

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Wonen en gebiedsontwikkeling

Onderwerp:

Aangaan koopovereenkomst plot 10b Sluiskwartier

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 6-01-2026
Notanummer	: 2025-1091
Datum	: 6-01-2026
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 000 Verkoopovereenkomst Sluiskwartier 6-6a_Definitief versie 8-12-25.pdf

Parafering

15-12-2025: Wethouder15-12-2025: Programmamanager

Agendering

Definitieve akkoord

6-01-2026

B & W d.d.: 6-01-2026

Besluit

1. De koopovereenkomst van plot 10b in het Sluiskwartier d.d. 8 december 2025 aan te gaan met de zittende huurder DAVO Bieren B.V. en daarmee te besluiten om te verkopen en te leveren aan DAVO Bieren B.V. een perceel grond van in totaal circa 1.257 m2, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 10823 (ged.), voorzien van bijbehorende opstallen en een onverdeeld aandeel van de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 11065 (ged.) en 10823 (ged.) ter grootte van circa 58 m2, voor een koopsom van € 512.500,-- k.k.
2. De burgemeester te verzoeken om wethouder Wijnhoud volmacht te verlenen om de bij punt 1 genoemde koopovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen en de daarbij behorende bijlagen te paraferen
3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de koopovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen (omdat hier concurrentie- en bedrijfsgevoelige informatie in staat). De nota en het besluit openbaar maken nadat de koopovereenkomst door de gemeente is ondertekend

Inleiding

In maart 2022 is de verkoopstrategie voor de herontwikkeling van het Sluiskwartier door het College vastgesteld. Daarin is de wijze van verkoop van alle te ontwikkelen locaties en te verkopen panden in Sluiskwartier opgenomen en in plotten verdeeld. Plot 10b betreft de panden aan de Sluisstraat 6 en 6a. Deze worden verhuurd aan DAVO Bieren B.V. In de verkoopstrategie is besloten om dit pand in eerste instantie aan te bieden aan de zittende huurder. Op basis van het vastgestelde kavelpaspoort geldt er een renovatieverplichting voor dit pand.

In februari 2025 is met DAVO overeenstemming bereikt over de voorwaarden en in juli 2025 is in het kader van het Didam-arrest het voornemen tot verkoop aan

DAVO gepubliceerd. De koopovereenkomst is ondertekend door DAVO Bieren B.V. Het college wordt voorgesteld om de koopovereenkomst aan te gaan. Plot 10b is de laatste ontwikkelplot in het Sluiskwartier die verkocht wordt.

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 de verkoop is naast behoud van DAVO Bieren B.V. in het Sluiskwartier perspectief op behoud en renovatie van het bestaande, verouderde ten Zijthoff complex.

Kader

- * Collegebesluit publicatie voornemen tot verkoop plot 10b Sluiskwartier aan DAVO Bieren B.V. d.d. 1 juli 2025
- * Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Sluiskwartier d.d. 13 juli 2022
- * Collegebesluit vaststelling verkoopstrategie en kavelpaspoorten d.d. 22 maart 2022
- * Raadsbesluit vaststelling Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan Sluiskwartier d.d. 25 januari 2022
- * Raadsbesluit vaststelling 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
- * Didam-arresten Hoge Raad d.d. 26 november 2021 en 15 november 2024

Betrokken partijen en participatie

Op het moment dat de koopovereenkomst is ondertekend wordt door DAVO Bieren B.V. een renovatieplan opgesteld. Dit gebeurt binnen de kaders van de koopovereenkomst en het vastgestelde en onherroepelijke omgevingsplan. Daarna zal DAVO de renovatie uitvoeren. In overleg met de gemeente zal DAVO invulling geven aan nadere communicatie over de bouwplannen en de uitvoering daarvan aan de omwonenden en andere belanghebbenden.

Toelichting op participatiebeleid

Als de bouwplannen zijn uitgewerkt zal DAVO Bieren 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 juli 2025 is het voornemen tot verkoop in het kader van het Didam-arrest gepubliceerd. Er hebben zich geen andere gegadigden voor de aankoop van het pand gemeld. Daarna zijn de laatste aanpassingen van de koopovereenkomst verwerkt. De definitieve koopovereenkomst is door DAVO Bieren B.V. ondertekend en als bijlage 1 aan de nota toegevoegd. De screening in het kader van Bibob wordt nog

uitgevoerd. Deze is als ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst opgenomen. Op basis van de overeenkomst zal DAVO in overleg met de gemeente een renovatieplan opstellen en (als dat nodig is) een omgevingsvergunning aanvragen.

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

Met bijgevoegde raadsmededeling wordt de raad op de hoogte gebracht van deze nieuwe mijlpaal in de herontwikkeling van het Sluiskwartier.

Er zijn geen argumenten tegen het aangaan van de koopovereenkomst met DAVO Bieren B.V.

Financiële consequenties en dekking

De overeengekomen koopprijs is het resultaat van een onderhandelingsproces met DAVO Bieren B.V. Beide partijen hebben een taxatierapport laten opstellen door beëdigd taxateurs. Omdat de taxatiewaardes ongeveer 20% uit elkaar lagen heeft een nader vergelijk van de uitgangspunten plaatsgevonden. Daarna heeft een onderhandeling geleid tot overeenstemming over een koopprijs van € 512.500,-- k.k. Dit bedrag ligt tussen de waardes van de uitgevoerde taxaties en ligt iets hoger dan de opbrengst die in de grondexploitatie werd verwacht (€ 495.000,--). Bij de laatste actualisatie per 1-1-2025 is het behaalde verkoopresultaat in de grondexploitatie verwerkt.

Ook vanuit financieel perspectief zijn er geen argumenten tegen het aangaan van de koopovereenkomst met DAVO Bieren B.V.

Openbaarmaking en communicatie

Er wordt een persbericht opgesteld

Aanpak en uitvoering

Na de besluitvorming door het college zal de koopovereenkomst worden ondertekend door de gemeente. Als de Bibob-screening met goed gevolg is doorlopen zal de levering van de grond en de opstallen plaatsvinden. Vervolgens zal DAVO Bieren B.V. een renovatieplan opstellen en dit ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen. Daarna start de renovatie. Verwacht wordt dat het opstellen en uitvoeren van het renovatieplan ongeveer 2 jaar in beslag neemt.