gemeente Deventer

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan	:	Burgemeester en Wethouders
Onderwerp	:	Kredietaanvraag aankoop Woningen Oldenielstraat
Portefeuillehouder	:	Wethouder Elferink
Notanummer	:	2026-714
Datum B&W-vergadering	:	22-09-2026
Team	:	Team Duurzame Leefomgeving
Programma	:	06 - Herstructurering en vastgoed
Parafen voor akkoord nota	:	• 16-09-2026: Programmamanager • 17-09-2026: Wethouder
Parafen voor agendering	:	• 17-09-2026: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris • 17-09-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
Bijlagen bij deze nota	:	2026-714 Stadslint Keizerslande project Oldenielstraat - Bijlage begrotingswijziging.pdf,Vertrouwelijk - bijlage krediet Oldeniel.pdf
Datum definitieve akkoord	:	22-09-2026

Besluit

1. De raad voor te stellen om:

- Een investeringskrediet ter hoogte van € 7.100.000 zoals opgenomen in de bijlage beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankopen van de 5 woningen en 3 reeds aangekochte woningen te weten: Robert Kochlaan 2, Van Oldenielstraat 2, 4, 6, 8, 10 en Professor C. Eykmanstraat 1 en 2 en de verplaatsing van transformatorstations en aankoop van deze grond.
- De beschikbare rijksmiddelen (versnellingsgelden 2023) van €3.550.000 in mindering te brengen op de activa waarde (netto activering €3.550.000).
- De netto-investering zijnde €3.550.000 te activeren en de kapitaallasten te dekken uit de bestemmingsreserve ‘Keizerslanden’ (de cofinanciering versnellingsgelden).
- Een bedrag van €3.550.000 te onttrekken uit de bestemmingsreserve ‘Keizerslanden’ en te storten in de reserve ‘Kapitaallasten investeringen’.
- De kapitaallasten ter hoogte van circa €138.450 te dekken uit de reserve ‘Kapitaallasten investeringen’ vanaf het jaar van gereedkomen.
- De begrotingswijziging 2026-714 ‘Stadslint Keizerslande project Oldenielstraat’ vast te stellen

2. De teamleider Vastgoed en Grondzaken te mandateren om hiervoor het aankoopbesluit te nemen en de koopovereenkomsten aan te gaan, onder voorwaarde dat de raad een positief besluit heeft genomen over het raadsvoorstel, zoals opgenomen onder beslispunt 1.

3. De structurele last van maximaal €90.000 per jaar, voortvloeiende uit de tijdelijke exploitatie van de woningen tot het moment van sloop te dekken uit de kostprijsdekkende huuropbrengst.

4. De burgemeester te verzoeken volmacht te verlenen aan de teamleider Vastgoed en Grondzaken om desbetreffende koopovereenkomsten met voorwaarden namens de gemeente te ondertekenen indien en nadat de gemeenteraad akkoord is gegaan met het raadsvoorstel, onder voorwaarde dat de raad een positief besluit heeft genomen over het raadsvoorstel, zoals opgenomen onder beslispunt 1.

5. Het raadsvoorstel, het ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en samen met de begrotingswijzing 2026-714 aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlage financiële onderbouwing op basis van artikel 5.1, tweede lid, onder b en e, van de Wet open overheid (Woo)

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 28 januari 2026 de Projectopdracht Doorstroomverbetering Van Oldenielstraat vastgesteld (2025-912). De opdracht bestaat uit het uitwerken van een ongelijkvloers model en een gelijkvloers model. De capaciteitsuitbreiding Van Oldenielstraat maakt onderdeel uit van de categorie lopende projecten binnen de Strategische Investeringsagenda (SIA). Voor de uitvoering van deze projectopdracht dienen gronden binnen het projectgebied te worden verkregen.

Afhankelijk van de uiteindelijke oplossingsrichting voor de doorstroomverbetering, zijn de benodigde gronden onderverdeeld in 4 categorieën:

1. Percelen geheel te verwerven bij beide modellen
2. Percelen gedeeltelijk te verwerven bij beide modellen
3. Percelen gedeeltelijk te verwerven bij ongelijkvloers model
4. Percelen gedeeltelijk te verwerven bij gelijkvloers model
5.

Deze nota en verzoek tot het beschikbaar stellen van een investeringskrediet zien toe op categorie 1; deze gronden zullen, ongeacht de keuze voor een van de modellen, moeten worden aangekocht.

Het betreft 8 woningen: Van Oldenielstraat 2, 4, 6, 8 en 10, Professor C. Eijkmanstraat 1 en 2 en Robert Kochlaan 2 te Deventer alsmede de verplaatsing van een aantal transformatorstations van Enexis en verkrijging van deze grond.

Inmiddels zijn reeds drie van de acht woningen door de gemeente verkregen. Dit zijn de woningen Van Oldenielstraat 6 en Professor C. Eykmanstraat 1 en na vaststelling van de projectopdracht door de gemeenteraad recentelijk Prof. C. Eijkmanstraat 2. Het college heeft met besluit 2026-536, besloten tot een spoeduitgave, vooruitlopend op het voorliggende investeringskredietaanvraag tot aankoop van laatstgenoemde woning.

Deze nota is in lijn met raadsmededeling 2023-787. Hierin staat dat het college financiële middelen aan de raad zal verzoeken voor het in uitvoering brengen van actief grondbeleid wanneer de Van Oldenielstraat een projectstatus krijgt, hetgeen per 28 januari 2026 het geval is. Na het verkrijgen van de projectstatus zijn de financiële consequenties voor het verkrijgen van de benodigde grondposities in beeld gebracht ten behoeve van deze kredietaanvraag. Deze kredietaanvraag stelt de gemeente in staat om bij overeenstemming de aankopen van de benodigde grondposities te effectueren. De gemeente streeft naar volledige minnelijke verwerving van de panden en gronden.

Minnelijk verwerving houdt in dat de gemeente en eigenaar in goed overleg en op vrijwillige basis tot overeenstemming komen over de verkoop/aankoop. Als overeenstemming wordt bereikt in het minnelijke traject wordt een eventuele onteigeningsprocedure voorkomen, hetgeen aanzienlijke tijd, kosten en procedurele risico’s bespaart. Het uitgangspunt bij een minnelijk traject is een redelijke en passende vergoeding. Naast de vergoeding van de marktwaarde van de woning zal de gemeente de kosten en bijkomende schade die rechtstreeks voortvloeien uit de noodzakelijke verhuizing vergoeden. Ten behoeve van de bepaling van deze kosten en bijkomende schade zijn voor de benodigde woningen algemene uitgangspunten vastgesteld door het College (2026-536).

Kosten van een eventueel onteigeningsproces zijn niet in deze kredietaanvraag opgenomen. Dat geldt ook voor de kosten van aankoop van overige benodigde gronden om de reconstructie te kunnen realiseren. De aankoopgrens daarvan kan na de ontwerpfase en keuze voor

een voorkeursmodel worden bepaald. Zodra het voorkeursmodel is bepaald volgt een aanvullende aanvraag aan de raad voor aankoop van de gronden in categorieën 2 en 3 of 4.

Voor de woningen die de gemeente in eigendom verkrijgt is het uitgangspunt deze te verhuren tot het moment van sloop. Op deze manier blijven ze zo lang mogelijk beschikbaar voor bewoning, in een tijd waarin we te maken hebben met een structureel tekort aan woonruimte binnen de gemeente.

De verwachting is dat er jaarlijks kostendekkend verhuurd kan worden, uitgaande van een exploitatieduur van maximaal zeven (7) jaar. Bij een langere exploitatieduur bestaat het risico van hogere onderhoudskosten en lagere huuropbrengsten.

In het projectgebied bevinden zich een aantal transformatorstations van Enexis. Deze zullen voor uitvoering van het project verplaatst dienen te worden. De verplaatsing van deze stations is een complex en langdurig traject. Er zal gezocht moeten worden naar (vervangende) ruimte.
Derhalve is ervoor gekozen om de verplaatsing van deze transformatorstations ook in deze kredietaanvraag op te nemen. Een schatting van de verwervingskosten is opgenomen in de bijlage.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De aankoop van de gronden is noodzakelijk om de bestuurlijk vastgestelde projectopdracht (2025-912) van 28 januari 2026 in uitvoering te kunnen brengen:

- Ten behoeve van de bouw van 11.500 woningen in de periode 2022 t/m 2040 specifiek wat betreft de gebieden Keizerslanden, Steenbrugge en Wechelerhoek

- Bundeling van verkeer op het Stadslint, tezamen met een adequate en veilige verkeersafwikkeling voor alle verkeersmodaliteiten

- Een kwalitatief goede leefomgeving op zowel ruimtelijk fysiek alsook sociaal maatschappelijk vlak.

Kader

Projectopdracht Doorstroom Verbetering Van Oldenielstraat (2025-912) van 28 januari 2026.
Raadsmededeling 2023-336 inzake aankoopbereidheid en 2023-787 inzake strategische aankoop
Aankoop Van Oldenielstraat 6: 2023-839
Aankoop Prof. C. Eijkmanstraat 1: 2024-174
Aankoop Prof. C. Eijkmanstraat 2: 2026-536 en beleidsregels begroting 2022 (verantwoorde spoeduitgave)
Omgevingswet;
Algemene wet bestuursrecht;
Wet open overheid;
Gemeentewet.

Betrokken partijen en participatie

De gemeente heeft de afgelopen jaren bij de eigenaren van de betreffende woningen aangegeven tot aankoop van de woningen bereid te zijn. Aldus zijn drie woningen daadwerkelijk in gemeentelijk bezit verkregen. Hiervoor en hierna is door de gemeente frequent overleg gevoerd met de huiseigenaren over de noodzakelijke verbreding van de Van Oldenielstraat en welke consequenties dit voor hun eigendom heeft.

Een beknopte samenvatting van vastgelegde contactmomenten:
19 april 2023: brief aankoopbereidheid
24 mei 2025: besloten informatiebijeenkomst eigenaren toelichting Analyse- en Kansenkaart
26 mei & 16 juni 2025: algemene informatiebijeenkomsten toelichting Analyse- en Kansenkaart
22 september 2025: besloten bijeenkomst eigenaren voorafgaand aan de presentatie bevindingen participatiebijeenkomsten Analyse- en Kansenkaart
23 september 2025: algemene presentatie bevindingen participatiebijeenkomsten Analyse- en Kansenkaart
3 december 2025: e-mail vaststellen projectopdracht College
10 april 2026: mail vaststelling Projectopdracht door de Raad
Eind april 2026: uitnodiging persoonlijk gesprek
Mei 2026 – heden: persoonlijke gesprekken t.b.v. verwerving

Naast de momenten waarop de eigenaren gelijktijdig zijn geïnformeerd, hebben in de periode april 2023 – april 2025 er ook individuele gesprekken plaatsgevonden met diverse eigenaren.

Argumenten voor en tegen

Voor:

- Door beschikbaar stellen van het krediet kan de gemeente noodzakelijke grondposities verkrijgen voor de uitvoering van de door de gemeenteraad vastgestelde projectopdracht

- Het minnelijke verwervingstraject ligt in lijn met de verwachtingen van de huidige woningeigenaren.

- Door de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen biedt de Raad de mogelijkheid tot het kunnen doen van de aankopen en het vergoeden van de kosten en bijkomende schade die rechtstreeks voortvloeien uit de noodzakelijke verhuizing.

Tegen:

- Vroegtijdige aankoop brengt het risico met zich mee dat de woningen door vertraging in procedures langer in eigendom van de gemeente blijven dan gepland.

- Indien de reconstructie uiteindelijk geen doorgang vindt, loopt de gemeente financieel risico doordat de woningen reeds zijn verworven. In dat geval kunnen de betreffende woningen worden verkocht of gedurende een langere termijn tijdelijk worden geëxploiteerd.

Financiële consequenties en dekking

In de SIA is het project ‘Capaciteitsuitbreiding van Oldenielstraat’ opgenomen in de categorie lopende projecten. Voor het gelijkvloerse model is €17,8 mln. gereserveerd, zoals opgenomen in de begroting 2026. Deze beschikbare middelen bestaan voor 50% uit de ontvangen rijkssubsidie Versnellingsgelden uit 2023 en 50% gemeentelijke cofinanciering. Het verwerven van de percelen à €7.100.000 (onderbouwing in vertrouwelijke bijlage) maakt onderdeel uit van de onderliggende investeringsraming en kunnen gedekt worden uit de bestaande reservering.

Inflatierisico

De investeringsraming van € 17,8 mln. zoals opgenomen in de SIA is gebaseerd op prijspeil 2022. Tussen het ramen van investeringen en de daadwerkelijke uitvoering zitten vaak meerdere jaren, waardoor prijsstijgingen optreden. Bij de raming in 2022 is wel al rekening gehouden met een

indexatie voor de aankoop van de woningen. Deze raming komt overeen met het nu aan te vragen krediet.

Reeds aangekochte woningen

De in 2023 aangekochte panden Prof. C. Eijkmanstraat 1 en Van Oldenielstraat 6 zijn momenteel als strategisch vastgoed op de balans opgenomen. Met dit besluit worden de panden overgeheveld naar de projectadministratie, waardoor de historische verwervingskosten onderdeel worden van het investeringskrediet.

Financiële dekking:

- €3.550.000: dekking voor 50% uit beschikbare rijksmiddelen (versnellingsgelden 2023)
- €3.550.000: dekking voor 50% uit de bestemmingsreserve ‘Keizerslanden’ (beschikbare cofinanciering versnellingsgelden)

Het budget voor de gemeentelijke cofinanciering wordt onttrokken aan de bestemmingsreserve ‘Keizerslanden’. Dit bedrag wordt gestort in de reserve ‘Kapitaallasten investeringen’ ter dekking van de kapitaallasten.

De ontvangen versnellingsgelden worden in mindering gebracht op de totale bruto investering, de resterende netto-investering van €3.550.000 wordt geactiveerd en (indicatief) afgeschreven in 40 jaar. Dit leidt tot een jaarlijkse structurele last van circa €138.450. Dit wordt gedekt door jaarlijks 1/40e deel te onttrekken aan de reserve ‘Kapitaallasten investeringen’. Deze lasten worden betrokken bij de begroting van het jaar na oplevering van de infrastructurele werkzaamheden, indicatief in de periode 2032-2035. De bouwrente tot die periode wordt toegevoegd aan het investeringsproject en verdisconteerd in de structureel geprognosticeerde kapitaallasten.

Tijdelijke verhuur woningen

De aanschaf van de woningen wordt gedekt uit het beschikbaar gestelde krediet. De kosten en opbrengsten die samenhangen met het tijdelijke beheer, onderhoud en de verhuur van de woningen tot het moment van sloop maken geen onderdeel uit van het krediet, maar worden verwerkt in de exploitatiebegroting. Hierbij worden de kosten van maximaal €90.000 per jaar gedekt uit de opbrengsten van de tijdelijke verhuur door middel van kostprijsdekkende huur.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit zijn openbaar teneinde de verkopers en de omgeving te kunnen informeren.

De bijlage, Krediet Oldeniel, met daarin de onderbouwing van het krediet wordt niet openbaar gemaakt. Openbaarmaking van deze bijlage zou de economische en financiële belangen van de gemeente kunnen schaden en raakt tevens aan de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer. Daarom wordt de bijlage op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder b en e, van de Wet open overheid (Woo) niet openbaar gemaakt.

Aanpak en uitvoering

Door beschikbaar stellen van het krediet kunnen vervolgstappen worden gezet om de noodzakelijke grondposities te verkrijgen voor de uitvoering van de door de gemeenteraad vastgestelde projectopdracht.

gemeente Deventer

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Kredietaanvraag aankoop Woningen Oldenielstraat
Portefeuillehouder	: Wethouder Elferink
Voorstelnummer	: 2026-714
Datum B en W besluit	: 22-09-2026
Team	: Team Duurzame Leefomgeving
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 28 januari 2026 de Projectopdracht Doorstroomverbetering Van Oldenielstraat vastgesteld (2025-912). De opdracht bestaat uit het uitwerken van een ongelijkvloers model en een gelijkvloers model.

De capaciteitsuitbreiding Van Oldenielstraat maakt onderdeel uit van de categorie lopende projecten binnen de Strategische Investeringsagenda (SIA). Voor de uitvoering van deze projectopdracht dienen gronden binnen het projectgebied te worden verkregen.

Afhankelijk van de uiteindelijke oplossingsrichting voor de doorstroomverbetering, zijn de benodigde gronden onderverdeeld in 4 categorieën:

1. Percelen geheel te verwerven bij beide modellenPercelen gedeeltelijk te verwerven bij beide modellen

2. Percelen gedeeltelijk te verwerven bij ongelijkvloers model

3. Percelen gedeeltelijk te verwerven bij gelijkvloers model.

4. Percelen gedeeltelijk te verwerven bij gelijkvloers model

Deze raadsvoorstel en verzoek tot het beschikbaar stellen van een investeringskrediet zien toe op categorie 1; deze gronden zullen, ongeacht de keuze voor een van de modellen, moeten worden aangekocht.

Het betreft 8 woningen: Van Oldenielstraat 2, 4, 6, 8 en 10, Professor C. Eijkmanstraat 1 en 2 en Robert Kochlaan 2 te Deventer alsmede de verplaatsing van een aantal transformatorstations van Enexis en verkrijging van deze grond.

Inmiddels zijn reeds drie van de acht woningen door de gemeente verkregen. Dit zijn de woningen Van Oldenielstraat 6 en Professor C. Eykmanstraat 1 en na vaststelling van de projectopdracht door de gemeenteraad recentelijk Prof. C. Eijkmanstraat 2. Het college heeft met besluit 2026-536, besloten tot een spoeduitgave, vooruitlopend op het voorliggende investeringskredietaanvraag tot aankoop van laatstgenoemde woning.

Deze nota is in lijn met raadsmededeling 2023-787. Hierin staat dat het college financiële middelen aan de raad zal verzoeken voor het in uitvoering brengen van actief grondbeleid wanneer de Van Oldenielstraat een projectstatus krijgt, hetgeen per 28 januari 2026 het geval is. Na het verkrijgen van de projectstatus zijn de financiële consequenties voor het verkrijgen van de benodigde grondposities in beeld gebracht ten behoeve van deze kredietaanvraag. Deze kredietaanvraag stelt de gemeente in staat om bij overeenstemming de aankopen van de benodigde grondposities te effectueren. De gemeente streeft naar volledige minnelijke verwerving van de panden en gronden.

Minnelijk verwerving houdt in dat de gemeente en eigenaar in goed overleg en op vrijwillige basis tot overeenstemming komen over de verkoop/aankoop. Als overeenstemming wordt bereikt in het minnelijke traject wordt een eventuele onteigeningsprocedure voorkomen, hetgeen aanzienlijke tijd, kosten en procedurele risico’s bespaart. Het uitgangspunt bij een minnelijk traject is een redelijke en passende vergoeding. Naast de vergoeding van de marktwaarde van de woning zal de gemeente de

kosten en bijkomende schade die rechtstreeks voortvloeien uit de noodzakelijke verhuizing vergoeden. Ten behoeve van de bepaling van deze kosten en bijkomende schade zijn voor de benodigde woningen algemene uitgangspunten vastgesteld door het College (2026-536).

Kosten van een eventueel onteigeningsproces zijn niet in deze kredietaanvraag opgenomen. Dat geldt ook voor de kosten van aankoop van overige benodigde gronden om de reconstructie te kunnen realiseren. De aankoopgrens daarvan kan na de ontwerpfase en keuze voor een voorkeursmodel worden bepaald. Zodra het voorkeursmodel is bepaald volgt een aanvullende aanvraag aan de raad voor aankoop van de gronden in categorieën 2 en 3 of 4.

Voor de woningen die de gemeente in eigendom verkrijgt is het uitgangspunt deze te verhuren tot het moment van sloop. Op deze manier blijven ze zo lang mogelijk beschikbaar voor bewoning, in een tijd waarin we te maken hebben met een structureel tekort aan woonruimte binnen de gemeente.

De verwachting is dat er jaarlijks kostendekkend verhuurd kan worden, uitgaande van een exploitatieduur van maximaal zeven (7) jaar. Bij een langere exploitatieduur bestaat het risico van hogere onderhoudskosten en lagere huuropbrengsten.

In het projectgebied bevinden zich een aantal transformatorstations van Enexis. Deze zullen voor uitvoering van het project verplaatst dienen te worden. De verplaatsing van deze stations is een complex en langdurig traject. Er zal gezocht moeten worden naar (vervangende) ruimte. Derhalve is ervoor gekozen om de verplaatsing van deze transformatorstations ook in deze kredietaanvraag op te nemen. Een schatting van de verwervingskosten is opgenomen in de bijlage.

Raadsvoorstel

1. Een investeringskrediet ter hoogte van € 7.100.000 zoals opgenomen in de bijlage beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankopen van de 5 woningen en 3 reeds aangekochte woningen te weten: Robert Kochlaan 2, Van Oldenielstraat 2, 4, 6, 8, 10 en Professor C. Eykmanstraat 1 en 2 en de verplaatsing van transformatorstations en aankoop van deze grond.

2. De beschikbare rijksmiddelen (versnellingsgelden 2023) van €3.550.000 in mindering te brengen op de activa waarde (netto activering €3.550.000).

3. De netto-investering zijnde €3.550.000 te activeren en de kapitaallasten te dekken uit de bestemmingsreserve ‘Keizerslanden’ (de cofinanciering versnellingsgelden).

4. Een bedrag van €3.550.000 te onttrekken uit de bestemmingsreserve ‘Keizerslanden’ en te storten in de reserve ‘Kapitaallasten investeringen’.

5. De kapitaallasten ter hoogte van circa €138.450 te dekken uit de reserve ‘Kapitaallasten investeringen’ vanaf het jaar van gereedkomen.

6. De begrotingswijziging 2026-714 ‘Stadslint Keizerslande project Oldenielstraat’ vast te stellen

Kern raadsvoorstel

Het beschikbaar stellen van het benodigde investeringsbudget voor de verwerving van gronden en woningen en de uitvoering van het project Stadslint Keizerslanden (Oldenielstraat).

Beoogd resultaat

De aankoop van de gronden is noodzakelijk om de bestuurlijk vastgestelde projectopdracht (2025-912) van 28 januari 2026 in uitvoering te kunnen brengen:

- Ten behoeve van de bouw van 11.500 woningen in de periode 2022 t/m 2040 specifiek wat betreft de gebieden Keizerslanden, Steenbrugge en Wechelerhoek

- Bundeling van verkeer op het Stadslint, tezamen met een adequate en veilige verkeersafwikkeling voor alle verkeersmodaliteiten

Een kwalitatief goede leefomgeving op zowel ruimtelijk fysiek alsook sociaal maatschappelijk vlak.

Kader

Projectopdracht Doorstroom Verbetering Van Oldenielstraat (2025-912) van 28 januari 2026.
Raadsmededeling 2023-336 inzake aankoopbereidheid en 2023-787 inzake strategische aankoop
Aankoop Van Oldenielstraat 6: 2023-839
Aankoop Prof. C. Eijkmanstraat 1: 2024-174
Aankoop Prof. C. Eijkmanstraat 2: 2026-536 en beleidsregels begroting 2022 (verantwoorde spoeduitgave)
Omgevingswet;
Algemene wet bestuursrecht;
Wet open overheid;
Gemeentewet.

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor:

- Door beschikbaar stellen van het krediet kan de gemeente noodzakelijke grondposities verkrijgen voor de uitvoering van de door de gemeenteraad vastgestelde projectopdracht

- Het minnelijke verwervingstraject ligt in lijn met de verwachtingen van de huidige woningeigenaren.

- Door de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen biedt de Raad de mogelijkheid tot het kunnen doen van de aankopen en het vergoeden van de kosten en bijkomende schade die rechtstreeks voortvloeien uit de noodzakelijke verhuizing.

Tegen:

- Vroegtijdige aankoop brengt het risico met zich mee dat de woningen door vertraging in procedures langer in eigendom van de gemeente blijven dan gepland.

- Indien de reconstructie uiteindelijk geen doorgang vindt, loopt de gemeente financieel risico doordat de woningen reeds zijn verworven. In dat geval kunnen de betreffende woningen worden verkocht of gedurende een langere termijn tijdelijk worden geëxploiteerd.

Betrokken partijen en participatie

De gemeente heeft de afgelopen jaren bij de eigenaren van de betreffende woningen aangegeven tot aankoop van de woningen bereid te zijn. Aldus zijn drie woningen daadwerkelijk in gemeentelijk bezit verkregen. Hiervoor en hierna is door de gemeente frequent overleg gevoerd met de huiseigenaren over de noodzakelijke verbreding van de Van Oldenielstraat en welke consequenties dit voor hun eigendom heeft.

Een beknopte samenvatting van vastgelegde contactmomenten:
19 april 2023: brief aankoopbereidheid

24 mei 2025: besloten informatiebijeenkomst eigenaren toelichting Analyse- en Kansenkaart
26 mei & 16 juni 2025: algemene informatiebijeenkomsten toelichting Analyse- en Kansenkaart
22 september 2025: besloten bijeenkomst eigenaren voorafgaand aan de presentatie bevindingen participatiebijeenkomsten Analyse- en Kansenkaart
23 september 2025: algemene presentatie bevindingen participatiebijeenkomsten Analyse- en Kansenkaart
3 december 2025: e-mail vaststellen projectopdracht College
10 april 2026: mail vaststelling Projectopdracht door de Raad
Eind april 2026: uitnodiging persoonlijk gesprek
Mei 2026 – heden: persoonlijke gesprekken t.b.v. verwerving

Naast de momenten waarop de eigenaren gelijktijdig zijn geïnformeerd, hebben in de periode april 2023 – april 2025 er ook individuele gesprekken plaatsgevonden met diverse eigenaren.

Financiële consequenties

In de SIA is het project 'Capaciteitsuitbreiding van Oldenielstraat' opgenomen in de categorie lopende projecten. Voor het gelijkvloerse model is €17,8 mln. gereserveerd, zoals opgenomen in de begroting 2026. Deze beschikbare middelen bestaan voor 50% uit de ontvangen rijkssubsidie Versnellingsgelden uit 2023 en 50% gemeentelijke cofinanciering. Het verwerven van de percelen à €7.100.000 (onderbouwing in vertrouwelijke bijlage) maakt onderdeel uit van de onderliggende investeringsraming en kunnen gedekt worden uit de bestaande reservering.

Inflatierisico
De investeringsraming van € 17,8 mln. zoals opgenomen in de SIA is gebaseerd op prijspeil 2022. Tussen het ramen van investeringen en de daadwerkelijke uitvoering zitten vaak meerdere jaren, waardoor prijsstijgingen optreden. Bij de raming in 2022 is wel al rekening gehouden met een indexatie voor de aankoop van de woningen. Deze raming komt overeen met het nu aan te vragen krediet.

Reeds aangekochte woningen

De in 2023 aangekochte panden Prof. C. Eijkmanstraat 1 en Van Oldenielstraat 6 zijn momenteel als strategisch vastgoed op de balans opgenomen. Met dit besluit worden de panden overgeheveld naar de projectadministratie, waardoor de historische verwervingskosten onderdeel worden van het investeringskrediet.

Financiële dekking:

- €3.550.000: dekking voor 50% uit beschikbare rijksmiddelen (versnellingsgelden 2023)
- €3.550.000: dekking voor 50% uit de bestemmingsreserve 'Keizerslanden' (beschikbare cofinanciering versnellingsgelden)

Het budget voor de gemeentelijke cofinanciering wordt onttrokken aan de bestemmingsreserve 'Keizerslanden'. Dit bedrag wordt gestort in de reserve 'Kapitaallasten investeringen' ter dekking van de kapitaallasten.

De ontvangen versnellingsgelden worden in mindering gebracht op de totale bruto investering, de resterende netto-investering van €3.550.000 wordt geactiveerd en (indicatief) afgeschreven in 40 jaar. Dit leidt tot een jaarlijkse structurele last van circa €138.450. Dit wordt gedekt door jaarlijks 1/40e deel te onttrekken aan de reserve 'Kapitaallasten investeringen'. Deze lasten worden betrokken bij de begroting van het jaar na oplevering van de infrastructurele werkzaamheden, indicatief in de periode 2032-2035. De bouwrente tot die periode wordt toegevoegd aan het investeringsproject en verdisconteerd in de structureel geprognosticeerde kapitaallasten.

Tijdelijke verhuur woningen
De aanschaf van de woningen wordt gedekt uit het beschikbaar gestelde krediet. De kosten en

opbrengsten die samenhangen met het tijdelijke beheer, onderhoud en de verhuur van de woningen tot het moment van sloop maken geen onderdeel uit van het krediet, maar worden verwerkt in de exploitatiebegroting. Hierbij worden de kosten van maximaal €90.000 per jaar gedekt uit de opbrengsten van de tijdelijke verhuur door middel van kostprijsdekkende huur.

Betrokkenheid raad

De gemeenteraad wordt als onderdeel van het participatieproces actief geïnformeerd en betrokken bij het project Stadslint Keizerslanden. De raad wordt geïnformeerd en geraadpleegd via technische sessies, schriftelijke consultatierondes en raadsmededelingen. Daarnaast wordt de raad voorafgaand aan belangrijke besluitvormingsmomenten in de gelegenheid gesteld om aandachtspunten en wensen mee te geven.

Momenteel worden de verschillende modellen verder uitgewerkt. Daarbij worden de effecten op de omgeving, de ruimtelijke kwaliteit, de resultaten en de financiële consequenties onderzocht. In het kader van het participatieproces worden hiervoor passende informatiemomenten en raadpleegmomenten georganiseerd. Dit geldt zowel voor de gemeenteraad als voor de samenleving, waaronder bewoners, professionele partijen, betrokkenen en overige belangstellenden.

De raad wordt geïnformeerd zodra de uitwerking van de modellen voldoende inzicht biedt in de ruimtelijke, maatschappelijke en financiële consequenties en voorafgaand aan de bestuurlijke besluitvorming over de voorkeursvariant. Op basis van de huidige planning vindt deze informatievoorziening naar verwachting eind 2027 of begin 2028 plaats.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

de secretaris, J.P. Wassens - de burgemeester, R.C. König

ONTWERP-RAADSBESLUIT

Onderwerp	:	Kredietaanvraag aankoop Woningen Oldenielstraat
Voorstelnummer	:	2026-714
Datum raadstafel	:	
Datum raadsvergadering	:	

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22-09-2026, nummer 2026-714.

BESLUIT

1. Een investeringskrediet ter hoogte van € 7.100.000 zoals opgenomen in de bijlage beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankopen van
de 5 woningen en 3 reeds aangekochte woningen te weten: Robert Kochlaan 2,
Van Oldenielstraat 2, 4, 6, 8, 10 en Professor C. Eykmanstraat 1 en 2 en de verplaatsing van transformatorstations en aankoop van deze grond.

2. De beschikbare rijksmiddelen (versnellingsgelden 2023) van €3.550.000 in mindering te brengen op de activa waarde (netto activering €3.550.000).

3. De netto-investering zijnde €3.550.000 te activeren en de kapitaallasten te dekken uit de bestemmingsreserve ‘Keizerslanden’ (de cofinanciering versnellingsgelden).

4. Een bedrag van €3.550.000 te onttrekken uit de bestemmingsreserve ‘Keizerslanden’ en te storten in de reserve ‘Kapitaallasten investeringen’.

5. De kapitaallasten ter hoogte van circa €138.450 te dekken uit de reserve ‘Kapitaallasten investeringen’ vanaf het jaar van gereedkomen.

6. De begrotingswijziging 2026-714 ‘Stadslint Keizerslande project Oldenielstraat’ vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,
de Griffier, de voorzitter,

A. Kerver R.C. König

Begrotingswijziging *2026-714*

(Bedragen * €1.000) (-/- = voordeel, +/+ = nadeel)

1. Programma	Baten/lasten	Omschrijving	Incidenteel / Structureel	Eindjaar	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
Herstructurering en vastgoed	Lasten	Explotatielasten 6 woningen	Structureel	2030		90	90	90
Herstructurering en vastgoed	Baten	Huur opbrengsten	Structureel	2030		-90	-90	-90

Structurele kapitaallasten en putting reserve in exploitatiebegroting, aanpassen in de begroting van het jaar na gereedkomen (indicatief in de periode 2032–2035).

Totaal					0	0	0	0

(-/- = onttrekking, +/+ toevoeging)

2. Reserves / voorzieningen	Baten/lasten	Omschrijving	Incidenteel / Structureel	Eindjaar	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
Bestemmingsreserve Keizerslanden	Baten	Putten cofinanciering versnellingsgelden	Incidenteel	2026	-3.550			
Reserve kapitaallasten	Lasten	Storten dekking kapitaallasten	Incidenteel	2026	3.550			

Totaal					-	-	-	-

(-/- = verlaging, +/+ = verhoging)

3. Investeringen	Baten/lasten	Omschrijving	Incidenteel / Structureel	Eindjaar	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
Investeringskrediet	Lasten	Aankoop percelen	Incidenteel	2033	7.100			
Investeringskrediet	Baten	Rijkssubsidie versnellingsgelden 2023	Incidenteel	2033	-3.550			
Huidig investeringskrediet reeds aangekochte panden	Lasten	Prof. C. Eijkmanstraat 1 en Van Oldenielstraat 6	Incidenteel	2026	-1.411			

Totaal					2.139	0	0	0