

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan	:	Burgemeester en Wethouders
Onderwerp	:	Verkoopprocedure projectbouwontwikkeling Lettele Oost
Portefeuillehouder	:	Wethouder De Geest
Notanummer	:	2026-456
Datum B&W-vergadering	:	23-06-2026
Team	:	Team Vastgoed en Grondzaken
Programma	:	06 - Herstructurering en vastgoed
Parafen voor akkoord nota	:	• 16-06-2026: Wethouder • 16-06-2026: Teamleider vastgoed en grondzaken
Parafen voor agendering	:	• 16-06-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur • 19-06-2026: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris
Bijlagen bij deze nota	:	Inschrijfformulier Gunningsfase.pdf, Inschrijfformulier Selectiefase.pdf, Model koopovereenkomst 5 kavels Lettele Oost.20260616.pdf, Verkoopbrochure projectbouw Lettele Oost.20260616.pdf, Vertrouwelijke bijlage residuele berekening koopsom uitgifte projectmatige ontwikkeling 11 woningen.pdf
Datum definitieve akkoord	:	23-06-2026

Besluit

1. De voorgestelde verkoopprocedure en de daarbij behorende documenten voor een projectmatige uitgifte van een aantal kavels in het plan Lettele Oost vast te stellen.
2. De voorgestelde totale verkoopprijs vast te stellen.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de verkoopbrochure met de daarbij behorende bijlagen. De verkoopdocumenten zal voor eenieder tegelijkertijd via www.deventerverkoopt.nl worden gepubliceerd. De bijlage berekening koopsom niet openbaar te maken i.v.m. het bepaalde in artikel 5.1, lid 2 sub b Wet open overheid.

Inleiding

Sinds 2025 is de gemeente gestart met de uitgifte van de bouwkavels in het plan Lettele Oost. Momenteel hebben een drietal CPO-groepen een optie op de kavels. Binnenkort zal de beoordelingscommissie de ingekomen inschrijvingen voor de tweede fase beoordelen. De beoordeling en het voorstel tot voorlopige gunning zal ter besluitvorming aan uw college worden voorgelegd. Daarnaast worden er gesprekken gevoerd met woonstichting de Marken over de verkoop van een drietal bouwkavels voor de bouw van (sociale en middeldure) huurwoningen. De Marken heeft gevraagd om aanpassing van een aantal voorwaarden uit de overeenkomst. Hiervoor binnenkort zal een voorstel voorgelegd worden aan uw college.

Onderhavige nota betreft de uitgifte van een vijftal kavels voor de realisatie van 11 koopwoningen (8 betaalbare en 3 vrijstaand). Niet iedere belangstellende voor een woning in Lettele wil deelnemen aan een CPO-ontwikkeling. Met deze wijze van uitgifte wordt hieraan tegemoet gekomen. Deze wijze van uitgifte zorgt mogelijk ook voor instroom van nieuwe inwoners.

Voor deze uitgifte is een verkoopprocedure met bijlagen opgesteld. Bijgaand treft u deze stukken ter besluitvorming aan.

Begin 2026 heeft de Raad de Huisvestingsverordening vastgesteld. Deze omvat drie instrumenten (omzetting, opkoopbescherming en huisvestingsvergunning). Het laatste instrument is

op 1 juni 2026 in werking getreden. De ontwikkelaar zal bij de verkoop van de betaalbare woningen zich moeten houden aan hetgeen in hoofdstuk 2 (huisvestingsvergunning) van de Huisvestingsverordening is vastgesteld.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met deze projectmatige invulling van een aantal kavels wordt gezorgd voor diversiteit in het plan. Dit kan een meerwaarde opleveren in kwaliteit maar ook voor de leefbaarheid in verband met instroom van nieuwe inwoners.

Kader

- * Routekaart Lettele Wonen en Voorzieningen
- * Beeldkwaliteitsplan Lettele-Oost
- * TAM-Omgevingsplan Lettele-Oost
- * Grondexploitatie Lettele-Oost
- * Huisvestingsverordening 2026

Betrokken partijen en participatie

De stukken zijn opgesteld in samenspraak met Projectgroep Lettele. Er is overleg geweest met Plaatselijk Belang Lettele over deze wijze van uitgifte.

Argumenten voor en tegen

Voor:

- Deze wijze van uitgifte zorgt een variatie zodat hiermee ook aan andere belangstellenden tegemoet wordt gekomen;
- Door verschillende vormen van uitgifte in het plan ontstaat diversiteit dat mogelijk weer een meerwaarde kan opleveren voor de kwaliteit.

Tegen:

- Per 1 juni 2026 is hoofdstuk 2 van de Huisvestingsverordening in werking getreden. Dit betekent dat de ontwikkelaar zich bij de verkoop van de betaalbare nieuwbouwwoningen dient te houden aan de vastgestelde regels (aanvraag huisvestingsvergunning). Een dergelijke werkwijze is nieuw in Deventer en kan mogelijk leiden tot vertraging bij de verkoop van de nieuwbouwwoningen.

Financiële consequenties en dekking

De totale verkoopprijs van de kavels is € 1.082.400,-- excl. BTW / € 1.309.704,-- incl. BTW. Voor de berekening van deze verkoopprijs wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlage. Voorgesteld om deze verkoopprijs voor de betreffende kavels vast te stellen.

Aanvankelijk voor dit project is een taxatie opgesteld op basis van CPO-uitgifte. Onderhavige procedure betreft de projectmatige ontwikkeling van 11 koopwoningen. Als gevolg van deze wijziging dient de grondwaardebepaling ook voor de vrijstaande woningen op basis van een residuele grondwaardeberekening plaats te vinden. Dit houdt in dat wordt gekeken naar de marktwaarde van de toekomstige woningen. Vervolgens zijn van de marktwaarde de bouwkosten en bijkomende kosten afgehaald. Wat daarna overblijft is de residuele grondwaarde.

Uit de residuele berekening blijkt dat de grondwaarde van de betreffende vrijstaande kavels circa €19.000,- lager uitkomt dan eerder was vastgesteld in de grondexploitatie. Deze afwijking is een direct gevolg van de gewijzigde ontwikkel- en uitgiftestrategie. Voorgesteld wordt om deze ontwikkeling te benoemen tijdens het eerstvolgende rapportagemoment en de financiële consequenties mee te nemen bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit kunnen openbaar worden gemaakt met uitzondering van de verkoopbrochure en de daarbij behorende documenten. Deze zullen voor eenieder tegelijkertijd openbaar worden gemaakt via www.deventerverkoopt.nl. Projectontwikkelaars/aannemers worden daarna in de gelegenheid gesteld zich gedurende een aantal weken in te schrijven. De bijlage met de berekening van de residuele koopsom mag niet openbaar worden gemaakt i.v.m. het bepaalde in artikel 5.1., lid 2 sub b Wet open overheid.

Aanpak en uitvoering

Na uw besluit zullen de documenten klaargemaakt worden voor publicatie en zal de inschrijfperiode opgestart worden.