

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan : Burgemeester en Wethouders
Onderwerp : Hoofdlijnenakkoord woonbedrijf leder1 ontwikkeling Piekfijn Plein te Deventer
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest
Notanummer : 2026-532
Datum B&W-vergadering : 22-06-2026
Team : Team Wonen en gebiedsontwikkeling
Programma : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling

Parafen voor akkoord nota :

- 17-06-2026: Wethouder
- 17-06-2026: Programmamanager

Parafen voor agendering :

- 19-06-2026: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris
- 18-06-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Bijlagen bij deze nota : Definitief concept Bestuurlijk Hoofdlijnenakkoord Piekfijnplein Oranjekwartier d.d. 16-06-2026.docx

Datum definitieve akkoord : 23-06-2026

Besluit

1. Het Bestuurlijk Hoofdlijnenakkoord Piekfijnplein Oranjekwartier aan te gaan met woonbedrijf leder1.
2. De burgemeester te verzoeken wethouder Rob de Geest volmacht te verlenen om het Bestuurlijk Hoofdlijnenakkoord namens de gemeente Deventer te ondertekenen,
3. De afspraken uit het Bestuurlijk Hoofdlijnenakkoord nader uit te werken in een vervolgovereenkomst, waarin de inhoudelijke, juridische en financiële afspraken worden geconcretiseerd, waarbij de financiële verplichtingen uitdrukkelijk zijn voorbehouden aan besluitvorming door de raad.
4. De raadsmededeling vast te stellen en aan te beelden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Op 5 juli 2021 heeft de gemeente Deventer met onder andere woonbedrijf leder1 een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling van het Oranjekwartier. Deze overeenkomst vormt het kader voor de integrale aanpak van de wijk, waarin meerdere deelgebieden en uitvoeringsplannen zijn onderscheiden. Het Piekfijnplein is daarin aangemerkt als één van de laatste en tevens meest complexe herontwikkellocaties binnen het gebied.

In december 2023 zijn nadere afspraken gemaakt over de ontwikkeling van Oranjeplaats (voorheen: de Koninklijke Driehoek). In de samenwerkingsovereenkomst is expliciet vastgelegd dat eventuele meeropbrengsten uit deze ontwikkeling ten goede komen aan de uitvoeringsplannen binnen het Oranjekwartier. Deze afspraak is van grote betekenis voor de haalbaarheid van de herontwikkeling van het Piekfijnplein.

In de oorspronkelijke uitgangspunten werd uitgegaan van een faciliterende rol van de gemeente, waarbij de gemeente primair investeert in de openbare ruimte. In de praktijk is gebleken dat deze benadering onvoldoende is om de gewenste ontwikkeling daadwerkelijk op gang te brengen. In de afgelopen jaren is daarom in de stuurgroep intensief gesproken over een meer actieve regierol van de gemeente en zijn verschillende scenario's voor sloop/nieuwbouw onderzocht. Daarbij is telkens

gebleken dat de financiële haalbaarheid onder druk staat, mede door de relatief hoge kosten van herstructurering en de beperkte opbrengsten.

De huidige ruimtelijke en functionele kwaliteit van het Piekfijnplein vormt een belangrijke aanleiding voor herontwikkeling. Met name het achterstallig onderhoud van de panden, vooral aan de lange zijde van het plein, leidt tot een verwaarloosde uitstraling en heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid en het imago van het gebied. Eerdere investeringen in de openbare ruimte hebben weliswaar geleid tot een kwaliteitsverbetering van de inrichting, maar hebben niet geleid tot een substantiële impuls voor de particuliere vastgoedontwikkeling. Pandeigenaren en ondernemers hebben slechts in beperkte mate geïnvesteerd, waardoor de neerwaartse spiraal in stand is gebleven. Een integrale herontwikkeling, waarin zowel de bebouwing als de openbare ruimte wordt aangepakt, wordt noodzakelijk geacht om deze ontwikkeling te doorbreken.

De gemeenteraad heeft op 29 september 2021 een voorkeursrecht gevestigd op gronden binnen het plangebied. Op 26 september 2024 heeft de raad het omgevingsprogramma Piekfijnplein vastgesteld, waarmee het voorkeursrecht opnieuw is bestendigd voor een termijn van drie jaar. Dit instrument is van belang om de regie te kunnen voeren op de ontwikkeling en verwerving van strategische posities.

Het omgevingsplan vormt het eerstvolgende publiekrechtelijke instrument waarmee het voorkeursrecht duurzaam kan worden geborgd. Dit betekent dat de gemeenteraad uiterlijk op 26 september 2027 een omgevingsplan dient vast te stellen waarin de beoogde ontwikkeling planologisch wordt verankerd. Na vaststelling geldt het voorkeursrecht in beginsel zonder maximale looptijd.

De gemeente en woonbedrijf Ieder1 hebben in de afgelopen periode intensief samengewerkt om te onderzoeken onder welke voorwaarden de herontwikkeling van het Piekfijnplein haalbaar is. Dit heeft geleid tot het voorliggende Bestuurlijk Hoofdlijnenakkoord.

In dit akkoord leggen partijen de gezamenlijke ambitie vast, evenals de programmatische uitgangspunten, financiële randvoorwaarden en de hoofdlijnen van de risicoverdeling. Het akkoord heeft het karakter van een bestuurlijke intentieovereenkomst en vormt de basis voor verdere uitwerking in een juridisch bindende vervolgovereenkomst. Gelet op het budgetrecht van de gemeenteraad en de financiële impact van het project, wordt het Hoofdlijnenakkoord ter goedkeuring aan de raad voorgelegd.

De gemeentelijke inzet richt zich nadrukkelijk op het realiseren van publieke doelen. Concreet gaat het daarbij om:

- de realisatie van een maatschappelijke voorziening in de vorm van een buurtkamer (circa 120 m² bvo);
- de herinrichting en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.

De inzet van de gemeente is hiermee expliciet niet gericht op de vastgoedontwikkeling zelf. In de vervolgfase worden nadere afspraken gemaakt over het sociaal programma, waaronder de invulling en het gebruik van de buurtkamer, de huurinzet en de betrokkenheid van maatschappelijke partners op de langere termijn. Dit is onderdeel van de sociale agenda van het programma Keizerslanden. Met het Hoofdlijnenakkoord wordt primair de fysieke realisatie van deze voorziening en de locatie daarvan geborgd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De herontwikkeling voorziet in de realisatie van circa 32 woningen, grotendeels in het sociale huursegment, aangevuld met middeldure woningen, en een maatschappelijke buurtvoorziening.

Met deze ontwikkeling wordt niet alleen voorzien in woningbouw en doorstroming in de wijk, maar ook in een combinatie van wonen en een buurtgerichte voorziening. Dit draagt bij aan de leefbaarheid, sociale cohesie en toekomstbestendigheid van het Oranjekwartier. Daarmee wordt een belangrijke stap gezet in de afronding van de herstructurering van de wijk.

Kader

- De herontwikkeling van het Piekfijnplein vindt plaats binnen de bestaande beleids- en samenwerkingskaders die voor het Oranjekwartier zijn vastgesteld. Het Ontwikkelperspectief Oranjekwartier (2020) vormt hierbij de inhoudelijke basis, waarin de gewenste kwaliteitsverbetering en herstructurering van de wijk zijn vastgelegd.
- De Samenwerkingsovereenkomst Oranjekwartier (2021) geeft richting aan de rolverdeling tussen gemeente en betrokken partijen, waaronder woonbedrijf Ieder1, en bevat afspraken over de inzet van middelen en de fasering van de gebiedsontwikkeling.
- Daarnaast sluit het project aan bij de gemeentelijke Woonvisie, waarin wordt ingezet op het toevoegen van sociale en middeldure woningen, en bij de ambities voor leefbare en vitale wijken. Ook de grondexploitatie Oranjekwartier vormt een belangrijk financieel kader voor deze ontwikkeling.
- Het plan past binnen het vastgestelde omgevingsprogramma Piekfijnplein, september 2024
- Collegebesluit + raadsmededeling ontwikkeling Oranjeplaats, december 2025

Betrokken partijen en participatie

De herontwikkeling van het Piekfijnplein is het resultaat van een intensieve samenwerking tussen de gemeente Deventer en woonbedrijf Ieder1. Beide partijen hebben de afgelopen periode gezamenlijk onderzocht onder welke condities de ontwikkeling ruimtelijk en financieel haalbaar kan worden gemaakt. Woonbedrijf Ieder1 neemt hierin de rol van initiatiefnemer en ontwikkelende partij op zich, terwijl de gemeente haar rol vervult als kadersteller, facilitator en bewaker van publieke belangen. In de vervolgfase van het project worden ook bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden actief betrokken. Gezien de impact van de voorgenomen sloop/nieuwbouw en de veranderingen in de openbare ruimte, wordt participatie zorgvuldig ingericht, conform het gemeentelijke participatiebeleid en de vereisten uit de Omgevingswet. Hierbij wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het creëren van draagvlak en het benutten van lokale kennis en initiatieven.

Argumenten voor en tegen

Voor

- De herontwikkeling van het Piekfijnplein vormt een belangrijke stap in de afronding van het Oranjekwartier. Het betreft de laatste grote herontwikkellocatie binnen het gebied, waar de ruimtelijke en maatschappelijke opgaven samenkomen.
- De combinatie van wonen en een maatschappelijke voorziening versterkt sociale samenhang en draagt bij aan een toekomstbestendige en leefbare wijk
- Met het voorliggende Hoofdlijnenakkoord wordt een integrale aanpak mogelijk gemaakt, gericht op het verbeteren van de woonkwaliteit, het toevoegen van woningen en het versterken van de leefbaarheid. De realisatie van sociale en middeldure woningen sluit aan bij de gemeentelijke woningbouwopgave en draagt bij aan een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad.
- Daarnaast maakt het project het mogelijk om een maatschappelijke voorziening te realiseren in de vorm van een buurtkamer. Hiermee wordt invulling gegeven aan de behoefte aan ontmoetingsplekken en sociale cohesie in de wijk.
- Het Hoofdlijnenakkoord biedt tevens duidelijkheid over de rolverdeling tussen partijen en de wijze waarop kosten en risico's worden verdeeld. Dit vormt een belangrijke basis voor verdere besluitvorming en uitvoering.
- Tot slot draagt de beschikbaarheid van subsidies per woning bij aan de financiële haalbaarheid en maakt deze het mogelijk om een kwaliteitsimpuls te realiseren die anders moeilijk haalbaar zou zijn.

Tegen

- Tegenover deze positieve aspecten staan ook aandachtspunten en risico's. De financiële haalbaarheid van het project blijft een belangrijk aandachtspunt. Er is sprake van een mogelijk resterend tekort, waarvan de dekking nog niet volledig is ingevuld.
- Daarnaast zijn de afspraken in het Hoofdlijnenakkoord nog op hoofdlijnen geformuleerd en dienen deze in de vervolgfase nader te worden uitgewerkt. Dit betekent dat er nog

onzekerheden bestaan ten aanzien van de exacte kosten, planning en uitvoerbaarheid en tijdelijkheid buurtkamer tijdens de bouw.

- Specifieke risico's doen zich voor op het gebied van:
 - de verwerving van opstallen;
 - de ontwikkeling van bouwkosten en marktomstandigheden;
 - de beschikbaarheid en toekenning van subsidies;
 - doorlooptijd van het plan
 - mogelijke vertraging door planologische procedures en bezwaar- en beroepsprocedures;
 - het draagvlak onder bewoners en ondernemers.

Financiële consequenties en dekking

Het aangaan van het bestuurlijk hoofdlijnenakkoord heeft geen directe financiële consequenties. Het vaststellen van de vervolg overeenkomst en de bijbehorende financiële consequenties vraagt een raadsbesluit. Op hoofdlijnen zijn financiële afspraken gemaakt die nader worden uitgewerkt. Hieronder volgt een toelichting op de huidige stand van zaken.

Voor de realisatie van het sloop/nieuwbouwplan Piekfijn Plein is er sprake van een totale financiële opgave van circa € 3,9 miljoen. Deze opgave wordt gezamenlijk gedragen door de betrokken partijen en is opgebouwd uit bijdragen van zowel de ontwikkelende partij als de gemeente:

- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| • Woonbedrijf Ieder1: | €1,5 miljoen |
| • Hegeman: | €0,25 miljoen |
| • <u>Gemeente Deventer:</u> | <u>€1,5 miljoen</u> |
| • Resterend tekort: | €0,65 miljoen |

Ondanks deze bijdragen constateren partijen dat er nog een mogelijk resterend tekort bestaat van circa € 650.000 voor de ontwikkeling van het Piekfijn plein. Partijen hebben afgesproken zich maximaal in te spannen om dit tekort te beperken. Dit gebeurt onder meer door optimalisatie van het plan en het actief benutten van beschikbare subsidies, zoals provinciale regelingen en de rijkssubsidie van de realisatiestimulans voor woningbouw (€ 7.000 per woning). De raad moet nog wel besluiten om deze rijkssubsidie voor dit project in te zetten. Indien na deze optimalisaties en subsidietoepassing toch een tekort resteert, is afgesproken dat dit tekort gelijk (50/50) tussen Gemeente Deventer en Woonbedrijf Ieder1 wordt verdeeld. Voor gemeente Deventer resulteert dit in een eventuele aanvullende bijdrage van maximaal €325.000. Hiermee wordt het financiële risico evenwichtig verdeeld en borgen partijen gezamenlijk de haalbaarheid van het plan. Met het onderhavige besluit gaat het college nadrukkelijk nog geen onomkeerbare financiële verplichtingen aan. Deze volgen pas na verdere uitwerking tot een vervolg overeenkomst en de daarbij behorende raadsbesluit. In dat raadsbesluit wordt ook teruggekomen op de eerdere raadsmededeling 2025-1042 en wordt een integraal voorstel voor de dekking aan de raad voorgelegd.

Openbaarmaking en communicatie

Na besluitvorming door het college wordt overgegaan tot ondertekening van het Bestuurlijk Hoofdlijnenakkoord door de wethouder, onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de gemeenteraad.

Op de dag van ondertekening wordt een communicatiemoment georganiseerd in het Oranjekwartier, waarbij de betrokken partijen gezamenlijk het akkoord ondertekenen en toelichten. Dit moment wordt benut om de voortgang van de gebiedsontwikkeling zichtbaar te maken en het belang van de herontwikkeling voor de wijk te onderstrepen.

Gelijktijdig wordt een persbericht verspreid waarin:

- de inhoud van het Hoofdlijnenakkoord wordt toegelicht;
- de gezamenlijke ambitie van partijen wordt benoemd;
- expliciet wordt aangegeven dat het akkoord nog ter goedkeuring aan de raad wordt voorgelegd.

Aanpak en uitvoering

Na ondertekening van het Hoofdlijnenakkoord starten de gemeente en woonbedrijf Ieder1 met de verdere uitwerking van de afspraken in een vervolgovereenkomst. In deze overeenkomst worden de afspraken juridisch en financieel uitgewerkt en geconcretiseerd. De vervolgovereenkomst wordt ter besluitvorming aan het college voorgelegd met daarbij een raadsbesluit voordat definitieve verplichtingen worden aangegaan en uiteraard voorbehoud goedkeuring van de raad.

Parallel hieraan worden de benodigde onderzoeken uitgevoerd en wordt de planologische procedure voorbereid. Een belangrijk onderdeel hiervan is de voorbereiding van het omgevingsplan, waarin de beoogde ontwikkeling planologisch wordt verankerd.

De tijdige vaststelling van het omgevingsplan vormt een cruciale randvoorwaarde voor zowel de uitvoerbaarheid van het project als het in stand houden van het voorkeursrecht. Indien niet tijdig een omgevingsplan wordt vastgesteld, vervalt het voorkeursrecht en wordt de gemeentelijke regie op de ontwikkeling beperkt. De omgeving wordt gedurende het verdere proces actief geïnformeerd en betrokken bij de uitwerking.

De realisatie van het Piekfijnplein kent een verwachte doorlooptijd van circa 4 tot 6 jaar. De komende periode staan met name de verdere planuitwerking en de verwerving van panden centraal, waarbij deze laatste factor in belangrijke mate bepalend is voor de planning. De start van de bouw wordt, afhankelijk van het verloop van verwerving en planprocedures, voorzien rond 2028, met oplevering van het project omstreeks 2030.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	: Hoofdlijnenakkoord woonbedrijf leder1 ontwikkeling Piekfijn Plein te Deventer
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest
Nummer	: 2026-532
Datum B&W besluit	: 22-06-2026
Team	: Team Wonen en gebiedsontwikkeling

Inleiding

De gemeente Deventer en woonbedrijf leder1 hebben gezamenlijk afspraken gemaakt over de herontwikkeling van het Piekfijnplein (Koningin Julianastraat). Deze locatie vormt één van de laatste grote ontwikkelopgaven binnen het Oranjekwartier. Voor deze locatie heeft de gemeenteraad een omgevingsprogramma vastgesteld en is er een voorkeursrecht gevestigd.

De voorgenomen ontwikkeling omvat:

- sloop van bestaande gebouw
- de realisatie van circa 32 woningen, grotendeels in het sociale huursegment;
- de toevoeging van een maatschappelijke voorziening in de vorm van een buurtkamer;
- de herinrichting en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.

Kader

- De herontwikkeling van het Piekfijnplein vindt plaats binnen de bestaande beleids- en samenwerkingskaders die voor het Oranjekwartier zijn vastgesteld. Het Ontwikkelperspectief Oranjekwartier (2020) vormt hierbij de inhoudelijke basis, waarin de gewenste kwaliteitsverbetering en herstructurering van de wijk zijn vastgelegd.
- De Samenwerkingsovereenkomst Oranjekwartier (2021) geeft richting aan de rolverdeling tussen gemeente en betrokken partijen, waaronder woonbedrijf leder1, en bevat afspraken over de inzet van middelen en de fasering van de gebiedsontwikkeling.
- Daarnaast sluit het project aan bij de gemeentelijke Woonvisie, waarin wordt ingezet op het toevoegen van sociale en middeldure woningen, en bij de ambities voor leefbare en vitale wijken. Ook de grondexploitatie Oranjekwartier vormt een belangrijk financieel kader voor deze ontwikkeling.
- Het plan past binnen het vastgestelde omgevingsprogramma Piekfijnplein, september 2024

Kern van de boodschap

Met het Hoofdlijnenakkoord leggen partijen de gezamenlijke ambitie, programmatische uitgangspunten, financiële kaders en de hoofdlijnen van de risicoverdeling vast. Het akkoord vormt een belangrijke stap richting uitvoering van de herontwikkeling. De ruimtelijke kwaliteit van het Piekfijnplein staat onder druk. Met name het achterstallig onderhoud aan de panden zorgt voor een verwaarloosde uitstraling en heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid. Eerdere investeringen in de openbare ruimte hebben deze ontwikkeling onvoldoende kunnen keren. Een integrale herontwikkeling, sloop/nieuwbouw en aanpak van de openbare ruimte, is noodzakelijk om deze negatieve spiraal te doorbreken. De ontwikkeling kenmerkt zich door een combinatie van woningbouw en een buurtgerichte maatschappelijke voorziening. Met de realisatie van een buurtkamer wordt niet alleen voorzien in een fysieke ingreep, maar wordt ook een basis gelegd voor ontmoeting, sociale samenhang en ondersteuning binnen de wijk. Hiermee wordt invulling gegeven aan een integrale benadering van gebiedsontwikkeling, waarbij fysieke en sociale doelstellingen met elkaar worden verbonden. De verdere invulling van het gebruik en het sociaal programma wordt in de vervolgfase uitgewerkt.

Nadere toelichting

Het aangaan van het bestuurlijk hoofdlijnenakkoord heeft geen directe financiële consequenties. Het vaststellen van de vervolg overeenkomst en de bijbehorende financiële consequenties vraagt een raadsbesluit. Op hoofdlijnen zijn financiële afspraken gemaakt die nader worden uitgewerkt. Hieronder volgt een toelichting op de huidige stand van zaken.

Voor de realisatie van het sloop/nieuwbouwplan Piekfijn Plein is er sprake van een totale financiële opgave van circa € 3,9 miljoen. Deze opgave wordt gezamenlijk gedragen door de betrokken partijen en is opgebouwd uit bijdragen van zowel de ontwikkelende partij als de gemeente:

• Woonbedrijf Ieder1:	€1,5 miljoen
• Hegeman:	€0,25 miljoen
• Gemeente Deventer:	€1,5 miljoen
• Resterend tekort:	€0,65 miljoen

Ondanks deze bijdragen constateren partijen dat er nog een mogelijk resterend tekort bestaat van circa € 650.000 voor de ontwikkeling van het Piekfijn plein. Partijen hebben afgesproken zich maximaal in te spannen om dit tekort te beperken. Dit gebeurt onder meer door optimalisatie van het plan en het actief benutten van beschikbare subsidies, zoals provinciale regelingen en de rijkssubsidie van de realisatiestimulans voor woningbouw (€ 7.000 per woning). De raad moet nog wel besluiten om deze rijkssubsidie voor dit project in te zetten. Indien na deze optimalisaties en subsidietoepassing toch een tekort resteert, is afgesproken dat dit tekort gelijk (50/50) tussen Gemeente Deventer en Woonbedrijf Ieder1 wordt verdeeld. Voor gemeente Deventer resulteert dit in een eventuele aanvullende bijdrage van maximaal €325.000. Hiermee wordt het financiële risico evenwichtig verdeeld en borgen partijen gezamenlijk de haalbaarheid van het plan. Met het onderhavige besluit gaat het college nadrukkelijk nog geen onomkeerbare financiële verplichtingen aan. Deze volgen pas na verdere uitwerking tot een vervolg overeenkomst en de daarbij behorende raadsbesluit. Na ondertekening van het Hoofdlijnenakkoord starten de gemeente en woonbedrijf Ieder1 met de verdere uitwerking van de afspraken in een vervolgovereenkomst. In deze overeenkomst worden de afspraken juridisch en financieel uitgewerkt en geconcretiseerd. De vervolgovereenkomst wordt ter besluitvorming aan het college voorgelegd met daarbij een raadsbesluit. In dat raadsbesluit wordt ook teruggekomen op de eerdere raadsmededeling 2025-1042 en wordt een integraal voorstel voor de dekking aan de raad voorgelegd.

Parallel hieraan worden de benodigde onderzoeken uitgevoerd en wordt de planologische procedure voorbereid. Een belangrijk onderdeel hiervan is de voorbereiding van het omgevingsplan, waarin de beoogde ontwikkeling planologisch wordt verankerd. De tijdige vaststelling van het omgevingsplan vormt een cruciale randvoorwaarde voor zowel de uitvoerbaarheid van het project als het in stand houden van het voorkeursrecht. Indien niet tijdig een omgevingsplan wordt vastgesteld, vervalt het voorkeursrecht en wordt de gemeentelijke regie op de ontwikkeling beperkt. De omgeving wordt gedurende het verdere proces actief geïnformeerd en betrokken bij de uitwerking. De realisatie van het Piekfijnplein kent een verwachte doorlooptijd van circa 4 jaar. De komende periode staan met name de verdere planuitwerking en de verwerving van panden centraal, waarbij deze laatste factor in belangrijke mate bepalend is voor de planning. De start van de bouw wordt, afhankelijk van het verloop van verwerving en planprocedures, voorzien rond 2028, met oplevering van het project omstreeks 2030.

Bestuurlijk Hoofdlijnen Akkoord Oranjekwartier/ Piekfijnplein

tussen



en



inzake

**Oranjekwartier Piekfijnplein
te Deventer**

Ondergetekenden:

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Deventer**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08214418, statutair gevestigd te Deventer (het stadhuis is gevestigd aan het Grote kerkhof 1 te 7411 KT Deventer en het postadres is Postbus 5000, 7400 GC Deventer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet bij volmacht van haar burgemeester, de heer drs R.N. König, door de heer R. de Geest (wethouder met de portefeuille wonen en herstructurering en vastgoed en grondposities), en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 juni 2026 met het nummer 2026-@, hierna te noemen: “**de Gemeente Deventer**” en/of “**de Gemeente**”;

en

2. **Stichting woonbedrijf leder1**, 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.L. Barnard, hierna te noemen “**leder1**”;

Sub 1. en 2. hierna ook samen te noemen: “**de Partijen**”;

Nemen het volgende in overweging:

- De Partijen hebben op 12 mei 2026 bestuurlijk overleg gevoerd over de herontwikkeling van het Piekfijnplein.
- Op basis van de memo van woonbedrijf leder1 d.d. 13 april 2026 (**Bijlage 1**) is er duidelijkheid ontstaan over de mogelijke samenwerkingsvorm en bijdragen van de partners bij de Samenwerking Oranjekwartier inzake deze ontwikkeling.
- Deze ontwikkeling wordt gezien als de laatste belangrijke stap in de opwaardering en herstructurering van het Oranjekwartier.
- De Partijen hebben de wens uitgesproken zich tot het uiterste in te spannen om de herontwikkeling van het Piekfijnplein mogelijk te maken.
- De Partijen willen in deze overeenkomst hun gezamenlijke intenties, uitgangspunten en risicoverdeling vastleggen als basis voor nadere uitwerking in een definitieve vervolgovereenkomst.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 - Doel van de overeenkomst

Deze intentieovereenkomst heeft tot doel:

- het vastleggen van de gezamenlijke ambitie tot herontwikkeling van het Piekfijnplein;
- het formuleren van de programmatische en financiële uitgangspunten;
- het vastleggen van principes voor samenwerking en risicoverdeling;
- het bieden van een kader voor verdere uitwerking richting een realisatieovereenkomst.

Artikel 2 - Programma en uitgangspunten

1. Partijen gaan uit van de realisatie van:
 - circa **32 woningen**, overwegend in het sociale huursegment;
 - inclusief een beperkt aandeel **middenhuur**, voor zover passend binnen de wijk;
 - een **buurtkamer van circa 120 m² BVO** als integraal onderdeel van het plan.
2. De maatschappelijke functie/ buurtkamer:
 - wordt turnkey opgeleverd, waarbij onder turnkey wordt verstaan inclusief wand- en vloerafwerking, sanitaire unit en keukenunit maar zonder inrichtings- en aankleding attributen;
 - krijgt een duurzame maatschappelijke invulling;
 - wordt geëxploiteerd tegen een kostendekkende, maatschappelijk passende huur afgestemd op de looptijd van de huurovereenkomst.

Artikel 3 - Samenwerking en rollen

1. Ieder1 treedt op als:
 - initiatiefnemer en ontwikkelaar van de opstal;
 - regievoerder op het gebied van het opstalprogramma, ontwerp en realisatie.
2. De gemeente:
 - faciliteert de ontwikkeling door inzet van publiekrechtelijke instrumenten;
 - ondersteunt woonbedrijf ieder1 proactief in het doorlopen van de benodigde procedures;
 - is regievoerder en opdrachtgever op het gebied van de (her)inrichting van de nieuwe openbare ruimte wat betreft ontwerp en uitvoering;
 - ondersteunt waar nodig in het publiek belang, zonder het opstalontwikkelsrisico over te nemen.

Artikel 4 - Financiële uitgangspunten

1. De totale financiële opgave bedraagt circa **€ 3,9 miljoen**¹.
2. De bijdragen zijn als volgt verdeeld:
 - Ieder1: circa **€ 1,5 miljoen** (onrendabele top opstalontwikkeling - OPEX);
 - Ieder1: inbreng bijdrage Hegeman **€ 250.000**;
 - Gemeente: **€ 1,5 miljoen**, vanuit grondopbrengst Oranjeplaats.

¹ Alle genoemde bedragen zijn incl. BTW

Artikel 5 - Resterend tekort

1. Partijen constateren een mogelijk resterend tekort van circa **€650.000**.
2. Partijen verplichten zich tot:
 - maximale inspanning op optimalisatie van het plan en subsidies, waaronder die van de Provincie en realisatiestimulans van € 7000,- per woning
3. Indien een tekort resteert:
 - wordt dit **gelijk verdeeld (50/50)** tussen partijen.

Artikel 6 - Risicoverdeling (algemeen)

1. Risico's worden eerstens belegd bij de partij die:
 - de meeste invloed heeft op het risico;
 - verantwoordelijk is voor en sturend kan zijn op de beheersmaatregelen.
2. De betreffende partij:
 - draagt de beïnvloedbare risico's;
 - treft passende maatregelen;
 - stemt met de andere partij nader af als invloed en risicotoedeling voor de partij niet in balans zijn en het risico derhalve niet (alleen) gedragen kan worden.

Artikel 7 - Specifieke risicoafspraken

7.1 Verwerving woningen

- Risico op prijs en tijd ligt bij **ieder1** zoals bedoeld in de memo van 13 april 2026;
- Maximale termijn: **5 jaar**;
- Bij uitblijven resultaat kan ieder1 besluiten tot beëindiging van het project inclusief de mogelijkheid tot uitpenden van het aangekochte vastgoed.

7.2 Niet-meewerkende eigenaren / onteigening

Procedurekosten onteigening: voor rekening van **ieder1** omdat zij verantwoordelijk is voor de verwerving en de voorbereiding van een eventuele onteigening.

7.3 Juridische procedures (bezwaar/beroep omgeving)

Kosten voortvloeiend uit planologische procedures: voor rekening van de **gemeente**.

7.4 Bouwkosten

Risico van prijsstijgingen: voor rekening van **ieder1**.

7.5 Bouw- en woonrijp maken

- Budgetoverschrijdingen en kostenstijgingen met dien verstande dat de partijen met een streefbudget werken en bij overschrijding daarvan het in artikel 5 lid 1: voor rekening van de **gemeente**;
- Sloopkosten: voor rekening van **ieder1**.
- Ieder1 en gemeente zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het programma van eisen openbare ruimte met een streefbudget van € 300.000,- inclusief omzetbelasting

7.6 Subsidies

Onzekerheid over verkrijging: **50%/50% verdeeld.**

7.7 Gemeentelijke kostenoverschrijdingen

Risico: volledig voor rekening van de **gemeente.**

7.8 Tijdig verlenging voorkeursrecht

- gemeente draagt binnen haar mogelijkheden zorg voor verlenging voorkeursrecht (loopt af september 2027) indien nodig en voert regie over de randvoorwaarden hiervoor.
- Risico voor woonbedrijf Ieder1 om tijdig tot planvorming te komen en te beginnen met omgevingsplan met bijbehorende onderzoeken. Gemeente faciliteert alleen het instrument.
- Indien voorkeursrecht vervalt wordt opnieuw afgewogen of project wordt voortgezet, dan wel eindigt door uitpolding van bestaand bezit. Besluit ligt bij Ieder1.

Artikel 8 - Planning en voortgang

1. Partijen streven naar:
 - spoedige uitwerking van plannen;
 - besluitvorming binnen hun eigen organisaties.
2. Partijen zetten zich in om:
 - binnen afzienbare termijn te komen tot **een vervolg (anterieure) overeenkomst.**

Artikel 9 - Juridisch karakter

1. Deze overeenkomst heeft het karakter van een **intentieovereenkomst.**
2. Partijen verplichten zich tot:
 - serieuze en loyale samenwerking;
 - en wat betreft de daadwerkelijke realisatie enkel en alleen tot expliciet vastgelegde werk- en financiële afspraken en inspanningsverplichtingen.

Artikel 10 - Slotbepalingen

1. Deze overeenkomst treedt in werking op datum van ondertekening.
2. De overeenkomst eindigt:
 - bij het sluiten van een vervolg (anterieure) overeenkomst tussen partijen; indien een partij gemotiveerd vaststelt dat een voor de uitvoering van het project noodzakelijke publiekrechtelijke toestemming of instemming bestuurlijke goedkeuring en goedkeuring toezichthouders, niet kan worden verkregen, dan wel dat een partij van mening is dat haar belangen aantoonbaar onevenredig worden geschaad, waardoor de beoogde ontwikkeling redelijkerwijs niet langer uitvoerbaar is.
3. Alle geschillen die naar aanleiding van deze Overeenkomst, dan wel die hieruit voortvloeien mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg (in projectgroep, stuurgroep/bestuurlijk overleg) niet heeft geleid tot beslechting daarvan, worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter van de Rechtbank Overijssel.

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend:

te Deventer,
d.d. _____

te Deventer,
d.d. _____

Woonbedrijf ieder1
Namens deze
J.L. Barnard
(bestuurder/directeur)

De gemeente Deventer,
Namens deze
bij volmacht
R. de Geest
(wethouder)

Bijlage 1: Memo ieder1 d.d. 13 april 2026