Daarnaast worden er bij aankoop plankosten gemaakt, verwervingskosten en kosten om het object klaar voor gebruik te maken, voor een bedrag van in totaal € 65.000,-.

Na verwerving zal dit object in tijdelijk gebruik worden gegeven via leegstandsbeheer voor de functie wonen al dan niet in combinatie met (semi) bedrijfsmatige verhuur (bijvoorbeeld ateliers). Voor (semi)bedrijfsmatige verhuur zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd, omdat dit niet binnen het omgevingsplan past.

Het college is bevoegd om de koopovereenkomst aan te gaan. De koopovereenkomst met voorwaarden wordt aangegaan onder voorbehoud van een onderzoek op grond van de wet Bibob en onder voorbehoud van het akkoord van de gemeenteraad.

Na afronding van het Bibob onderzoek zal het besluit over het, al dan niet, aangaan van de koopovereenkomst kunnen worden genomen. Dit besluit kan dan pas genomen worden indien en nadat de gemeenteraad akkoord is gegaan met het raadsvoorstel.

Raadsvoorstel

1. In te stemmen met de strategische aankoop van het object Bokkingshang 10.
2. Een investeringskrediet ter hoogte van € 320.000 beschikbaar te stellen. € 255.000 voor aankoop van het object en € 65.000 voor plan- en verwervingskosten.
3. De resterende jaarlijkse lasten ter hoogte van € 7.000 ten laste van de exploitatie te brengen.
4. Begrotingswijziging 2025-714 vast te stellen.
5. De geheimhouding van het raadsvoorstel en het ontwerptraadsbesluit op te heffen nadat de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. De geheimhouding op de bijlage "financiële toelichting" wordt niet opgeheven.

Kern raadsvoorstel

Instemmen met de strategische aankoop van Bokkingshang 10 en het krediet voor de aankoop plus bijkomende kosten beschikbaar te stellen en akkoord te gaan met de jaarlijkse lasten verbonden aan het object.

Beoogd resultaat

Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van Bokkingshang.

Kader

Grondbeleid

De aankoop van Bokkingshang 10 is een strategische aankoop en past daarmee binnen de mogelijkheden van het grondbeleid.

Ontwikkelperspectief Bokkingshang

Deze strategische aankoop kan bijdragen aan het behalen van de doelen van het vastgestelde ontwikkelperspectief.

Argumenten ten behoeve van de raad

Argumenten voor:

- Met het aankopen van Bokkingshang 10 verwerft de gemeente Deventer een strategische positie in Bokkingshang. Dit, om in de toekomst een impuls te kunnen geven aan de ontwikkeling van de Bokkingshang en daarmee het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.
- Het object kan in de toekomst bijvoorbeeld worden ingezet als ruilobject om zo invulling te kunnen geven aan het vastgestelde ontwikkelperspectief.
- Het opleggen van geheimhouding is noodzakelijk.
In de bijlage staan financiële gegevens. Het is niet wenselijk dat deze gegevens openbaar worden gemaakt in verband met de economische en financiële belangen van de gemeente. Daarom is opleggen van geheimhouding op deze bijlage noodzakelijk. De grondslag hiervoor is artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b van Wet open overheid.

Argumenten tegen:

- Als in de toekomst besloten zou worden tot verkoop van Bokkingshang 10 voor een lager bedrag dan de totale investering, geraamd op € 320.000, dan vindt er een afwaardering plaats ten laste van de algemene reserve.
- Het pand moet gebruiksklaar worden gemaakt voor tijdelijk gebruik. De staat van het pand is matig en daarmee zijn er technische risico's (constructief, houtworm, asbest) die niet bij de visuele inspectie zichtbaar waren. Het pand wordt gekocht in de huidige staat ('as is'). Er is geen mogelijkheid om eventuele gebreken te verhalen op de verkoper.

Betrokken partijen en participatie

Bij deze aankoop is participatie niet van toepassing.

Financiële consequenties

Het pand wordt voor (onderhandelingsresultaat) € 255.000 + bijkomende kosten (€ 65.000) in totaal € 320.000 gewaardeerd op de gemeentelijke balans. Bij toekomstige verkoop boven of onder deze waarde zullen de eventuele baten c.q. het eventuele verlies ten laste komen van algemene middelen. De verwachte jaarlijkse kosten (rente, onderhoud, beheerkosten, woz-eigenaren, verzekering) afgerond € 7.000 op te nemen in de begroting.

Betrokkenheid raad

Deze strategische aankoop biedt mogelijk kansen om de gewenste ontwikkeling van het vastgestelde ontwikkelperspectief Bokkingshang (3-9-2025) op gang te brengen.

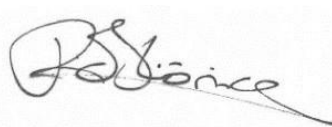
Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

de secretaris,

de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Aankoop Bokkingshang 10 te Deventer
Voorstelnummer : 2025-714
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30-09-2025, nummer 2025-714

BESLUIT

1. In te stemmen met de strategische aankoop van het object Bokkingshang 10.
2. Een investeringskrediet ter hoogte van € 320.000 beschikbaar te stellen. € 255.000 voor aankoop van het object en € 65.000 voor plan- en verwervingskosten.
3. De resterende jaarlijkse lasten ter hoogte van € 7.000 ten laste van de exploitatie te brengen.
4. Begrotingswijziging 2025-714 vast te stellen.
5. De geheimhouding van het raadsvoorstel en het ontwerpraadsbesluit op te heffen nadat de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. De geheimhouding op de bijlage "financiële toelichting" wordt niet opgeheven.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Begrotingswijziging 2025-714

Programma	Baten/lasten	Omschrijving	Incidenteel / Structureel	Eindjaar	2025	2026	2027	2028
Programma 6 'Herstructurering & Vastgoed'	Lasten	Jaarlijkse kosten	Structureel	nnp	7	7	7	7
Programma 14 'Algemene middelen'	Lasten	Dekking	Structureel	nnp	-7	-7	-7	-7

Totaal					0	0	0	0
--------	--	--	--	--	---	---	---	---

2. Wijzigingen reserves / voorzieningen (x € 1.000)	Baten/lasten	Omschrijving	Incidenteel / Structureel	Eindjaar	2025	2026	2027	2028
Nvt								

Totaal					0	0	0	0
--------	--	--	--	--	---	---	---	---

3. Investerings (x € 1.000)	Baten/lasten	Omschrijving	Incidenteel / Structureel	Eindjaar	2025	2026	2027	2028
Aankoop van het object	Lasten	Bokkingshang 10	Incidenteel	2025	255			
Bijkomende kosten	Lasten	Plan- en verwervingskosten	Incidenteel	2026	65			

Totaal					320	0	0	0
--------	--	--	--	--	-----	---	---	---