

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan : Burgemeester en Wethouders

n

Onderwerp : Sanctionering afwijking grondprijzenbrief 2025 - Buurtschap 5 Steenbrugge, verkoop aan stichting Woonbedrijf Ieder1.

Portefeuillehouder : Wethouder De Geester

Notanummer : 2026-249

Datum B&W-vergadering : 7-04-2026

Team : Team Vastgoed en Grondzaken

Programma : 06 - Herstructurering en vastgoed

Parafen voor akkoord nota :

- 01-04-2026: Programmamanager

Parafen voor agendering :

- 02-04-2026: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris
- 01-04-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Bijlagen bij deze nota : Bijlage 11 Overzicht\_ieder1\_oppervlakte\_kavels en kavelprijs \_Steenbrugge\_dd\_240205.pdf, Koop\_en\_realisatieovereenkomst\_Steenbrugge\_ieder1\_v5\_dd\_240314 get. WB1 + paraaf2 Dev + paraaf (1).pdf, Op.te.nemen.Bijlage bij de BW.nota.25.mrt.2026.docx

Datum definitieve akkoord : 7-04-2026

## Besluit

1. Voor de gerealiseerde levering van gronden voor 20 woningen in het jaar 2025 aan woonbedrijf Ieder1 af te wijken van het bepaalde in artikel 4b van de koop/realisatie overeenkomst en voor deze levering niet uit te gaan van de grondprijzenbrief 2025.
2. Op basis van bijlage 11 van de overeenkomst, aangevuld met een 2 tal extra woningen, de verkoop voor een koopsom van € 408.200,- vast te stellen.

De nota en het besluit openbaar te maken

## Inleiding

Ten behoeve van de realisatie van het nieuwe woongebied Steenbrugge, fase 2 ca. 800 woningen, zijn met verschillende ontwikkelende partijen, projectontwikkelaars, Woonbedrijf Ieder1, particulieren etc. contracten gesloten voor de afname van gronden en realisatie van woningbouw. Deze contracten komen voort uit de voor Steenbrugge Fase 2 ingezette koers van actieve grondontwikkeling in dit gebied op basis van de in 2021 vastgestelde grondexploitatie. De realisatie van de woningbouw verloopt voorspoedig; vrijwel alle contractafspraken hebben plaatsgevonden en de uitvoering daarvan is inmiddels voor een groot gedeelte gereed.

Woonbedrijf Ieder1 is verantwoordelijk voor het realiseren van het programma sociale woningbouw in Steenbrugge. Voor alle woningbouwontwikkeling in deze fase van Steenbrugge zijn in 2021 en 2022 afspraken gemaakt welke ontwikkelende partij, welke woningbouw zal realiseren en onder welke voorwaarden deze partijen gronden zullen afnemen. Dit uitgangspunt geldt ook voor Woonbedrijf Ieder1, waarbij een complexe factor is dat Woonbedrijf Ieder1 naast de gronden van de gemeente ook de "doorgeleverde" gronden voor sociale woningbouw van Bouwbedrijf Van Wijnen zal afnemen. Deze "doorgeleverde" gronden hebben betrekking op 53 kavels die Van Wijnen afneemt van de

gemeente en doorlevert aan Woonbedrijf Ieder1. De voorwaarden voor deze kavels maken onderdeel uit van het contract met Van Wijnen.

De gemeente Deventer een contract gesloten met Woonbedrijf Ieder1 op 27 maart 2024 voor de realisatie van 110 woningen/appartementen. Het contract voorziet in een gefaseerde levering van de gronden. In 2024 heeft levering plaatsgevonden voor 36 woningen en in 2025 heeft levering plaatsgevonden voor onderhavige 18+2 woningen, in 2026 zullen naar alle waarschijnlijkheid de overige leveringen plaatsvinden. Onderwerp van discussie over het contract is de grondprijs onder de sociale typologie Rug aan Rug woningen geweest, daarbij is vanuit Woonbedrijf Ieder1, in verband met de bouwkosten van deze woningen in relatie tot de exploitatie daarvan, het (mondeling)verzoek gedaan deze woningen te "beschouwen" als huurappartementen met een daarbij behorende grondprijs van € 14.000,- (grondprijzenbrief 2023). Aan dit verzoek is niet tegemoet gekomen.

Door Baker Tilly Business Advisory is tijdens de uitgevoerde verbijzonderde interne controle (VIC) op het proces Grondverkoop (aan de hand van steekproeven) geconstateerd dat bij de verkoop van gronden binnen het project Steenbrugge Buurtschap 5 aan Woonbedrijf Ieder 1 is afgeweken van de geldende grondprijzenbrief 2025. De afwijking betreft de daadwerkelijk gehanteerde kavelprijs (Contract 27 maart 2024) versus de bepaling dat, bij levering na 31-12-2024 de dan geldende grondprijzenbrief van toepassing is (lees grondprijzenbrief 2025). Conform de grondprijzenbrief mogen afwijkingen uitsluitend worden vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders.

De VIC constateert dat:

- de afwijking van de grondprijzenbrief niet vooraf ter besluitvorming aan het college is voorgelegd;
- de marktconformiteit van de gehanteerde prijs niet expliciet is onderbouwd;
- sprake is van een financiële onrechtmatigheid, veroorzaakt door onbevoegd handelen en afwijking van geldende regelgeving.

Baker Tilly Accountants heeft de controle jaarverslaglegging 2025 onderhanden; indien de afwijking van de grondprijzenbrief 2025 niet zal worden goedgekeurd door het college van B&W dan zal de uitkomst van de steekproef (getrouwheidsfout in de exploitatie) moeten worden geëxtrapoleerd. Dit zal resulteren in een materiële getrouwheidsfout en dus effect hebben op de goedkeuringstolerantie van de jaarrekening 2025.

Deze nota gaat in op deze afwijking, zowel inhoudelijk als procesmatig.

## Beoogd maatschappelijk resultaat

-

## Kader

### Feitelijk:

Uitgangspunt voor levering is de koop-realisatie overeenkomst met woonbedrijf Ieder1 en de bijlage 11. (zie bijlage)

Er zijn ten opzichte van het contract -gronden voor **twee extra** woningen (440 en 441) geleverd. Deze woningen waren in eerste instantie vervallen maar het is toch mogelijk gebleken deze woningen stedenbouwkundig te realiseren.

Uiteraard bieden deze woningen daarnaast een toevoeging (doelstelling sociale woningbouw) aan het programma.

In artikel 4b van de overeenkomst is bepaald dat de koopsom gebaseerd is op de Grondprijzenbrief 2023 en er is een tabel toegevoegd, zie de bijlage met uitsnede waarin de grondprijzen voor de kavels zijn opgenomen.

In artikel 4b wordt gesteld dat indien de juridische levering plaatsvindt na 1-1-2025 de dan geldende grondprijs uit de grondprijzenbrief (lees: grondprijzenbrief 2025) van toepassing is. Geconstateerd is dat aan deze -bepaling niet is voldaan.

Feitelijk op basis van het contract, zou per 1-1-2025 de grondprijs uit de grondprijzenbrief 2025 gelden. Dit betekent een grondprijs van € 21.250,- , aangevuld met een meerprijs voor gronden boven de norm oppervlakte. Het financieel effect bedraagt € 50.970,- nadelig. Gezien de moeizame totstandkoming van het contract, de opbrengsten voor een 2 tal -extra kavels is vanuit het onderhandelingsperspectief besloten ook in 2025 voor deze levering de tabel, bijlage 11 toe te passen, daarmee is een heropening van de discussie over de grondprijs voor “rug aan rug” woningen voorkomen en kon de realisatie plaatsvinden. Conform de grondprijzenbrief mogen afwijkingen uitsluitend worden vastgesteld door het College van B&W; er is sprake van een financiële onrechtmatigheid zoals eerder aangegeven.

Baker Tilly Accountants stelt de gemeente in de gelegenheid -deze bevinding te herstellen door een verschonings/sanctionerings besluit te nemen. Hierbij wordt het college verzocht de volgende overwegingen mee te nemen:

1. De afwijking is tot stand gekomen binnen de uitvoeringspraktijk van het project en had als doel het projectbelang en de voortgang van sociale woningbouw te borgen.
2. Hoewel de marktconformiteit formeel niet is onderbouwd met een taxatie, is geen sprake van oneigenlijke bevoordeling of strijd met hogere regelgeving.
3. De afwijking is het gevolg van het niet naleven van het bevoegdhedenkader, en niet van een beleidswijziging of bewuste afwijking van het grondbeleid door het college.
4. Door achteraf expliciet in te stemmen met de afwijking kan de onrechtmatigheid worden hersteld, waarmee de rechtmatigheid van de grondverkoop wordt geborgd.

Daarnaast stelt Baker Tilly nog het volgende; zoals aangegeven komt de bevinding uit een steekproef en betekent dit dat er ook aanvullend onderzoek verricht moet worden (verbijzonderde interne controle). In het onderzoek moet gekeken worden bij welke grondverkoop deze situatie nog meer heeft gespeeld.

Er moet dus gekeken worden bij overeenkomsten waarbij een soortgelijke bepaling is opgenomen: dat bij het passeren na een bepaalde datum een andere grondprijs geldt. En vervolgens zou er dan beoordeeld moeten worden of in deze gevallen na de genoemde datum is gepasseerd en dan de juiste grondprijs is gehanteerd bij de verkoop.

NB:

- Met de informatie van nu is enkel bij deze overeenkomst de specifieke bepaling opgenomen.
- Indien uit het nader onderzoek blijkt dat in meerdere gevallen niet de juiste grondprijs is gehanteerd moeten deze casussen ook meegenomen worden bij de verschoning/sanctionering door het college.

## **Betrokken partijen en participatie**

geen

## **Toelichting op participatiebeleid**

-

## **Argumenten voor en tegen**

Voor:

- De afwijking is tot stand gekomen binnen de uitvoeringspraktijk van het project en had als doel het **projectbelang en de voortgang van sociale woningbouw** te borgen.
- Hoewel de marktconformiteit formeel niet is onderbouwd met een taxatie, is **geen sprake van oneigenlijke bevoordeling** of strijd met hogere regelgeving.

- De afwijking is het gevolg van het **niet naleven van het bevoegdhedenkader**, en niet van een beleidswijziging of bewuste afwijking van het grondbeleid door het college.
- Door achteraf expliciet in te stemmen met de afwijking kan de **onrechtmatigheid worden hersteld**, waarmee de rechtmatigheid van de grondverkoop wordt geborgd.
- Het besluit draagt bij aan een goedkeurende verklaring Jaarrekening 2025 voor getrouwheid die wordt verstrekt door Baker Tilly Accountants.

## **Financiële consequenties en dekking**

Het financieel effect is verwerkt in de grondexploitatie Steenbrugge

## **Openbaarmaking en communicatie**

geen actieve communicatie

## **Aanpak en uitvoering**

Daarnaast stelt Baker Tilly nog het volgende; zoals aangegeven komt de bevinding uit een steekproef en betekent dit dat er ook aanvullend onderzoek verricht moet worden (verbijzonderde interne controle). In het onderzoek moet gekeken worden bij welke grondverkopen deze situatie nog meer heeft gespeeld.

Er moet dus gekeken worden bij overeenkomsten waarbij een soortgelijke bepaling is opgenomen: dat bij het passeren na een bepaalde datum een andere grondprijs geldt. En vervolgens zou er dan beoordeeld moeten worden of in deze gevallen na de genoemde datum is gepasseerd en dan de juiste grondprijs is gehanteerd bij de verkoop.

NB:

Met de informatie van nu is enkel bij deze overeenkomst de specifieke bepaling opgenomen.

Indien uit het nader onderzoek blijkt dat in meerdere gevallen niet de juiste grondprijs is gehanteerd moeten deze casussen ook meegenomen worden bij de verschoning/sanctionering door het college.

# Koop- en Realisatie OVEREENKOMST

tussen

woonbedrijf  
**ieder1**

en



inzake

de ontwikkeling en realisatie van 110 woningen/appartementen in Steenbrugge  
te Deventer



*Deze Overeenkomst komt tot stand indien en nadat het college van Burgemeester en Wethouders  
van de Gemeente Deventer daartoe besluit (totstandkomingsvereiste)*

*Onverbindend concept versie 5 d.d. 14 maart 2024*

Zaaknummer 167333-2022

Ondergetekenden:

1. De rechtspersoon naar publiekrecht gemeente Deventer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08214418, statutair gevestigd in Deventer (het stadhuis is gevestigd aan het Grote kerkhof 1 te 7411 KT Deventer en het postadres is Postbus 5000, 7400 GC Deventer), die op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door de heer R.C. König, burgemeester, die handelt ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen: "de Gemeente";

en

2. Stichting woonbedrijf ieder1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 38013096, statutair gevestigd te Deventer (kantoorhoudende aan de Overstichtlaan 2 te 7417 AP Deventer), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuur namens deze haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder/directeur mevrouw J. Hofman, hierna te noemen "ieder1":

Hierna gezamenlijk aangeduid als: "PartiJen".

Overwegen het volgende:

- a. In Deventer wordt de woningbouwlocatie 'Steenbrugge' gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd. Het is de bedoeling dat in 'Steenbrugge' in totaal 1.200 woningen worden gebouwd.
- b. De eerste fase van 'Steenbrugge' is inmiddels afgerond. In deze fase zijn 405 woningen gerealiseerd.
- c. In maart 2018 is door de gemeente Deventer het principebesluit genomen dat in de tweede en volgende fasen van Steenbrugge nog ongeveer 800 woningen gebouwd zullen mogen worden.
- d. In de Overeenkomst Steenbrugge van 17 november 2014 zijn Partijen overeengekomen dat ieder1 het *sociaal realisatorschap* vervult voor de ontwikkeling van geheel Steenbrugge en de Gemeente haar voor sociale woningbouw bestemde gronden aan ieder1 verkoopt. Ter uitvoering van deze afspraak koopt ieder1 hierbij van de Gemeente een Bouwterrein voor de realisatie van circa 90 woningen/appartementen bestemd voor sociale huur en circa 20 woningen/appartementen bestemd voor sociale huur/zorg/begeleid wonen (samen circa 110). Partijen komen bij deze nader overeen dat het aantal woningen/appartementen kan wijzigen, zulks in nader overleg en als gevolg van de nadere uitwerking van de bouwplannen van ieder1 en alleen binnen de kaders die het bestemmingsplan (of het omgevingsplan) daarvoor stelt.
- e. Voor 'Steenbrugge' geldt per 1 januari 2024 en met de invoering van de Omgevingswet het Omgevingsplan 'Steenbrugge'. Het bestemmingsplan 'Steenbrugge' en het naar aanleiding daarvan opgestelde Chw Uitwerkingsplan Steenbrugge, 2<sup>e</sup> uitwerking, hierna te noemen: het Uitwerkingsplan, (Bijlage 1), zijn onherroepelijk.
- f. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling en realisatie van 110 woningen/appartementen op het Bouwterrein door en voor rekening en risico van ieder1 heeft de Gemeente het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 (Bijlage 2) met Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge bijlage kaart d.d. 19 april 2021 (Bijlage 2A) opgesteld en het Beeldkwaliteitsplan Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 (Bijlage 3) en bovengenoemd Uitwerkingsplan op 21 september 2021 vastgesteld.
- g. Voor ieder1 geldt met betrekking tot het Bouwterrein onder meer een bouwplicht, een verbod op doorverkoop en de Verordening doelgroepen woningbouw Deventer.
- h. Partijen leggen afspraken die zij gemaakt hebben in deze Overeenkomst vast. Na ondertekening van deze Overeenkomst komen alle eerder gemaakte afspraken waar dan ook opgenomen terzake de ontwikkeling en realisatie van woningen/appartementen door ieder1 in Steenbrugge te vervallen en hebben Partijen terzake over en weer niets meer van elkaar te vorderen.

Verklaren te zijn overeengekomen als

volgt: Artikel 1 Definities

De in de Overeenkomst (met in begrip van de considerans) met hoofdletter geschreven begrippen hebben de volgende betekenis:

- Akte van levering:  
De notariële akte waarmee de eigendom van de Bouwkavels/het Bouwterrein wordt overgedragen aan ieder1.
- Artikel:  
Artikel van de Overeenkomst.
- Beeldkwaliteitsplan:  
Het Beeldkwaliteitsplan Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 is het plan waarin het vereiste kwaliteitsniveau voor de stedenbouwkundige opzet en architectuur van voor de tweede en volgende fase van 'Steenbrugge' is vastgelegd. Het plan is onherroepelijk van kracht en de uitvoering ervan zal door het Supervisieteam worden bewaakt (Bijlage 3).
- Bijlage:  
Bijlage bij de Overeenkomst.
- Bouwplan  
Het definitieve ontwerp van de te realiseren woningen/appartementen.
- Bouwrijp
  1. Het Bouwterrein is zodanig bewerkt dat het ten tijde van de notariële levering een hoogteligging heeft ten opzichte van de aansluitende openbare weg die het mogelijk maakt dat het bouwen kan plaatsvinden. De hoogteligging/het peil wordt per Deelgebied op één afwerkhoogte door Partijen gezamenlijk vastgesteld van het dan beschikbare ontwerpplan van ieder1 en de ontwerp-tekening voor het bouwrijp maken. Vervolgens wordt de tekening voor het bouwrijp maken definitief vastgesteld en kan gewerkt worden met een gesloten grondbalans. Wordt door ieder1 afgeweken van het ontwerpplan dat ten grondslag heeft gelegen aan de definitieve tekening voor het bouwrijp maken en leidt dit tot eventueel extra overtollige grond (boven het vastgesteld peil) dan moet ieder1 deze grond aan de Gemeente aanbieden. Als de Gemeente geen gebruik maakt van de aangeboden grond dient deze door en voor rekening van ieder1 afgevoerd te worden. Komt ieder1 grond te kort dan dient zij voor eigen rekening grond geschikt voor woningbouw aan te voeren.
  2. Het Bouwterrein is tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood-)weg.
  3. Op de grens van het Bouwterrein is per Deelgebied op één plaats een aansluiting op het rioolstelsel, elektriciteit- en waterleidingnet mogelijk.
  4. In het Bouwterrein bevinden zich tot een diepte van 1 meter beneden het oorspronkelijke maaiveld, welk maaiveldniveau naar verwachting ook in de nieuwe situatie op hetzelfde niveau zal liggen, geen obstakels. Gelet op het voorgaande agrarisch gebruik is de verwachting dat vanaf een diepte van 1 meter evenmin obstakels aanwezig zullen zijn.
  5. Het Bouwterrein is geschikt voor de te realiseren functie woningbouw blijkend uit de bodemrapportage van Greenhouse Advies B.V. te Huissen, d.d. 21 december 2021, "Verkennd bodemonderzoek Steenbrugge te Deventer", projectcode P02838 (Bijlage 9).
- Bouwterrein'  
Het door de Gemeente Bouwrijp gemaakte Bouwterrein voor de genoemde 110 woningen/appartementen, zoals nader aangeduid op de Tekening 92.22.01.AN.33 Ontwikkelgebieden en principeverkaveling woonbedrijf ieder1 vC d.d. 1-8-2023 (Bijlage 6). Indien het Bouwterrein vooraf gesplitst wordt in Bouwkavels en gefaseerd aan ieder1 wordt geleverd, worden de Bouwkavels die in een bepaalde fase aan ieder1 geleverd worden (telkens) tezamen als een Bouwterreinaangemerkt.
- Deelgebied:  
Een Deelgebied is een onderdeel van het Uitwerkingsplangebied bestaande uit Bouwrijpe bouwkavels c.q. Bouwterreinen zoals op tekening weergegeven. Een Deelgebied is een cluster van Bouwrijpe kavels c.q. Bouwterreinen. De clusters zijn genummerd aangegeven op de tekeningen 92.24.03.AN.13 tim 17-ontwikkelplots ieder1 d.d. 2-2-2024 (Bijlage 4A tim E).
- Openbare ruimte:

De binnen het Uitwerkingsplangebied in de directe omgeving van het Bouwterrein op niet uitteefbare gronden te realiseren Voorzieningen van openbaar nut, inclusief de daarbij behorende ondergrond.

- Overeenkomst:  
Deze Koop- en realisatieovereenkomst.
- Planning:  
Een overzicht van de fasering en de beoogde data waarop het Bouwterrein aan ieder1 geleverd wordt opgenomen in de Planning Steenbrugge fase 2 en 3 d.d. 26 september 2023 (Bijlage 5). Deze Planning is indicatief en zal na verloop van tijd door Partijen gezamenlijk worden aangepast.
- Project:  
De ontwikkeling en realisatie van 110 woningen/appartementen door ieder1 op het Bouwterrein.
- Supervisie team:  
Het door de Gemeente ingestelde team van externe deskundigen dat de woningontwerpen, het inrichtingsplan en de aansluiting op de openbare ruimte in Steenbrugge in de ontwerpfasen toetst aan de beeldkwaliteitseisen en wiens advies met de omgevingsvergunningaanvraag wordt meegestuurd naar de PAR (PlanAdviesRaad).
- Stedenbouwkundig plan:  
Het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 en het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge bijlage kaart d.d. 19 april 2021 (Bijlage 2 en 2A).
- Uitwerkingsplan/gebied:  
Het gebied waarvoor de bestemming "Uit te werken woondoeleinden" is uitgewerkt voor circa 800 van de binnen de 2<sup>e</sup> (tevens laatste) fase van Steenbrugge te realiseren woningen. Voor deze fase is het Chw Uitwerkingsplan Steenbrugge, 2<sup>e</sup> uitwerking, onherroepelijk geworden (Bijlage 1).
- Voorzieningen van openbaar nut:  
De in de omgeving van het Bouwterrein aan te leggen straten, wegen, paden, parkeerplaatsen, openbare verlichting, inritten, bermen, berm sloten, waterpartijen, kunstwerken (bruggen, duikers e.d.), groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, riolering, nutsvoorzieningen en alle andere voorzieningen die publiekelijk kunnen worden gebruikt.
- Woonrijp maken:  
Het inrichten van de Openbare ruimte door de Gemeente.

## Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

In deze Overeenkomst worden de voorwaarden vastgelegd waaronder ieder1 het Bouwterrein van de Gemeente koopt en de Gemeente het Bouwterrein aan ieder1 verkoopt en ieder1 voor eigen rekening en risico 110 woningen/appartementen op het in eigendom over te dragen Bouwterrein ontwikkelt en realiseert.

## Artikel 3 Inleidende bepalingen

1. De Bijlagen bij de Overeenkomst vormen integraal onderdeel van de Overeenkomst. Aan de Overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
  - Bijlage 1: Chw Uitwerkingsplan Steenbrugge, 2<sup>e</sup> uitwerking<sup>1</sup>
  - Bijlage 2: Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021
  - Bijlage 2A: Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge bijlage kaart d.d. 19 april 2021
  - Bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan versie Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021
  - Bijlage 4A: Tekening 922403AN16 Steenbrugge ontwikkelplot ieder1 Buurtschap 1 d.d. 2 februari 2024
  - Bijlage 4B: Tekening 922403AN13 Steenbrugge ontwikkelplot ieder1 Buurtschap 2 d.d. 2 februari 2024
  - Bijlage 4C: Tekening 922403AN14 Steenbrugge ontwikkelplot ieder1 Buurtschap 3 d.d. 2 februari 2024
  - Bijlage 4D: Tekening 922403AN15 Steenbrugge ontwikkelplot ieder1 Buurtschap 5 d.d. 2 februari 2024

<sup>1</sup> <https://Deventer.tercera-cio.nl/Ma0Viewer/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw015U-OW01>

DEFINITIEVE versie 5 d.d. 27 maart 2024  
(herzien naar aanleiding van voorstellen ieder1 d.d. 23 maart 2024)

- Bijlage 4E: Tekening 922403AN17 Steenbrugge ontwikkelplot ieder1 Zwermddorp d.d. 2 februari 2024
  - Bijlage 5: Planning Steenbrugge fase 2 en 3 d.d. februari 2024
  - Bijlage 6: Tekening 92.22.01.AN.33 Ontwikkelgebieden en principeverkaveling Woonbedrijf Ieder1 vC d.d. 1-8-2023
  - Bijlage 7: Inrichtingsplan (*nog op te stellen, wordt latertoegevoegd*)
  - Bijlage 8: Uitgiftevoorwaarden d.d. 1 augustus 2023
  - Bijlage 9: Greenhouse Advies B.V. te Huissen, d.d. 21 december 2021, "Verkennd bodemonderzoek Steenbrugge te Deventer", projectcode P02838
  - Bijlage 10A Tekening 922301AN44 Steenbrugge Principeverkaveling en woningcategorieën blad 1 d.d. 1-8-2023
  - Bijlage 10B Tekening 922301AN44 Steenbrugge Principeverkaveling en woning categorieën blad 2 d.d. 1-8-2023
  - Bijlage 11: Overzicht kavels met oppervlakte Steenbrugge
2. De Overeenkomst en de Bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van de Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheid tussen Bijlage 2A en Bijlage 10 prevaleert Bijlage 10.
  3. Indien bijlagen op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst nog niet gereed zijn worden zij later toegevoegd en door Partijen getekend. Pas na ondertekening door beide Partijen maakt een toegevoegde bijlage onderdeel uit van de Overeenkomst.
  4. Verwijzingen in de Overeenkomst naar artikelen en bijlagen zijn verwijzingen naar artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zullen niet van invloed zijn op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, als de context dat vereist.
  5. Verwijzingen naar wetsartikelen en wettelijke procedures worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen en procedures zoals deze luiden na een wetswijziging.
  6. De definitiebepalingen en de considerans (overwegingen) maken onderdeel uit van de Overeenkomst.

Artikel 4a Verkoop en levering Bouwterrein en Programma

1. Het door Ieder1 aan te kopen Bouwterrein is gelegen in de deelgebieden Buurtschap 1, 2, 3 en 5 en Zwermddorp.  
Ieder1 koopt van de Gemeente het Bouwterrein voor de realisatie van circa 90 woningen/appartementen (in de categorie sociale huur) en circa 20 woningen/appartementen (in de categorie sociale huur zorg/begeleid wonen). De Gemeente verkoopt dit Bouwterrein aan Ieder1 zoals nader aangeduid op de tekeningen die voor elk van de Deelgebieden is opgesteld:
  - Bijlage 4A: Tekening 922403AN16 Steenbrugge ontwikkelplot ieder1 Buurtschap 1 d.d. 2 februari 2024
  - Bijlage 4B: Tekening 922403AN13 Steenbrugge ontwikkelplot ieder1 Buurtschap 2 d.d. 2 februari 2024
  - Bijlage 4C: Tekening 922403AN14 Steenbrugge ontwikkelplot ieder1 Buurtschap 3 d.d. 2 februari 2024
  - Bijlage 4D: Tekening 922403AN15 Steenbrugge ontwikkelplot ieder1 Buurtschap 5 d.d. 2 februari 2024
  - Bijlage 4E: Tekening 922403AN17 Steenbrugge ontwikkelplot ieder1 Zwermddorp d.d. 2 februari 2024
2. Partijen komen overeen dat het Bouwterrein ook in gedeelten aan Ieder1 geleverd kan worden, zodat het Bouwprogramma van Ieder1 voor de verschillende Deelgebieden op verschillende momenten gerealiseerd en opgeleverd kan worden. Ieder1 is er mee bekend dat er als gevolg van het uitstellen van de levering van één of meer deelgebieden, extra maatregelen in de omgeving nodig kunnen zijn om de betreffende locatie c.q. dat deel van het Bouwterrein te kunnen bereiken en te ontwikkelen. De kosten voor deze extra maatregelen zijn voor rekening en risico van Ieder1. Daarnaast is Ieder1 tegenover de Gemeente aansprakelijk voor schade aan het openbare gebied (bijvoorbeeld: wegen, openbaar groen, inrichtingselementen) als gevolg van de bouwactiviteiten op het Bouwterrein.

3. De ontwikkeling en realisatie van de circa 110 woningen/appartementen in de overeengekomen categorieën op het Bouwterrein geschiedt door en voor eigen rekening en risico van ieder1. Zij zal daarbij de volgende documenten in acht nemen:
  - Het Uitwerkingsplan (Bijlage 1)
  - De omgevingsvergunning(en)
  - Het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 (Bijlage 2) en Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge bijlage kaart d.d. 19 april 2021 (Bijlage 2A)
  - Het Beeldkwaliteitsplan versie Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 (Bijlage 3)
  - Het advies van het Supervisieteam (zie Artikel 11)
  - De Planning Steenbrugge fase 2 en 3 d.d. 26 september 2023 (Bijlage 5)
  - Tekening 92.21.01.AN.33 ontwikkelgebieden en principeverkaveling Woonbedrijf Ieder1 vC d.d. 1-8-2023 (Bijlage 6).
4. Wijziging van het op het Bouwterrein te realiseren Programma op verzoek van ieder1 vereist altijd voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Substantiële wijzigingen van het Programma zijn niet mogelijk. Over voorgenomen wijzigingen van het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 en bijlage kaart d.d. 19 april 2021 (Bijlage 2 en 2A) alsmede de Tekening 92.22.01.AN.33 ontwikkelgebieden en principeverkaveling Woonbedrijf Ieder1 (Bijlage 6), woningaantallen en categorieën (en segmenten daarbinnen) vindt vooraf overleg plaats. Wijzigingen van het programma op verzoek van de Gemeente zijn niet meer mogelijk als de Omgevingsvergunning is aangevraagd.
5. De Gemeente levert een geheel Bouwterrein maar werkt desgewenst voorafgaand aan de levering op verzoek en voor rekening en risico van ieder1 mee aan een kadastrale splitsing van het Bouwterrein in meerdere Bouwkavels voorafgaand aan de levering. De kosten van deze splitsing vooraf komen voor rekening van ieder1.
6. De parkeervoorzieningen die voorzien zijn in de Openbare ruimte en bestemd zijn voor bewoners en bezoekers worden door en voor rekening van de Gemeente aangelegd. Op het inrichtingsplan (Bijlage 7) staan alle parkeerplaatsen die door de Gemeente worden aangelegd nader aangeduid.

#### Artikel 4b Koopsom

1. De koopsom is gebaseerd op de Grondprijzenbrief 2023, aangezien de Gemeente aan ieder1 in 2023 dit aanbod voor een koopsom heeft gedaan. Indien en voor zover de juridische levering(en) van het Verkochte door de Gemeente aan ieder1 in 2024 plaatsvindt (plaatsvinden) gelden hiervoor de Koopsom(men) zoals gebaseerd op de Grondprijzenbrief 2023. Indien (delen van) het Verkochte juridisch wordt (worden) geleverd na 31 december 2024, is de Grondprijzenbrief 2023 niet meer op deze juridische levering(en) van toepassing. Voor de juridische levering(en) van (delen van) het Verkochte met ingang van 1 januari 2025 is de dan geldende Grondprijzenbrief van toepassing. De Koopsom is gebaseerd op het bouwprogramma voor de circa 64 appartementen en de circa 46 grondgebonden woningen in de categorie sociale huur volgens de Grondprijzenbrief 2023 en wordt berekend volgens de tabel die als Bijlage 10, *Overzicht kavels met oppervlakte Steenbrugge*, bij deze overeenkomst is gevoegd. In de tabel worden per Deelgebied aangegeven:
  1. Naam Deelgebied (Buurtschap 1, 2, 3, 5 of Zwermddorp)
  2. Bouwnummer van de kavel
  3. Kavelnummer
  4. Oppervlakte per kavel
  5. Straatnaam en huisnummer per kavel
  6. Prijs per woning (exclusief BTW).
2. De Overeenkomst komt tot stand op het moment dat het College van B&W besluit deze Overeenkomst met ieder1 aan te gaan. In aanvulling op artikel 4a lid 2 van de Overeenkomst komen Partijen het volgende overeen voor de betaling van de Koopsom. De Koopsom (van het gedeelte) van het Bouwterrein dat geleverd wordt aan ieder1, is door ieder1 verschuldigd één maand vóór de begindatum van de bouwuitvoering overeenkomstig de gezamenlijk vastgestelde planning (bijlage XX) van (dat gedeelte van) het Bouwterrein. Deze planning wordt met regelmaat door partijen gezamenlijk geactualiseerd. De Koopsom voor elke (deel-)levering van een Bouwterrein moet worden voldaan uiterlijk op het moment van juridische levering van (dat deel van) het Bouwterrein.

3. Indien het passeren van de akte van levering eerder plaatsvindt, dan door Partijen voor de betreffende levering van het verkochte overeengekomen, dient de koopsom uiterlijk op het moment van passeren van de akte van levering te zijn betaald. Indien het passeren van de akte van levering later plaatsvindt dan partijen zijn overeengekomen is het bepaalde in lid 6 hierna van kracht.
4. Zolang de akte van levering nog niet is gepasseerd, heeft ieder1 het recht op uitstel van betaling van de verschuldigde koopsom, waar tegenover ieder1 verplicht is aan de Gemeente rente te vergoeden over de koopsom exclusief omzetbelasting, indien de vertraging in de levering toerekenbaar is aan, en voor rekening en risico dient te komen van, ieder1.
5. Deze rente wordt berekend over de periode beginnend op het moment dat de koopsom verschuldigd is als bedoeld in lid 2 van dit artikel en eindigend op de dag dat de akte van levering gepasseerd wordt.
6. De in deze overeenkomst bedoelde rente wordt berekend op jaarbasis en is exclusief omzetbelasting. Als rentepercentage wordt de wettelijke rente gehanteerd zoals deze geldt gedurende de periode van bedoeld uitstel van betaling.
7. De (eerste) eigendomsoverdracht van (een deel van) het perceel zal geschieden uiterlijk 2 maanden nadat het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente het besluit tot verkoop van het Bouwterrein heeft genomen, of zoveel eerder of later als Partijen samen nader overeenkomen, een en ander met in achtname van het bepaalde in Uitgiftevoorwaarden (Bijlage 8) en 14 lid 4 (voorbehoud) van deze koopovereenkomst.

#### Artikel 4c      Bouwrijp maken Bouwterrein, vergunning en bouw

1. De Gemeente verklaart dat het leveren Verkochte door haar reeds Bouwrijp is gemaakt.
2. Binnen 3 maanden na de juridische levering van (een deel van) het Bouwterrein wordt door ieder1 een (ontvankelijke) aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ingediend voor het op het aan ieder1 geleverde Bouwterrein te bouwen woningen/appartementen. Partijen komen overeen dat onder een ontvankelijke aanvraag voor een Omgevingsvergunning wordt verstaan een aanvraag die tijdig is ingediend en alle stukken bevat die de Gemeente voor een dergelijke aanvraag vereist. Alleen na voorafgaand overleg met en met instemming van de Gemeente kan van deze termijn worden afgeweken.
3. Indien de Omgevingsvergunning (voor het geheel van het Verkochte, dan wel voor het gedeelte van het Verkochte dat geleverd wordt) op dat moment nog niet onherroepelijk is geworden vanwege bezwaar/beroep van derden vindt overdracht (later) plaats en wel uiterlijk binnen 3 maanden nadat de in lid 4 hiervoor genoemde Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Wordt de Omgevingsvergunning eerder onherroepelijk dan heeft dit geen invloed op de Planning. Alleen na voorafgaand overleg met en met instemming van de Gemeente kan van deze termijn worden afgeweken.
4. Ieder1 spant zich in om binnen 6 maanden de Omgevingsvergunning (voor het geheel van het Verkochte, dan wel het deel van het Verkochte dat aan ieder1 is geleverd) onherroepelijk is geworden te starten met bouwen.
5. Wordt door ieder1 gestart met de bouw dan realiseert zij alle woningen/appartementen in het desbetreffende Deelgebied/of in die fase vervolgens binnen maximaal 15 maanden voor grondgebonden woningen en maximaal 24 maanden voor appartementen in één bouwstroom. Alleen na voorafgaand overleg met en met instemming van de Gemeente kan van deze termijn worden afgeweken.
6. Het moment van start bouw (lid 4) kan op verzoek van ieder1 met schriftelijke toestemming van de Gemeente worden verlaat en/of de bouwtermijn (lid 5) kan op verzoek van ieder1 met schriftelijke toestemming van de Gemeente worden verlengd als er sprake is van de bouw vertragende omstandigheden zoals langdurig onwerkbaar weer, gebrek aan materialen, personeel of materieel. In geval van een later start en/of een verlengde bouwtermijn kan dit gevolgen hebben voor de planning van de werkzaamheden die in het kader van het woonrijp maken moeten plaatsvinden. Worden de termijnen niet gehaald door ieder1 dan is de Gemeente niet langer gehouden aan de inspanningsverplichting om het deelplangebied tijdig woonrijp op te leveren.
7. In geval van niet nakoming van het bepaalde in lid 5 en/of 6 zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente dan kan de Gemeente ervoor kiezen - maar alleen na voorafgaand overleg tussen ieder1 en de Gemeente - om in plaats van een boete het Bouwterrein terug te kopen voor 90% van

de koopprijs of zoveel minder als de marktwaarde op dat moment is. Ieder1 neemt terzake in de koopovereenkomsten/akten van levering met haar kopers een deze ontbindende voorwaarde op.

#### Artikel 5 Planologische procedure

1. De Gemeente heeft het Uitwerkingsplan van het bestemmingsplan Steenbrugge op 21 september 2021 vastgesteld (Bijlage 1). In dit inmiddels onherroepelijke Uitwerkingsplan is het door ieder1 te realiseren Bouwplan voor de genoemde circa 110 woningen/appartementen planologisch mogelijk en geeft daarvoor een directe bouwtitel.
2. De in dit Artikel 5 bij lid 1 omschreven inspanningsverplichting van de Gemeente laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van Gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid ertoe leidt dat Gemeente handelt (nalaten daaronder begrepen) in strijd met de hiervoor bedoelde verplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van Gemeente. Onder meer kan Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld indien zij naar aanleiding van ingekomen zienswijzen/bezwaren besluit de omgevingsvergunning te weigeren noch voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.
3. Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de Planning (Bijlage 5), door de Gemeente een wijziging worden verlangd van een inmiddels vastgesteld Stedenbouwkundig plan (Bijlage 2 en 2A), ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van een ontwerp niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties ter zake. Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen Partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan voor ieder van hen zoveel mogelijk te beperken.

#### Artikel 6a Openbare ruimte Woonrijp maken

1. De Openbare ruimte zal voor rekening van de Gemeente en in haar opdracht Woonrijp gemaakt worden. Bij de inrichting van de Openbare ruimte is de Gemeente gehouden aan de in Artikel 4a lid 2 genoemde documenten en ook aan het nog door de Gemeente op te vervaardigen Inrichtingsplan (Bijlage 7). Uitgangspunt is dat de Openbare ruimte in een deelgebied gereed is binnen 4 maanden na oplevering van de laatste woning die daar gebouwd is. In de tussenliggende periode zal de Gemeente ervoor zorgdragen dat de woningen/appartementen bereikbaar zijn. De Gemeente spant zich ervoor in dat ten tijde van de oplevering in ieder geval een puinbouwweg met parkeerplaatsen in de berm aanwezig is. Teneinde de oplevering van de woningen/appartementen en de aanleg van de Openbare ruimte goed op elkaar aan te laten sluiten zullen Partijen regelmatig en voortijdig met elkaar overleggen en afstemmen.
2. Indien in het kader van de uitvoering van de werkzaamheden door ieder1 (of door haar ingeschakelde derden) schade wordt geconstateerd aan voorzieningen van openbaar nut c.q. gemeentelijke eigendommen (in de Openbare ruimte) zal dit direct, binnen 24 uur, door ieder1 aan de Gemeente worden gemeld. Ieder1 is aansprakelijk voor eventuele schade aan de Voorzieningen van openbaar nut in en buiten het Uitwerkingsplangebied, die door haar toedoen of door haar ingeschakelde derden wordt veroorzaakt.

#### Artikel 6b Bouwterrein vrijkomende grond

1. Ieder1 is verplicht eventueel vrijkomende grond zoveel mogelijk ter plaatse te gebruiken door deze op het Bouwterrein te verwerken. Wanneer verwerking van de grond als in voorgaande volzin bedoeld niet mogelijk is, dient de eventuele overtollige grond om niet aan de Gemeente te worden aangeboden. Voor zover de Gemeente van het aanbod geen gebruik maakt, dient ieder1 voor eigen rekening en risico zelf zorg te dragen voor het afvoeren van de overtollige grond.

2. Teneinde een grondbalans te kunnen opstellen worden de peilen/hogtes tijdig door de Gemeente ingemeten en aan ieder1 gemeld.

#### Artikel 7 Supervisieteam

1. De Gemeente stelt een Supervisieteam samen om de woningontwerpen in de ontwerpfase te toetsen aan de beeldkwaliteitseisen die zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan. Het advies van het Supervisieteam wordt met de Omgevingsvergunningaanvraag meegestuurd naar de PAR (PlanAdviesRaad). De PAR behoudt haar autonome rol maar zal het advies van het Supervisieteam meenemen bij de toetsing.
2. Om de voortgang te bewaken wordt de volgende werkwijze overeengekomen:
  - Ieder1 biedt een Schets Ontwerp (SO) ter beoordeling aan;
  - Het Supervisieteam en ieder1 bespreken het SO en vervolgens geeft het Supervisieteam binnen 2 weken een inhoudelijke reactie en geeft het Supervisieteam te kennen of het SO nog een keer voorgelegd moet worden of dat ieder1 direct een VO kan opstellen;
  - Ieder1 past het SO aan op basis van de opmerkingen van het Supervisieteam en biedt het Voorlopig Ontwerp (VO) aan;
  - Het Supervisieteam en ieder1 bespreken het VO en vervolgens geeft het Supervisieteam binnen 2 weken een inhoudelijke reactie en geeft het Supervisieteam te kennen of het VO nog een keer voorgelegd moet worden of dat ieder1 direct een DO kan opstellen;
  - Ieder1 past het VO aan op basis van de opmerkingen van het Supervisieteam en biedt het Definitief Ontwerp (DO) aan;
  - Het Supervisieteam en ieder1 bespreken het DO en vervolgens geeft het Supervisieteam binnen 2 weken een inhoudelijke reactie;
  - Het DO wordt met inachtneming van de opmerkingen van het Supervisieteam vormt de grondslag voor de (ontvankelijke) aanvraag voor een Omgevingsvergunning;
  - Indien er verschil van mening is en er geen overeenstemming kan worden bereikt tussen het Supervisieteam en ieder1 dan legt ieder1 het ontwerp ter beoordeling voor aan de PAR.

#### Artikel 8 Voortgang en Planning

1. Bij deze Overeenkomst hoort de Planning Steenbrugge fase 2 en 3 d.d. 21 oktober 2021 (Bijlage 5) ten behoeve van de voortgang van door Partijen te verrichten werkzaamheden en overige activiteiten. Partijen zullen hun werkzaamheden zo veel mogelijk verrichten met inachtneming van deze Planning.
2. Wijziging en/of aanvulling van de Planning (Bijlage 5) kan uitsluitend schriftelijk plaatsvinden. Na aanpassing van de Planning wordt de nieuwe Planning door beide Partijen ondertekend.
3. Over de Planning (Bijlage 5) van de werkzaamheden zal op regelmatige basis overleg plaatsvinden tussen Partijen en indien nodig ook met de andere partijen die ontwikkelen in Steenbrugge.

#### Artikel 9 Overdracht contractpositie

Het is ieder1 niet toegestaan haar contractpositie bij deze Overeenkomst aan een derde over te dragen dan na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

#### Artikel 10 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

Op de Overeenkomst is van toepassing "de Beleidsregel toepassing Wet Bibob gemeente Deventer 2021" vastgesteld door het College op 6 november 2021. De Gemeente hanteert bij vastgoedtransacties de "indicatorenlijst vastgoedtransacties" van de dienst Justis van het Ministerie van Veiligheid en Justitie. Omdat ieder1 onder toezicht staat van de Autoriteit Wonen zal de Gemeente niet overgaan tot een Bibob-adviesaanvraag.

#### Artikel 11      Ontbinding

1. De Overeenkomst kan behoudens in geval van toerekenbare tekortkoming ook (gedeeltelijk) door de Gemeente beëindigd worden in de volgende gevallen:  
Ingeval ieder1 in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling wordt verkregen, alsmede wanneer er voor het passeren van de Akte van levering executoriaal beslag wordt gelegd op zijn goederen en ieder1 daardoor niet binnen de overeengekomen periode kan nakomen, is de Gemeente gerechtigd om de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Indien ieder1 niet (tijdig) voldoet aan het bepaalde in Artikel 4c lid 4 (start bouw na onherroepelijke vergunning) en/of lid 3 (levering) van deze Overeenkomst. Aan een beëindiging of ontbinding van de Overeenkomst op grond van dit artikel kan ieder1 geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten ontlenen, in welke vorm dan ook. In geval van beëindiging of ontbinding van de Overeenkomst vervalt de aanspraak van ieder1 als exclusieve sociale realisator van woningen/appartementen in geheel Steenbrugge op de gemeentegrond zoals opgenomen in de Overeenkomst Steenbrugge d.d. 17 november 2014. Wordt gedeeltelijk ontbonden dan treden Partijen in overleg om nadere afspraken te maken over inwilliging van de hiervoor genoemde afspraak.

#### Artikel 12      Staatssteun en mededinging

1. Voor het geval de Europese Commissie of de rechter zou oordelen dat een of meerdere onderdelen van de Overeenkomst zou leiden tot ongeoorloofde staatssteun of anderszins in strijd met de mededingingsregels zouden zijn, treden Partijen in overleg over de gevolgen van een dergelijk oordeel voor de Overeenkomst. Vervolgens wijzigen Partijen de Overeenkomst op de voor hen minst bezwarende wijze, zodat geheel tegemoetgekomen wordt aan de bezwaren van de Europese Commissie of de rechter en recht wordt gedaan aan de geest van de Overeenkomst. Indien het oordeel van de Europese Commissie of de rechter geen ruimte biedt voor wijziging van de Overeenkomst of de geest van de Overeenkomst een dergelijke wijziging niet toelaat, heeft de Gemeente ingevolge deze bepaling de bevoegdheid de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat zij kosten of schadevergoeding verschuldigd is aan ieder1. Ieder1 heeft in dit geval recht op terugbetaling van 10% van de Koopsom tenzij de Europese Commissie of de rechter daar een ander oordeel over geeft.
2. Gelet op het feit dat de door de Gemeente gehanteerde koopsommen gerelateerd zijn aan de vrije verkoopwaarde van de woningen/appartementen kan er volgens Partijen geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun immers de marktwerking bepaalt de prijs.

#### Artikel 13      Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst, dan wel die hieruit voortvloeien mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door een van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Overijssel.

#### Artikel 14      Slotbepalingen

1. Op de Overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.
2. Wijziging en/of aanvulling van de Overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door beide Partijen ondertekend te worden.
3. Waar in de Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in de Overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
4. De Overeenkomst komt tot stand na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze Overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.

**Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend:**

te Deventer,

d.d. 15-04-2024 2024

**Stichting Woonbedrijf ieder1**

Namens deze  
haar bestuur

Namens deze  
haar bestuurder/directeur  
J. Hofman



---

te Deventer,

d.d. 16 april 2024

**De gemeente Deventer**

Namens deze  
de burgemeester  
drs R.C. König



---

### Bijlage bij de B&W-nota:

Op basis van de grondprijzenbrief 2025 zou dus een totaal van € 459.170 gefactureerd moeten worden. De overeenkomst en nota van afrekening geeft echter een bedrag van € 408.200; het verschil tussen deze twee is € 50.970, zijnde het financieel effect.

### Onderstaand de specificatie wat daadwerkelijk is gefactureerd ad € 408.200 (=bijlage 11).

levering kavels buurtschap 5 aan ieder 1:														
	20	304	100	00	001	Verblijfsdoel		11	WB1	2	100	€	20.000,00	
<b>Buurtschap 5</b>														
74		479		191	3J				WB1	3	191	€	28.200,00	>150 m2, extra m2 ad. €200,=
75		480		130	3J				WB1	3	130	€	20.000,00	
76		481		130	3J				WB1	3	130	€	20.000,00	
77		482		130	3J				WB1	3	130	€	20.000,00	
78		483		150	3J				WB1	3	150	€	20.000,00	
79		484		146	3K				WB1	3	146	€	20.000,00	
80		485		122	3K				WB1	3	122	€	20.000,00	
81		486		122	3K				WB1	3	122	€	20.000,00	
82		487		122	3K				WB1	3	122	€	20.000,00	
83		488		146	3K				WB1	3	146	€	20.000,00	
<b>Appartementen</b>														
	Bouw-nummer	Kavelnr.	Oppervlakte in m2	Blok	Straatnaam	Huisnr.	Grond	Fasering in afname grond						
<b>Buurtschap 5 - Rug-aan-Rug woningen</b>														
1		432	?	5			WB1	4	153	€	20.000,00	grondgebonden		
2		433	?	5			WB1	4	153	€	20.000,00	grondgebonden		
3		434	?	5			WB1	4	98	€	20.000,00	grondgebonden		
4		435	?	5			WB1	4	98	€	20.000,00	grondgebonden		
5		436	?	5			WB1	4	98	€	20.000,00	grondgebonden		
6		437	?	5			WB1	4	98	€	20.000,00	grondgebonden		
7		438	?	5			WB1	4	153	€	20.000,00	grondgebonden		
8		439	?	5			WB1	4	153	€	20.000,00	grondgebonden		
9		?	?	5			WB1	4	n.v.t.			wens, niet honoreren i.v.m. parkeerbalans		
10		?	?	5			WB1	4	n.v.t.			wens, niet honoreren i.v.m. parkeerbalans		
<b>Buurtschap 1 - Sallands Bosje</b>														
479	€	28.200		432	€	20.000								
480	€	20.000		433	€	20.000								
481	€	20.000		434	€	20.000								
482	€	20.000		435	€	20.000								
483	€	20.000		436	€	20.000								
484	€	20.000		437	€	20.000								
485	€	20.000		438	€	20.000								
486	€	20.000		439	€	20.000								
487	€	20.000		440	€	20.000		wijziging t.o.v. overeenkomst						
488	€	20.000		441	€	20.000								
	€	208.200			€	200.000		<b>totaal</b>	€	408.200				

**NB:** De twee extra woningen (440 en 441) waren in eerste instantie vervallen maar het is toch mogelijk gebleken deze woningen Stedenbouwkundig te realiseren.

### Onderstaand de specificatie wat gefactureerd had moeten worden op basis van de grondprijzenbrief 2025 ad. € 459.170.

In de grondprijzenbrief van 2025 staat het volgende:

- Gronden tot 135 m2: € 21.250
- Het meerdere boven 135 m2: € 170 per m2

Kavel	m2	Tot 135 m2	Boven 135 m	Toelichting
479	191	21.250	9.520	(191-135)*170
480	130	21.250	-	
481	130	21.250	-	
482	130	21.250	-	
483	150	21.250	2.550	(150-135)*170
484	146	21.250	1.870	(146-135)*170
485	122	21.250	-	
486	122	21.250	-	
487	122	21.250	-	
488	146	21.250	1.870	(146-135)*170
432	153	21.250	3.060	(153-135)*170
433	153	21.250	3.060	(153-135)*170
434	98	21.250	-	
435	98	21.250	-	
436	98	21.250	-	
437	98	21.250	-	
438	153	21.250	3.060	(153-135)*170
439	153	21.250	3.060	(153-135)*170
440	153	21.250	3.060	(153-135)*170
441	153	21.250	3.060	(153-135)*170
<b>Totaal</b>		<b>€ 425.000</b>	<b>€ 34.170</b>	<b>€ 459.170</b>

**NB:** Voor kavel 440 en 441 is een oppervlakte van 153 aangehouden, dit is echter niet verder gespecificeerd in de overeenkomst o.i.d.

## Overzicht kavels met oppervlakte Steenbrugge

Grondgebonden woningen									oppervlak (m2)	kavelprijs (excl. BTW)	opmerkingen
Bouw-nummer	Kavelnr.	Oppervlakte in m2	Blok	Straatnaam	Huisnr.	Grond	Fasering in afname grond				
<b>Buurtschap 2</b>											
27	43	246	111	2F	Johannes Poelhekkestraat	30	WB1	1	111 €	20.000,00	
28	44	247	108	2F	Johannes Poelhekkestraat	32	WB1	1	108 €	20.000,00	
29	45	248	108	2F	Johannes Poelhekkestraat	34	WB1	1	108 €	20.000,00	
30	46	249	109	2F	Johannes Poelhekkestraat	36	WB1	1	109 €	20.000,00	
31	47	250	109	2F	Johannes Poelhekkestraat	38	WB1	1	109 €	20.000,00	
32	48	251	110	2F	Johannes Poelhekkestraat	40	WB1	1	110 €	20.000,00	
33	49	252	110	2F	Johannes Poelhekkestraat	42	WB1	1	110 €	20.000,00	
34	50	253	115	2F	Johannes Poelhekkestraat	44	WB1	1	115 €	20.000,00	
<b>Buurtschap 3</b>											
35	1	307	105	3A	Jan Wansinkstraat	2	WB1	2	105 €	20.000,00	
36	2	308	102	3A	Jan Wansinkstraat	4	WB1	2	102 €	20.000,00	
37	3	309	102	3A	Jan Wansinkstraat	6	WB1	2	102 €	20.000,00	
38	4	310	104	3A	Jan Wansinkstraat	8	WB1	2	104 €	20.000,00	
39	5	311	110	3A	Jan Wansinkstraat	10	WB1	2	110 €	20.000,00	
40	6	312	110	3A	Jan Wansinkstraat	12	WB1	2	110 €	20.000,00	
41	7	313	113	3A	Jan Wansinkstraat	14	WB1	2	114 €	20.000,00	
42	8	314	98	3B	Jan Stoffelstraat	31	WB1	2	98 €	20.000,00	
43	9	315	94	3B	Jan Stoffelstraat	33	WB1	2	94 €	20.000,00	
44	10	316	94	3B	Jan Stoffelstraat	35	WB1	2	94 €	20.000,00	
45	11	317	97	3B	Jan Stoffelstraat	37	WB1	2	97 €	20.000,00	
46	12	318	99	3B	Jan Stoffelstraat	39	WB1	2	99 €	20.000,00	
47	13	319	144	3B	Jan Stoffelstraat	41	WB1	2	144 €	20.000,00	
48	14	320	137	3C	Jan Stoffelstraat	43	WB1	2	137 €	20.000,00	
49	15	321	94	3C	Jan Stoffelstraat	45	WB1	2	94 €	20.000,00	
50	16	322	94	3C	Jan Stoffelstraat	47	WB1	2	94 €	20.000,00	
51	17	323	94	3C	Jan Stoffelstraat	49	WB1	2	94 €	20.000,00	
52	18	324	94	3C	Jan Stoffelstraat	51	WB1	2	94 €	20.000,00	
53	19	325	97	3C	Jan Stoffelstraat	53	WB1	2	97 €	20.000,00	
54	20	326	105	3D	Jan Wansinkstraat	55	WB1	2	105 €	20.000,00	
55	21	327	101	3D	Jan Wansinkstraat	57	WB1	2	101 €	20.000,00	
56	22	328	101	3D	Jan Wansinkstraat	59	WB1	2	101 €	20.000,00	
57	23	329	101	3D	Jan Wansinkstraat	61	WB1	2	101 €	20.000,00	
58	24	330	122	3D	Jan Wansinkstraat	63	WB1	2	122 €	20.000,00	
59	25	331	122	3E	Jan Wansinkstraat	65	WB1	2	122 €	20.000,00	
60	26	332	101	3E	Jan Wansinkstraat	67	WB1	2	101 €	20.000,00	
61	27	333	101	3E	Jan Wansinkstraat	69	WB1	2	101 €	20.000,00	
62	28	334	105	3E	Jan Wansinkstraat	71	WB1	2	105 €	20.000,00	
<b>Buurtschap 5</b>											
74		479	191	3J			WB1	3	191 €	28.200,00	>150 m2, extra m2 ad. €200,=
75		480	130	3J			WB1	3	130 €	20.000,00	
76		481	130	3J			WB1	3	130 €	20.000,00	
77		482	130	3J			WB1	3	130 €	20.000,00	
78		483	150	3J			WB1	3	150 €	20.000,00	
79		484	146	3K			WB1	3	146 €	20.000,00	
80		485	122	3K			WB1	3	122 €	20.000,00	
81		486	122	3K			WB1	3	122 €	20.000,00	
82		487	122	3K			WB1	3	122 €	20.000,00	
83		488	146	3K			WB1	3	146 €	20.000,00	
<b>Appartementen</b>											
Bouw-nummer	Kavelnr.	Oppervlakte in m2	Blok	Straatnaam	Huisnr.	Grond	Fasering in afname grond				
<b>Buurtschap 5 - Rug-aan-Rug woningen</b>											
1		432	?	5			WB1	4	153 €	20.000,00	grondgebonden
2		433	?	5			WB1	4	153 €	20.000,00	grondgebonden
3		434	?	5			WB1	4	98 €	20.000,00	grondgebonden
4		435	?	5			WB1	4	98 €	20.000,00	grondgebonden
5		436	?	5			WB1	4	98 €	20.000,00	grondgebonden
6		437	?	5			WB1	4	98 €	20.000,00	grondgebonden
7		438	?	5			WB1	4	153 €	20.000,00	grondgebonden
8		439	?	5			WB1	4	153 €	20.000,00	grondgebonden
9		?	?	5			WB1	4	n.v.t.		wens, niet honoreren i.v.m. parkeerbalans
10		?	?	5			WB1	4	n.v.t.		wens, niet honoreren i.v.m. parkeerbalans
<b>Buurtschap 1 - Sallands Bosje</b>											
1		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
2		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
3		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
4		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
5		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
6		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
7		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
8		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
9		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
10		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
11		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
12		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
13		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
14		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
15		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
16		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
17		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
18		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
19		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
20		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
21		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
22		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
23		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
24		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	
25		148	?	1			WB1	5	€	14.000,00	

*JR* 

26	148	?	1	WB1	5	€	14.000,00	
27	148	?	1	WB1	5	€	14.000,00	
28	148	?	1	WB1	5	€	14.000,00	
29	148	?	1	WB1	5	€	14.000,00	
30	148	?	1	WB1	5	€	14.000,00	
31	148	?	1	WB1	5	€	14.000,00	
32	148	?	1	WB1	5	€	14.000,00	
33	148	?	1	WB1	5	€	14.000,00	
34	148	?	1	WB1	5	€	14.000,00	
35	148	?	1	WB1	5	€	14.000,00	
36	148	?	1	WB1	5	€	14.000,00	
37	148	?	1	WB1	5	€	14.000,00	
<b>Zwermdorp - Chapeau</b>								
1	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
2	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
3	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
4	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
5	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
6	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
7	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
8	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
9	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
10	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
11	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
12	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
13	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
14	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
15	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
16	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
17	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
18	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
19	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
20	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
21	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
22	63	?		WB1	6	€	14.000,00	
<b>Totaal</b>							€	1.900.200,00

n.v.t. wens, niet honoreren i.v.m. parkeerbalans

*J*