

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Vaststellen addendum op anterieure overeenkomst met EFY-Group

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 16-07-2024
Notanummer	: 2024-565
Datum	: 16-07-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20240619 Addendum uitbetaling SBI-subsidie.pdf

Parafering

10-07-2024: Wethouder10-07-2024: Gebiedsmanager

Agendering

* 10-07-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 11-07-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

16-07-2024

B & W d.d.: 16-07-2024

Besluit

1. Het addendum op de anterieure overeenkomst met EFY-Group B.V. aan te gaan onder de voorwaarde dat bij de ondertekening hiervan een correcte bankgarantie wordt gehecht welke voldoet aan de voorwaarden zoals in de anterieure overeenkomst is overeengekomen en in het addendum wordt overeengekomen.

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Voor de herontwikkeling van een deel van het Karweikwadrant in Voorstad-Oost is in 2022 een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en EFY Group B.V. Het bestemmingsplan is in 2023 onherroepelijk geworden. EFY Group B.V. heeft vervolgens aangegeven aan te lopen tegen hogere exploitatiekosten als gevolg van het stijgen van de bouwkosten. De gemeente heeft op 12 oktober 2023 een aanvraag subsidie Startbouwimpuls (SBI) ingediend. Deze aanvraag is door het Ministerie toegekend en de beschikking is op 8 december 2023 ontvangen. Op basis van het op 1 april 2024 door Lysias verstrekte staatssteunadvies over de SBI-subsidie kan het subsidiebedrag van € 475.000,- (onder aftrek van de kosten van het staatssteunadvies) als investeringssteun rechtmatig door de gemeente aan EFY Group B.V. worden verstrekt.

Het addendum op de anterieure overeenkomst, dat toeziet op de uitbetaling van de SBI-subsidie, wordt thans ter vaststelling aan het college aangeboden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Beoogd resultaat is de realisatie van 38 woningen, bestaande uit 34 appartementen in de sociale koop, middeldure huur en vrije koopsector en 4 grondgebonden woningen in de vrije koopsector ter plaatste van de oude Karweilocatie aan de Weseperstraat. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad en wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd. Beoogd resultaat van het toekennen en overmaken van de SBI-subsidie aan EFY Group B.V. is dat zij hiermee tegemoet gekomen wordt in de onverwacht hogere exploitatiekosten van de woningbouwontwikkeling.

Kader

- Beschikking van Ministerie met toekenning SBI-bijdrage van 8 december 2023
- Bestemmingsplan oude Karweilocatie, vastgesteld door de raad op 19 juli 2023
- Aanvullende overeenkomst met EFY-Group over optionele omzetting in woningbouwprogramma, vastgesteld door college op 4 juli 2023
- Anterieure overeenkomst met EFY-Group, vastgesteld door college op 12 september 2022
- Nota van uitgangspunten met EFY-Group, vastgesteld door college op 31 mei 2022 (inclusief toelichtende raadsmededeling)
- Intentieovereenkomst met EFY-Group, vastgesteld door college op 8 maart 2022

Betrokken partijen en participatie

Niet van toepassing

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

De Startbouwimpuls is een rijkssubsidie die is opengesteld om financieel vastgelopen woningbouwontwikkelingen vlot te trekken. De aanvragen verliepen via de gemeente en de toegekende middelen zijn reeds uitgekeerd aan de gemeente. Om tot rechtmatige uitbetaling te kunnen komen is een extern advies uitgevoerd. Dit advies wijst uit dat EFY Group B.V. zich kwalificeert als klein bedrijf (MKB) en dat daarmee de investeringssteun rechtmatig door de gemeente aan EFY Group B.V. kan worden verstrekt. Met de aanvullende overeenkomst wordt voorzien in een regeling waarbij de verantwoordelijkheid tot nakoming van de subsidievoorwaarden wordt doorgelegd bij de ontvanger van die subsidie (EFY Group B.V.). Daarmee zijn er geen risico's voor de gemeente en is er geen belemmering meer om het subsidiebedrag daadwerkelijk over te maken. Als de subsidie niet zou worden uitgekeerd dan komt deze niet terecht bij de partij waarvoor de regeling is ingesteld.

Financiële consequenties en dekking

In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal geregeld. De initiatiefnemer draagt de gemeentelijke plantoetsings- en begeleidingskosten. De gemeente draagt geen financieel risico.

Het risico dat EFY Group B.V. de laatste mijlpaal in de subsidievoorwaarden niet behaalt (oplevering uiterlijk 1 april 2027), en daardoor de verantwoording van het subsidiebedrag niet volledig is, is afgedekt middels een bankgarantie ter hoogte van € 159.000,- van EFY Group B.V. aan de gemeente. Deze bankgarantie is door EFY Group B.V. aan de gemeente verstrekt en als bijlage 3 aan het addendum toegevoegd.

Bij het nemen van dit besluit tot het aangaan van het addendum is een bankgarantie gehecht welke niet voldoet aan de vereisten die de gemeente daaraan stelt zoals opgenomen in de anterieure en het addendum. Het college besluit tot het aangaan van het addendum onder de voorwaarde dat bij de ondertekening hiervan een correcte bankgarantie wordt gehecht welke voldoet aan de voorwaarden zoals in de anterieure overeenkomst is overeengekomen en in het addendum wordt overeengekomen.

Het addendum leidt tot het overmaken van een bedrag van € 472.676,80 (inclusief BTW en onder aftrek van de kosten van het staatssteunadvies) aan EFY Group B.V. De lasten van de gemeente nemen hiermee toe. Het besluit tot uitkering wordt gedekt (baten) vanuit de verkregen rijksmiddelen. Er is hierdoor sprake van een resultaat neutrale wijziging van de gemeentelijke begroting. De gemeente betaalt de rekening van het staatssteunadvies ter grootte van € 2.323,20 (inclusief BTW) ten laste van het subsidiebedrag.

Openbaarmaking en communicatie

Er is geen openbaarmaking of nadere communicatie nodig.

Aanpak en uitvoering

Als het college instemt met het addendum dan dient deze door de burgemeester te worden ondertekend op het moment dat de correcte bankgarantie is aangeleverd. Aansluitend zal het subsidiebedrag door de gemeente worden overgemaakt. Dit moment wordt afgestemd op het moment waarop EFY-Group de openstaande factuur voor de leges aan de gemeente voldoet. In het addendum zijn hierover afspraken opgenomen.



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Datum **Fout! Onbekende naam voor documenteigenschap.**
Betreft Document B – Ondersteunend formulier aanvraag
Startbouwimpuls

Introductie

De Startbouwimpuls (SBI) is bedoeld voor projecten die planologisch ver genoeg zijn om in 2024/2025 te starten, maar door veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rond rekenen. Gemeenten kunnen vanaf begin september tot uiterlijk 13 oktober de formele aanvraag indienen bij het Rijk.

Dit document is onderdeel van de definitieve aanvraagdocumentatie voor de SBI. Bij het beoordelen van de aanvraag is het Excel-aanvraagformulier leidend en is dit document, samen met de andere documenten en bijlagen aanvullend. De laatste informatie over de regeling startbouwimpuls is terug te vinden op <http://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/startbouwimpuls>.

Aanvragen voor de SBI worden gedaan door een e-mail te sturen naar SBI@minbzk.nl. Met onderwerp "Aanvraag SBI <gemeente> projectnaam>".

De e-mail zelf wordt niet meegenomen in de beoordeling van de aanvraag, alleen de aanvraagformulieren aangemerkt in onderstaand overzicht.

De in te dienen set aanvraagdocumenten bestaat maximaal uit de volgende documenten, met de volgende bestandsnamen:

- A. Document A. Het Excel-aanvraagformulier
Bestandsnaam: A. <gemeente> <projectnaam> (format: Excel-bestand)
- B. Document B. Dit bestand, het ondersteunend formulier voor de aanvraag Startbouwimpuls
Bestandsnaam: B. <gemeente> <projectnaam> (format: Word- of pdf-bestand)
- C. Document C. Een bewijs waarmee wordt aangetoond dat het in de Excel (vraag 6.) aangegeven rekeningnummer op naam van de gemeente staat (rekeningafschrift)
Bestandsnaam: C. <gemeente> <projectnaam> (format: pdf-bestand)
- D. Document D. Ondersteuningsverklaring of adhesieverklaring van de betrokken ontwikkelaar(s) en/of woningcorporatie(s)
Bestandsnaam: D. <gemeente> <projectnaam> (format: pdf-bestand)



- E. Document E. Begeleidende aanbiedingsbrief ondertekend door of namens het college van burgermeesters en wethouders
Bestandsnaam: E. <gemeente> <projectnaam> (format: pdf-bestand)
- F. Document F. Eén vrije bijlage (maximaal 1 document van maximaal 10 pagina's met relevante passages uit brondocumenten met bronvermelding).
Bestandsnaam: F. <gemeente> <projectnaam> (format: Word- of pdf-bestand)
- G. Document G. Eén bijlage met daarin het document waarnaar wordt gerefereerd in het antwoord op vraag 39. in het Excel-aanvraagformulier.
Bestandsnaam: G. <gemeente> <projectnaam> (format: Word- of pdf-bestand)
- U wordt verzocht alle bestanden in de bijlage van de e-mail te verzenden.
 - Uw aanvraag wordt alleen behandeld indien in ieder geval documenten A, B, C, D en E zijn meegestuurd. Documenten F en G zijn optioneel.
 - Het totaal mag niet meer dan 10 MB zijn.

Algemene projectinformatie	
1. Naam van project	PLEK Deventer
2. Datum aanvraag	12 oktober 2023
3. Gemeente	Deventer
4. Contactpersoon gemeente	Eric Scheffers, (subsidieadviseur) ew.scheffers@deventer.nl , 06 – 25491098 Bas Reijenga (projectmanager) b.reijenga@deventer.nl +31621521942
5. Verantwoordelijk directeur	Jan Peter Wassens, jp.wassens@deventer.nl , 0630178091
6. Algemene omschrijving van het woningbouwproject	Ontwikkeling van totaal 34 appartementen en 4 eengezinswoningen. De verdeling is als volgt; 11 appartementen in de sociale koopsector, 20 middenhuurappartementen met een maximale huur van 920,70,3 vrije sector appartementen en 4 vrije sector eengezinswoningen onder de NHG grens. De locatie is gelegen dichtbij de binnenstad, parkeren wordt grotendeels op eigen terrein geregeld. Dit gedeelte van het aaneengesloten bouwproject maakt het totale gebied en de wijk als laatste af. Indien het niet gerealiseerd wordt blijft er een 'rotte' kies over en blijft de wijk onaf.
7. Stapeling met andere Rijkssubsidies	Niet van toepassing
8. Betrokken private en publieke partijen	Gemeente Deventer, EFY Group BV (ontwikkelaar), Mairic Vastgoed (Belegger), Vermont Real Estate (Belegger), Dinah May (Belegger), Ter Steege Bouw Apeldoorn (aannemer)
9. Kaart locatie + adres woningbouwgebied	Adres was Weseperstraat 7-9, Deventer. De nieuwe adressen zijn: Weseperstraat 5-13C, Deventer





**10. Afbeelding
woningbouwproject**



**11. Netto toe te voegen
woningen**

Op dit moment staat een voormalig Karwei gebouw, geen woningen dus. Na sloop komen hier 38 woningen voor terug. Daarmee worden netto 38 woningen toegevoegd.

Efficiëntie Rijksbijdrage

**12. Inzicht in effecten op
de bouw van andere
woningbouwprojecten**

Locatie betreft een herontwikkelingslocatie. Naast de woningen waar deze aanvraag voor wordt ingediend, gaat DW Property in dit gebied 14 woningen realiseren en Advicus (Zandhuys & Zwart) 7 woningen. Zij lopen in planning achter op de woningen van deze aanvraag qua opleverdatum, sloop is van de oude panden is wel al bezig. Maar realisatie van de 38 woningen geeft perspectief op de volledige afronding van de herontwikkeling en dat geeft een zeker



momentum/druk op de andere ontwikkelaars om ook snel te volgen.

Noodzaak Rijksbijdrage

De bijdrage van startbouwimpuls is bedoeld om verslechtering van de businesscase die is ontstaan door de veranderde marktomstandigheden (deels) te ondervangen.

13. Inzicht in ervaren tegenwind

Door verschillende ontwikkelingen is er een groot tekort op de exploitatie wat de snelle startbouw in de weg staat.

- Bij de start van het project waren de uitgangspunten voor middenhuur op de lange termijn en de financierbaarheid van de belegging anders. De beleggingswaarde is hierdoor sterk afgewaardeerd en niet meer rendabel. De BAR was 4 en is inmiddels gestegen tot boven de 5%. Dat maakt investeren voor beleggers voor dit product niet meer rendabel.
- Daarnaast is de rente gestegen en zijn de bouwkosten sterk gestegen met ruim 10%. Wij hebben definitieve bouwsommen ontvangen van 4.770.000,- in 2021 en 5.819.300,- excl. btw in 2022. We hebben gepoogd dit naar beneden te brengen en dit is in 2023 gelukt naar 5.522.500,- excl. btw

14. Bijdragen van andere partijen en/of tegemoetkomingen vanuit het project

- Projectontwikkelaar heeft genoeg genomen met verlaging van de winst en risicomarge tot 0%. Ontwikkelaar maakt ook met een toegekende SBI-subsidie verlies op deze ontwikkeling (zie Excel). Omdat al allerlei kosten zijn gemaakt voor deze ontwikkeling, is het verlies echter groter wanneer überhaupt niet meer gestart wordt met de bouw.
- Om de bouwkosten te verlagen, is een andere aannemer gekozen en zijn concessies gedaan in de materialisering van de achtergevel. Dat beperkt de stijging van de bouwkosten tot 10%.
- Onderzocht is of ruimtelijke optimalisaties mogelijk zijn, bijvoorbeeld met meer bouwlagen. Omdat hierdoor echter parkeren problemen op zou leveren en omdat dit niet zou passen in de stedenbouwkundige uitgangspunten, is hier toch van afgezien.
- Er zit nog steeds een flink tekort in het project van € 405.018. Het verlies voor de ontwikkelaar is echter nog groter wanneer de woningen niet gebouwd worden. Alleen met de toegekende SBI-subsidie kan ontwikkelaar dat verlies accepteren.

15. Inzicht in hoe Rijksbijdrage gaat worden gebruikt/besteed

De Rijksbijdrage wordt aangewend ter dekking/verlaging van diverse kosten en afspraken die toegestaan zijn conform staatssteunregels, zoals:

- De exploitatiebijdrage;
- Het exploitatietekort;



	<ul style="list-style-type: none"> • De aanleg (semi) openbare ruimte; • Borging programma Rentree en Duwo, en; • Leges. <p>Over de precieze invulling is nog overleg gaande.</p>
16. Toelichting Rijksbijdrage btw-compensabel	Niet van toepassing: De besteding van de subsidie bevat geen compensabele BTW.

Zekerheid startbouw	
17. Juridisch-planologische status project	Het bestemmingsplan is onherroepelijk, de omgevingsvergunning is ook onherroepelijk geworden op 27 september 2023. Hier zitten geen verdere risico's in.
18. Afspraken met aannemer	<p>De afspraken met de aannemer zijn gemaakt dat in oktober 2023 gestart wordt met de sloop van de bestaande opstallen nu de vergunningen onherroepelijk zijn. Daarnaast dat gestart wordt met de bouw in december 2023 indien de SBI-subsidie wordt verstrekt.</p> <p>De natuurvergunning maakt onderdeel uit van de reeds afgegeven omgevingsvergunning.</p>
19. Afspraken met afnemers	Het overgrote deel van de woningen is reeds verkocht: 11 Sociale koop en 3 vrije sector koop app. en 10 beleggerswoningen en 4 vrije sector woning zijn verkocht, in totaal 74%. Resterend zijn 10 middenhuurappartementen. Ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk om deze te realiseren en is nog op zoek naar financiering hiervoor. Mocht dit niet lukken, dan biedt de allonge op de anterieure overeenkomst de ruimte om deze 10 middenhuurappartementen om te zetten naar sociale koopwoningen. Echter leidt dit niet tot hogere financiële opbrengsten. Daarmee heeft dit niet de voorkeur, maar het maakt duidelijk dat voldoende woningen zijn verkocht om het project definitief van start te kunnen laten gaan.
20. Afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar t.b.v. startbouw	De oorspronkelijke planning zoals afgesproken tussen gemeente en ontwikkelaar is achterhaald door alle tegenslagen bij dit project. Inmiddels is de situatie zo dat wanneer de SBI wordt toegekend, de ontwikkelaar gaat starten met de bouw, nog dit jaar. Dit is ook de afspraak tussen de ontwikkelaar en de gemeente.
21. Welke mogelijke risico's zijn er nog tot aan startbouw?	<p>Verkoopratio 10 middenhuurappartementen. Dit wordt beheerst door dit evt. om te zetten naar 10 sociale koop, wat overigens wel leidt tot verlies.</p> <p>Na sloop van het huidige pand, zal blijken of de bodem gesaneerd moet worden. Vervolgonderzoek is nog niet uitgevoerd (was niet mogelijk in bestaande situatie). Dit risico wordt beperkt geacht: het oude pand is 50 jaar oud dus de meeste vervuiling zou al voor die tijd gesaneerd moeten zijn. Dit risico wordt beheerst doordat de ontwikkelaar negatieve uitkomsten zijn voor rekening zal nemen.</p>



--

Borging van langdurige betaalbaarheid	
22. Borging betaalbaarheid van de woningen	Om de middenhuur- en betaalbare koopwoningen betaalbaar te houden zijn met de gemeente afspraken gemaakt over maximale prijzen 920,70 prijspeil 2022 cf. AO en zelfbewoningsplicht. Voor de middenhuur woningen is een antispesulatiebeding afgesproken van 15 jaar zodat woningen voor die periode voor de bedoelde categorie beschikbaar blijven. Verder zijn er eisen t.a.v. minimale oppervlaktes van de woningen.

Toelichting op formulier A.	
23. Inbrengwaarde vastgoed en/of gronden-private businesscase	<p>Onderbouwing 'Inbrengwaarde vastgoed en/of gronden'</p> <ul style="list-style-type: none">- € 1.700.000 inbrengwaarde vastgoed en gronden OVB is geen onderdeel van aankoopbedrag <p>Onderbouwing 'Historische plan- en rentekosten'</p> <ul style="list-style-type: none">- € 68.249,- historische rentekosten- € 260.052 overige historische plankosten, zijnde o.a. architect, planologische onderzoeken en verkoopvoorbereidingskostenrijbewij-
24. Private businesscase	<p>NVT</p> <p>Gebruik deze ruimte om een algemene toelichting te geven op de overige gegevens zoals ingevuld in de businesscase in het <i>Excel-aanvraagformulier A</i>. Licht specifiek toe welke bedragen onder overige opbrengsten en bijdragen (vak 49 en 50) of overige kosten en rentekosten (vak 57, 58 en 62) worden opgevoerd.</p> <p>Geef hierbij ook aan wat de bronmaterialen (stichtingskostenraming, aannemersovereenkomst, verkoopbrochures, etc.) zijn van de genoemde bedragen.</p> <p>Algemene toelichting</p> <p>Het project is opgestart met de uitgangspunten dat er middenhuurappartementen gerealiseerd mochten worden in de categorie tot €920,70,- p/m met een BAR van max 4,5% en vrije sectorwoningen boven de NHG grens. Gaandeweg het project zijn de spelregels veranderd waardoor de businesscase steeds moeilijker haalbaar werd. Waarbij uiteindelijk de bouwkosten de laatste bottleneck betekenden. Naast een verhoogde overdrachtsbelasting bij de aankoop door beleggers.</p> <p>De business case is in de Excel was niet sluitend met een verlies van € 405.018. Toelichting hierop: ontwikkelaar heeft reeds veel kosten gemaakt. Als de woningen niet gerealiseerd worden, dan is het verlies groter. Dat maakt dat de ontwikkelaar dit verlies wel</p>



moet accepteren, maar alleen bij toekenning van de SBI. Dit is in regel 57 van de Excel aangegeven.

[Max 200 woorden]

Toelichting Vak 49 – Overige opbrengsten 1- € nvt

[Max 100 woorden]

Toelichting Vak 50 – Overige opbrengsten 1- € ...

[Max 100 woorden] nvt

Toelichting Vak 57 – Overige kosten 1 - € ...

De business case is in de Excel was niet sluitend met een verlies van € 405.018. Toelichting hierop: ontwikkelaar heeft reeds veel kosten gemaakt. Als de woningen niet gerealiseerd worden, dan is het verlies groter. Dat maakt dat de ontwikkelaar dit verlies wel moet accepteren, maar alleen bij toekenning van de SBI. Dit is in regel 57 van de Excel aangegeven.

Toelichting Vak 58 – Overige kosten 2 - € ...

[Max 100 woorden] nvt

Toelichting vak 62 – Rentekosten tot oplevering - € ...

[Max 100 woorden]

25. Optimalisaties bijdragen

Geef aan op welke manier de in vraag 14 van dit document aangegeven optimalisaties en bijdragen zijn verwerkt in de private businesscase in het Excel-aanvraagformulier.

[Max 150 woorden]

De optimalisaties zijn verwerkt in het Excel-formulier. Bij vraag 63 is de Wint & Risicomarge op 0 gezet (was voorheen 8% over de stichtingskosten

Verder is gezocht naar optimalisaties van de bouwkosten en versoering van de woningen. Dit heeft € 296.800 excl. btwopgeleverd en is reeks verwerkt in de Excel.

Verlaging van de winst en verbetering van de bouwkosten heeft niet verder geleid tot een verbetering van de businesscase. Deze zijn reeds verwerkt in het formulier



P.S. Wijzigingen in document A, het Excel-aanvraagformulier t.o.v. de versie van 13 september jl.

Feedback op de eerdere versie van de SBI aanvraagspreadsheet (dd. 13 september jl.) was dat de aanvraagdocumentatie omtrent de btw voor sommige cases te kort door de bocht ging. Hierom zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De volledige businesscase wordt **exclusief btw** uitgevraagd. Dit vergt voor sommige projecten dat bedragen in de spreadsheet niet één op één aansluiten op hun feitelijke businesscase. Het betreft dus een indicatieve en voor het project representatieve businesscase die uitgaat van de fictie dat de gehele businesscase exclusief btw is.
- Vak nummer 27 was en blijft dé plek waar de totale gevraagde bijdrage inclusief btw wordt ingevuld.
- Vak nummer 29 is geen harde invoer meer. De invoer voor dit vak is verplaatst naar Vak nummer 51. Daarin moet de bijdrage exclusief btw worden ingevoerd in de indicatieve en voor het project representatieve businesscase.
- In Vak nummer 51 zit een check ingebouwd; dit bedrag kan namelijk niet méér zijn dan het deel van de gevraagde rijksbijdrage dat aan de gemeente wordt uitgekeerd via een SPUK (Specifieke Uitkering). Dit is in het formulier terug te vinden in vak 32. Als de gemeente meer middelen inbrengt in de businesscase dan zij krijgt verkrijgt uit de bijdrage vanuit de SBI dan moet dit onder Overige opbrengsten Post 1 of 2 worden ingevoerd en via bijbehorende invulveld in document B worden onderbouwd.
- In Vak nummer 30 geeft de gemeente nog steeds aan of er sprake is van een storting in het btw-compensatiefonds. In Vak nummer 31 dient zij aan te geven hoeveel van de gevraagde middelen in het btw-compensatiefonds dienen te worden gestort als dit het geval is.
- In Vak nummer 32 staat vervolgens aangegeven welk deel van de gevraagde bijdrage aan de gemeente wordt overgemaakt middels een SPUK.

Ook zijn twee vakken toegevoegd (Vak 39 en 40) waarin ja/nee vragen zijn opgenomen over definitieve afspraken omtrent de afname van de woningen en de afspraken met de aannemer. Deze vragen werden eerder enkel in dit ondersteunende word-document gesteld, en dienen hierin nader te worden onderbouwd.

U wordt verzocht om bij het indienen van uw SBI aanvraag deze nieuwe versie van het Excel-aanvraagformulier te gebruiken, in plaats van de aanvraagdocumentatie die op 13 september jl. is gepubliceerd. Indien per abuis toch de versie van 13 september jl. wordt gebruikt wordt u hier niet op afgerekend, dit heeft géén effect op de beoordeling.



A. EXCEL-AANVRAAGFORMULIER STARTBOUWIMPULS



De indieningsinstructies voor het indienen staan in het ondersteunend formulier aanvraag startbouwimpuls (document B) vermeld.

Gele cellen invullen

Let op: dit Excel-aanvraagformulier is leidend voor uw SBI-aanvraag. De definitieve versie van dit formulier uiterlijk 13 oktober 2023 mailen naar SBI@minbzk.nl, inclusief minimaal de volgende documenten:

B. Ondersteunend formulier aanvraag Startbouwimpuls,
C. Bewijs IBAN en
D. Ondersteuningsverklaringen.

Zie ook het word-document voor informatie over toegestane bijlagen.

Algemeen

1.	Naam van project	PLEK Deventer
2.	Gemeente	Deventer
3.	Provincie	Overijssel
4.	Woondeal	West-Overijssel
5.	Is aan dit project of een gebiedsontwikkeling waar dit project onderdeel van uitmaakt eerder een subsidie vanuit het Rijk toegekend?	nee
6.	IBAN nummer gemeente	NL62BNGH0285001825
7.	Deze aanvraag betreft enkel woningen waarvan de bouw in Q4 2023, 2024 en uiterlijk 2025 aan kan vangen	ja
8.	Deze aanvraag betreft enkel woningen die binnen drie jaar na start bouw worden opgeleverd	ja
9.	Deze aanvraag bevat enkel permanent bestemde woningbouwprojecten.	ja
10.	Deze aanvraag is onderschreven door of gedaan namens B&W, en onderschreven door de ontwikkelende partij.	ja

Woningen

11.	Aantal SBI-woningen (netto toevoeging van woningen in het project)*	38
12.	Aantal wooneenheden binnen het project in het segment sociale huur*	-
13.	Aantal wooneenheden binnen het project in het segment middenhuur*	20
14.	Aantal wooneenheden binnen het project in het segment betaalbare koop*	11
15.	Aantal wooneenheden binnen het project in de dure segment*	7
16.	Totaal aantal wooneenheden in project	38
17.	Aantal betaalbare wooneenheden	31
18.	Aandeel betaalbare wooneenheden	82%

Opmerkingen

N.B. Maximaal 16% van de beschikbare middelen kunnen aan dezelfde woondealregio worden toegekend Vul hier 'ja' in indien dit project of een gebiedsontwikkeling waar dit project onderdeel van uitmaakt eerder een bijdrage heeft gekregen vanuit het Rijk. Dit dient nader te worden toegelicht in vraag 7 van document B.
* Stuur een bewijs (bijv. rekeningafschrift) mee waaruit blijkt dat IBAN op naam gemeente staat. Gebruik hiervoor Document C.
* Indien 'nee' wordt aangevinkt dient in Document B, vraag 6 te worden toegelicht hoe toch een constante bouwstroom wordt geborgd.
* Recreatiewoningen en tijdelijke huisvestingsprojecten zijn uitgesloten. Dit moet kunnen worden aangetoond met documenten D en E.

Opmerkingen

* Dit is het netto aantal wooneenheden dat na oplevering wordt opgenomen in de BAG (moet minimaal 11 zijn).
* Dit is het bruto aantal wooneenheden dat in het project wordt gerealiseerd. Dit zijn huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurovereenkomst. * Dit is het bruto aantal wooneenheden dat in het project wordt gerealiseerd. De maximale huurprijs voor dit segment is € 1.096,21 (prijsspeel 2023) * Dit is het bruto aantal wooneenheden dat in het project wordt gerealiseerd. De maximale koopprijs voor dit segment is € 355.000 (prijsspeel 2023) * Dit is het bruto aantal wooneenheden dat in het project wordt opgeleverd.

19.	Bruto-netto verschil woningen*	-
20.	Zijn er onzelfstandige woonruimtes opgenomen in het gewenste woonprogramma? *	nee
21.	Aantal (aandeel van bruto te bouwen woningen) woningen die geëxploiteerd gaan worden door een toegelaten instelling volgens de Woningwet (Woningcorporatie)	-
22.	Aandeel woningen die geëxploiteerd gaan worden door een toegelaten instelling volgens de Woningwet (Woningcorporatie)	-
23.	Uiterste startbouw laatste SBI-woning jaartal	2024
24.	Uiterste startbouw laatste SBI-woning kwartaal	Q1
25.	Uiterste startbouw laatste SBI-woning	2024 - Q1
26.	Uiterste oplevering laatste SBI-woning	2027 - Q1

Gevraagde Rijksbijdrage

27.	Gevraagde Rijksbijdrage incl. btw*	€ 475.000
28.	Gevraagde Rijksbijdrage incl. btw, per netto toegevoegde woning*	€ 12.500
29.	Gevraagde Rijksbijdrage exclusief btw (dit is het bedrag dat in de businesscase als bijdrage is ingevoerd)	€ 475.000
30.	Zet de gemeente de Rijksbijdrage in om hogere of extra gemeentelijke (civiele) kosten te dekken waarvoor zij kan worden gecompenseerd via het btw-compensatiefonds?	nee
31.	Zo ja, voor welk btw-bedrag verwacht de gemeente gecompenseerd te worden?	€ 0
32.	Rijksbijdrage rechtstreeks uit te keren aan gemeente via SPUK	€ 475.000
33.	Rijksbijdrage afgedragen aan btw-compensatiefonds	€ 0

Juridisch / planologische zekerheid start bouw

34.	Het vigerende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling al mogelijk, of het bestemmingsplan waar deze ontwikkeling in past is voor 13 oktober 2023 als ontwerp ter inzage gelegd, vastgesteld of onherroepelijk geworden.	Bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk
35.	Of het plan kan met alleen een omgevingsvergunning voor bouwen mogelijk gemaakt worden. Voor de ontwikkeling is een omgevingsvergunning voor bouwen...	Dit is niet van toepassing op dit project
36.	Voor dit project heeft een natuurtoets op grond van de Wet natuurbescherming plaatsgevonden. Indien uit deze toets naar voren is gekomen dat dit project toestemming van het bevoegd gezag nodig heeft om uitgevoerd te kunnen worden dan is deze...	reeds toegekend (onherroepelijk)
37.	De gemeente en marktpartij onderschrijven dat met de toekenning van de middelen uit de start bouw impuls de financiering van het project rond is (onder andere de gewenste voorverkooppercentages zijn behaald).	ja
38.	De gemeente en marktpartij zijn afspraken voor tijdige start bouw overeengekomen.	ja

* Dit bruto-netto verschil dient te worden toegelicht in het antwoord op vraag 11 in document B. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer er sprake is van sloop-nieuwbouw of wanneer er onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd

* Enkel zelfstandige woonruimtes worden als woning meegeteld in de SBI. Onzelfstandige woonruimten mogen wel worden gerealiseerd, maar de bijdrage is per netto-toegevoegde BAG-eenheid na afronding van het project

Opmerkingen

* Vul hier het bedrag inclusief btw in dat door de gemeente wordt aangevraagd.

* De gevraagde Rijksbijdrage per woning mag niet hoger zijn dan €12.500 inclusief btw.

* Kan niet meer zijn dan 21%.

* Dit antwoord en het bedrag dat in vraag 31 wordt ingevuld moet worden onderbouwd in vraag 16 van Document B.

Dit is het bedrag dat namens deze aanvraag in het btw compensatiefonds wordt gestort, en moet worden onderbouwd in vraag 16 van Document B.

Opmerkingen

keuzemenu

Of, indien deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door een vergunning voor buitenplannen afwijken, deze ontwerpvergunning voor 13 oktober 2023 ter inzage is gelegd of voor deze datum verleend of onherroepelijk geworden.

Keuzemenu

Deze vraag dient enkel te worden beantwoord als in vraag 34 'Niet van toepassing' wordt aangevinkt.

Stikstof maakt onderdeel uit van deze natuurtoets. Het betreft toestemming op enige wijzen, waaronder ook ontheffingen, indien nodig.

Indien 'nee' wordt aangevinkt dient dit nader te worden toegelicht in document B, vraag 21.

Nader toelichten in document B, vraag 20.

39.	Er is overeenstemming, in de vorm van definitieve afspraken, over de afname van de te realiseren woningen en overige functies	ja
40.	Er is overeenstemming, in de vorm van definitieve afspraken, met de aannemer over de start van het bouwproces en de bouwkostenniveaus	ja
41.	De koopovereenkomst of anterieure overeenkomst is als bijlage 2 toegevoegd aan de aanvraagdocumentatie.	ja

Inzicht in private businesscase na Rijksbijdrage (bedragen in €, exclusief btw, prijspeil 13 oktober 2023)

Vul hier de private businesscase in waarbij de optimalisaties en (gemeentelijke) bijdragen zijn opgenomen, dusdanig dat hier een sluitende businesscase uit ontstaat. Gebruik hierbij controlecel E90.			
42.	Vastgoedvolume nieuwbouw wonen	1.900	m ² bvo
43.	Vastgoedvolume nieuwbouw overige functies incl. parkeren	1.537	m ² bvo
44.	Aantal parkeerplaatsen in bouwprogramma wonen + overige functies	38	aantal
45.	Totaal vastgoedvolume nieuwbouw	3.437	m ² bvo
46.	Opbrengstpotentie nieuwbouw wonen	€ 7.613.636	excl. btw
47.	Opbrengstpotentie nieuwbouw overige		excl. btw
48.	Opbrengstpotentie parkeerprogramma		excl. btw
49.	< Overige opbrengsten en/of bijdragen gemeente, marktpartij of derden in businesscase post 1 >	€ 0	
50.	< Overige opbrengsten en/of bijdragen gemeente, marktpartij of derden in businesscase post 2 >	€ 0	
51.	Deel van gevraagde bijdrage dat wordt ingebracht in de vastgoedexploitatie	€ 475.000	excl. btw
52.	Totaal opbrengsten	€ 8.088.636	excl. btw
53.	Inbrengwaarde vastgoed en/of gronden	€ 1.700.000	excl. btw
54.	Historische plan- en rentekosten	€ 475.000	excl. btw
55.	Aan gemeente te betalen kostenverhaal	€ 70.000	excl. btw
56.	Eventuele private grondexploitatiekosten	€ 0	excl. btw
57.	Acceptatie verlies door ontwikkelaar	-€ 405.018	
58.	< Overige kosten post 2 >		
59.	Bouwkosten vastgoedontwikkeling	€ 5.750.000	excl. btw
60.	Bijkomende kosten vastgoedontwikkeling	€ 325.000	excl. btw
61.	Algemene kosten vastgoedontwikkeling	€ 173.654	excl. btw
62.	Rentekosten tot oplevering woningen	€ 0	excl. btw
63.	Winst & Risicomarge	€ 0	excl. btw
64.	Totaal geraamde kosten	€ 8.088.636	excl. btw
65.	Check sluitende businesscase*	€ 0	
66.	Vastgoedopbrengsten nieuwbouw wonen / m ² bvo	€ 4.007	excl. btw
67.	Vastgoedopbrengsten nieuwbouw niet-wonen / m ² bvo	€ 0	excl. btw
68.	Vastgoedopbrengsten nieuwbouw wonen en niet-wonen / m ² bvo	€ 2.215	excl. btw

Nader toelichten in document B, vraag 19.
Nader toelichten in document B, vraag 18.
Dit is niet verplicht. Indien 'ja' wordt ingediend moet het document worden toegevoegd als tweede bijlage aan de aanvraagdocumentatie.

Opmerkingen

* Deze indicatieve businesscase gaat uit van het fictieve scenario dat de gehele case exclusief btw is.
* Dit zijn de (geschatte) opbrengsten exclusief btw.
* Hieronder worden financiële bijdragen van (markt)partijen verstaan. Ook aanvullende opbrengsten (bijvoorbeeld opbrengsten uit btw-discrepanties) kunnen hieronder worden geschaard. Dit moet nader worden onderbouwd in vraag 14 van Document B.
* Hieronder worden financiële bijdragen van (markt)partijen verstaan. Ook aanvullende opbrengsten (bijvoorbeeld opbrengsten uit btw-discrepanties) kunnen hieronder worden geschaard. Dit moet nader worden onderbouwd in vraag 14 van Document B.
* Voer hier het bedrag in dat vanuit de SBI bijdrage in de vastgoedexploitatie wordt gebracht. Dit bedrag kan niet hoger zijn dan het bedrag dat in vak 32 staat.
* Na toekenning van de rijksbijdrage kan gevraagd worden om een bewijs van de historische aankoopprijs / inbrengwaarde aan te leveren. Deze post moet nader worden onderbouwd in vraag 23 van Document B.
Deze post moet nader worden toegelicht in Document B, vraag 24. Eventuele btw-gerelateerde kosten vallen hier ook onder en dienen ook te worden toegelicht.
Deze post moet nader worden toegelicht in Document B, vraag 24. Eventuele btw-gerelateerd kosten vallen hier ook onder en dienen ook te worden toegelicht.
Vul hier de rentekosten in die tot oplevering onderdeel van de private businesscase zijn
In deze regel wordt gecontroleerd of de businesscase sluitend is. Als de casus niet sluitend is (in dat geval staat hier een ander getal dan 0), moet dit worden toegelicht in Document B, vraag 24.

69.	(Inbrengwaarde vastgoed en/of gronden + rente) / m² bvo	€ 633	excl. btw	
70.	Aan gemeente te betalen grondaankoop en/of kostenverhaal	€ 20	excl. btw	
71.	Overige private grondexploitatiekosten / m² bvo	€ 0	excl. btw	
72.	Bouwkosten vastgoedontwikkeling / m² bvo	€ 1.673	excl. btw	
73.	Bijkomende kosten vastgoedontwikkeling / m² bvo	€ 95		
74.	Algemene kosten vastgoedontwikkeling / m² bvo	€ 51		
75.	Rentekosten tot oplevering woningen / m² bvo	€ 0	excl. btw	
76.	Winst&Risico-marge / m² bvo	€ 0	excl. btw	
77.	Bijkomende kosten als % van bouwkosten	5,7%		
78.	Algemene kosten als % van bouw- + bijkomende kosten	2,9%		
79.	Winst&Risico-marge als % van de totale opbrengspotentie van het vastgoed	-		



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Gemeente Deventer
t.a.v. College van burgemeester en wethouders
Postbus: 5000
7400 GC Deventer

**DG Volkshuisvesting en
Bouwen**
Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2023-0000698590

Uw kenmerk

Bijlage(n)
Beschikking

Nummer	241055-2023
Afdeling	PRU
12 DEC. 2023	
Ontvangen door Gemeente Deventer	

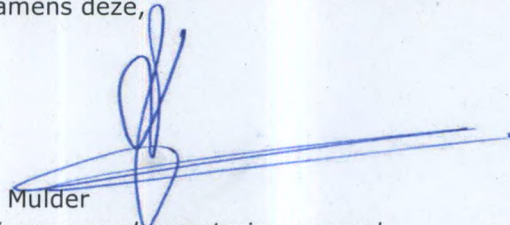
Datum **08 DEC 2023**
Betreft Toekenningsbeschikking Startbouwimpuls

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

In oktober 2023 heeft u een of meerdere aanvragen ingediend voor een bijdrage uit de Startbouwimpuls. Met deze brief deel ik u mee dat een of meerdere aanvragen voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in het Besluit en de Regeling Startbouwimpuls 2023 en dat ik een of meerdere aanvragen honoreer. Welke dat zijn, en de voorwaarden waaronder ik de door u aangevraagde bijdrage verstrek treft u aan in de beschikking die als bijlage bij deze brief is gevoegd.

Ik wens u veel succes met de realisatie van het project en dank u voor uw inspanningen om te komen tot meer en versnelde (betaalbare) woningbouw in ons land.

Hoogachtend,
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,


L. Mulder
Waarnemend secretaris-generaal



beschikking

**DG Volkshuisvesting en
Bouwen**
Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Contactpersoon
Woningbouw@minbzk.nl

Datum

08 DEC 2023

Betreft

Toekenningsbeschikking Startbouwimpuls gemeente
Deventer

Datum

Geachte college van burgemeester en wethouders,

Het Rijk kent u met deze beschikking een specifieke uitkering toe in het kader van de regeling specifieke uitkering startbouwimpuls, hierna de regeling. Specifieke uitkeringen zijn middelen uit 's Rijks kas die onder voorwaarden worden verstrekt. In het vervolg van deze beschikking wordt u over deze voorwaarden geïnformeerd.

VERSTREKT DOOR

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TOEGEKEND AAN

College van B&W van de gemeente Deventer

DATUM

1 december 2023

KENMERK

2023-0000096179

TYPE

Specifieke uitkering

NAAM

Specifieke uitkering Startbouwimpuls

CODERING

C105

BEDRAG

€ 3.593.100 exclusief compenseerbare btw, daarnaast wordt er een afdracht gedaan van 0,00 aan het BTW-compensatiefonds. De afdracht is gebaseerd op de raming die de gemeente heeft aangeleverd bij de aanvraag.

Periode

2023 tot en met 2028

BASIS VAN DE VERSTREKKING

Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls 2023
Financiële-verhoudingswet

BELEIDSDOELSTELLING

Met de Startbouwimpuls worden gemeenten beter in staat gesteld om een bijdrage te leveren aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie. Zo wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan 1) het versnellen van de woningbouw en 2) de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen.

Met deze beschikking wordt de gemeente Deventer in staat gesteld om, in de periode 13 oktober 2023 tot en met 31 december 2028, de realisatie van 4 projecten met 289 woningen te faciliteren. Het totaal van projecten bevat 239 betaalbare woningen¹. De realisatie van het in de aanvraag opgegeven totaal aantal woningen is randvoorwaardelijk voor het ontvangen van de bijdrage. De fasering van de te realiseren woningen is conform de in de aanvraag opgegeven planning.

In bijlage 1 is een uitgebreidere toelichting opgenomen van de projecten (conform aanvraagformulier).

Wijze van betaling

De uitkering zal in 2023 volledig worden uitgekeerd als 100% voorschot.

Het bedrag zal worden gestort op bankrekeningnummer NL62BNGH0285001825 t.n.v. gemeente Deventer.

FINANCIËLE-VERHOUDINGSWET

U dient het beschikte bedrag jaarlijks uiterlijk op 15 juli van het jaar volgend op het begrotingsjaar te verantwoorden, zoals geregeld in de Financiële-verhoudingswet, artikel 17a.

VERANTWOORDING

U verantwoordt via het systeem van single information, single audit (sisa), zoals bepaald in de ministeriële regeling informatieverstrekking sisa. Bij niet tijdig indienen van de verantwoordingsinformatie, kan het maatregelenbeleid in werking treden.

Er volgt opschorting van uitbetaling van de algemene uitkering via gemeentefonds totdat de verantwoordingsinformatie is ontvangen, tot een maximum van 26 weken.

Vaststelling

De bijdrage wordt uiterlijk vastgesteld op 31 december van het jaar waarin de eindverantwoording is aangeleverd.

TERUGVORDERINGBELEID

De minister kan terugvorderen:

a. voor zover er geen (volledige) of onjuiste verantwoordingsinformatie is verstrekt;

¹ Betaalbare woningen zoals bepaald in artikel 1 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020.

Datum

- b. indien de verantwoordingsinformatie te laat is ontvangen;
- c. voor zover de daadwerkelijke kosten lager zijn dan de uitkering;
- d. voor zover de uitkering niet rechtmatig is besteed;
- e. voor zover de rechtmatigheid van de besteding volgens de controlerende accountant onzeker is.
- f. voor zover de datum van de start bouw, bedoeld in artikel 5, onderdeel d, van de regeling niet wordt gehaald;
- g. voor zover de datum van oplevering van het woningbouwproject, bedoeld in artikel 5, onderdeel d, niet wordt gehaald;
- h. voor zover het college een melding, bedoeld in artikel 6, derde lid, van de regeling bij de minister heeft gedaan of dit ten onrechte heeft nagelaten.

Indien de realisatie in aantallen of de fasering afwijkt van de projectaanvraag kan de minister op basis van de wijzigingen besluiten om de uitkering aan te passen.

Indien de verantwoordingsinformatie te laat, niet of niet volledig wordt verstrekt, kan de minister de uitkering op een lager bedrag vaststellen als volledige terugvordering tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

VERDEELSYSTEMATIEK

Verdeling van het totaalbudget vindt plaats volgens de verdeling opgenomen in de regeling specifieke uitkering startbouwimpuls.

INDICATOREN

De volgende indicatoren worden uitgevraagd per project van de gemeente²:

- Projectnummer – Aard van de controle: N.V.T
- Projectnaam – Aard van de controle: N.V.T
- Aantal woningen waarvan bouw is gestart (t/m jaar T) - Aard van de controle: N.V.T.
- Afgesproken datum van start bouw gehaald? Ja/nee – Bij nee is toelichting verplicht - Aard van controle: D1
- Toelichting afwijking(en) start bouw datum – Aard van de controle: N.V.T.
- Aantal woningen dat is opgeleverd (t/m jaar T) - Aard van de controle: N.V.T.
- Afgesproken datum van oplevering gehaald? Ja/Nee – Bij nee is toelichting verplicht - Aard van controle: D1
- Toelichting afwijking(en) opleverdatum – Aard van de controle: N.V.T.
- Bestedingen (jaar T) – Aard van de controle: R
- Cumulatieve bestedingen (t/m jaar T) - Aard van de controle: N.V.T.
- Prijscategorieën van woningen waarvan bouw is gestart komen overeen met projectaanvraag (Ja/Nee) – Bij nee is toelichting verplicht – Aard van de controle: N.V.T.
- Toelichting afwijking(en) prijscategorieën woningen – Aard van de controle: N.V.T.
- Aantal betaalbare woningen waarvan de bouw gestart is cumulatief (t/m jaar T) – Aard van de controle: N.V.T.
- Afgesproken aandeel betaalbare woningen opgeleverd? Ja/Nee - Aard van controle: D1
- Eindverantwoording Ja/Nee – Aard van de controle: N.V.T.

² Bij een toekenning van meer dan 1 project per gemeente dient de verantwoording per project te worden voldaan.

Datum

Indien voorzien is dat de volgende omstandigheden zich voor gaan doen dient u mij per ommekeer te informeren:


- afwijking van aantal (betaalbare) woningen ten opzichte van de aanvraagdocumentatie
- afwijking van de fasering waarbij de startbouw in een later kalenderjaar wordt aangevangen dan in de aanvraagdocumentatie is opgenomen.³

Daarnaast kan u gevraagd worden om conform Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls tussentijds informatie aan te leveren over de voortgang van het project en specifiek over die activiteiten en gegevens welke nodig zijn voor beleidsontwikkeling en onderzoek. Uw medewerking wordt dan ook verwacht bij het monitoren en evalueren van de effecten van de uitgevoerde projectactiviteiten. Door monitoring en evaluatie toets ik de doelmatigheid van de regeling, en kan ik waar gewenst u verder ondersteunen bij de uitvoering van uw projectplannen.

Voor inhoudelijke vragen over deze regeling kunt u contact opnemen via woningbouw@minbzk.nl

Voor vragen over de verantwoordingsprocedure kunt u contact opnemen via postbusibi@minbzk.nl

Hoogachtend,
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,



L. Mulder
Waarnemend secretaris-generaal

Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht kan tegen deze beschikking schriftelijk bezwaar worden gemaakt door degene wiens belang rechtstreeks bij deze beschikking betrokken is. Daartoe moet binnen zes weken na de dag van verzending van deze beschikking een bezwaarschrift worden ingediend bij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en ten minste te bevatten de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van deze beschikking alsmede de reden(en) waarom de beschikking niet juist wordt gevonden. Verzocht wordt bij het bezwaarschrift een kopie van deze beschikking en eventueel andere op de zaak betrekking hebbende stukken te voegen. Het bezwaar schort de werking van deze beschikking niet op.

³ Het melden van vertragingen in de startbouw geldt voor elke jaarschijf dus ook voor latere jaren.

Datum

Bijlage 1: Nadere toelichting project(en) gemeente Deventer

Project 1.

Naam project
PLEK Deventer

Aantal woningen project
Aantal woningen: 38
Aantal betaalbare woningen: 31

Financiën
Gevraagde bijdrage: € 475.000,00

Planning (conform aanvraag):
Startdatum realisatie: 2024 - Q1
Datum oplevering: 2027 - Q1

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Datum

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

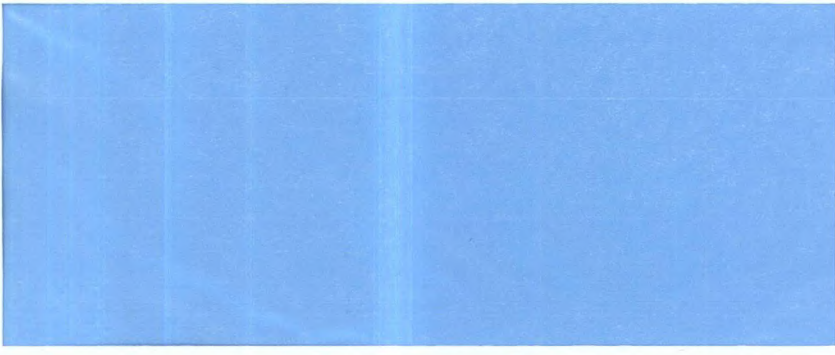
[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



RX1CC - #X920X0X#00#0000#





beschikking

**DG Volkshuisvesting en
Bouwen**
Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Contactpersoon
Woningbouw@minbzk.nl

Datum **08 DEC 2023**

Betreft Toekenningsbeschikking Startbouwimpuls gemeente
Deventer

Datum

Geachte college van burgemeester en wethouders,

Het Rijk kent u met deze beschikking een specifieke uitkering toe in het kader van de regeling specifieke uitkering startbouwimpuls, hierna de regeling. Specifieke uitkeringen zijn middelen uit 's Rijks kas die onder voorwaarden worden verstrekt. In het vervolg van deze beschikking wordt u over deze voorwaarden geïnformeerd.

VERSTREKT DOOR
Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TOEGEKEND AAN
College van B&W van de gemeente Deventer

DATUM
1 december 2023

KENMERK
2023-0000096179

TYPE
Specifieke uitkering

NAAM
Specifieke uitkering Startbouwimpuls

CODERING
C105

BEDRAG
[REDACTED] exclusief compenseerbare btw, daarnaast wordt er een afdracht gedaan van 0,00 aan het BTW-compensatiefonds. De afdracht is gebaseerd op de raming die de gemeente heeft aangeleverd bij de aanvraag.

Periode
2023 tot en met 2028



Datum

BASIS VAN DE VERSTREKKING

Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls 2023
Financiële-verhoudingswet

BELEIDSDOELSTELLING

Met de Startbouwimpuls worden gemeenten beter in staat gesteld om een bijdrage te leveren aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie. Zo wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan 1) het versnellen van de woningbouw en 2) de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen.

Met deze beschikking wordt de gemeente Deventer in staat gesteld om, in de periode 13 oktober 2023 tot en met 31 december 2028, de realisatie van 4 projecten met 289 woningen te faciliteren. Het totaal van projecten bevat 239 betaalbare woningen¹. De realisatie van het in de aanvraag opgegeven totaal aantal woningen is randvoorwaardelijk voor het ontvangen van de bijdrage. De fasering van de te realiseren woningen is conform de in de aanvraag opgegeven planning.

In bijlage 1 is een uitgebreidere toelichting opgenomen van de projecten (conform aanvraagformulier).

Wijze van betaling

De uitkering zal in 2023 volledig worden uitgekeerd als 100% voorschot.

Het bedrag zal worden gestort op bankrekeningnummer NL62BNGH0285001825 t.n.v. gemeente Deventer.

FINANCIËLE-VERHOUDINGSWET

U dient het beschikte bedrag jaarlijks uiterlijk op 15 juli van het jaar volgend op het begrotingsjaar te verantwoorden, zoals geregeld in de Financiële-verhoudingswet, artikel 17a.

VERANTWOORDING

U verantwoordt via het systeem van single information, single audit (sisa), zoals bepaald in de ministeriële regeling informatieverstrekking sisa. Bij niet tijdig indienen van de verantwoordingsinformatie, kan het maatregelenbeleid in werking treden.

Er volgt opschorting van uitbetaling van de algemene uitkering via gemeentefonds totdat de verantwoordingsinformatie is ontvangen, tot een maximum van 26 weken.

Vaststelling

De bijdrage wordt uiterlijk vastgesteld op 31 december van het jaar waarin de eindverantwoording is aangeleverd.

TERUGVORDERINGBELEID

De minister kan terugvorderen:

a. voor zover er geen (volledige) of onjuiste verantwoordingsinformatie is verstrekt;

¹ Betaalbare woningen zoals bepaald in artikel 1 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020.

Datum

- b. indien de verantwoordingsinformatie te laat is ontvangen;
- c. voor zover de daadwerkelijke kosten lager zijn dan de uitkering;
- d. voor zover de uitkering niet rechtmatig is besteed;
- e. voor zover de rechtmatigheid van de besteding volgens de controlerende accountant onzeker is.
- f. voor zover de datum van de start bouw, bedoeld in artikel 5, onderdeel d, van de regeling niet wordt gehaald;
- g. voor zover de datum van oplevering van het woningbouwproject, bedoeld in artikel 5, onderdeel d, niet wordt gehaald;
- h. voor zover het college een melding, bedoeld in artikel 6, derde lid, van de regeling bij de minister heeft gedaan of dit ten onrechte heeft nagelaten.

Indien de realisatie in aantallen of de fasering afwijkt van de projectaanvraag kan de minister op basis van de wijzigingen besluiten om de uitkering aan te passen.

Indien de verantwoordingsinformatie te laat, niet of niet volledig wordt verstrekt, kan de minister de uitkering op een lager bedrag vaststellen als volledige terugvordering tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

VERDEELSYSTEMATIEK

Verdeling van het totaalbudget vindt plaats volgens de verdeling opgenomen in de regeling specifieke uitkering startbouwimpuls.

INDICATOREN

De volgende indicatoren worden uitgevraagd per project van de gemeente²:

- Projectnummer – Aard van de controle: N.V.T
- Projectnaam – Aard van de controle: N.V.T
- Aantal woningen waarvan bouw is gestart (t/m jaar T) - Aard van de controle: N.V.T.
- Afgesproken datum van start bouw gehaald? Ja/nee – Bij nee is toelichting verplicht - Aard van controle: D1
- Toelichting afwijking(en) start bouw datum – Aard van de controle: N.V.T.
- Aantal woningen dat is opgeleverd (t/m jaar T) - Aard van de controle: N.V.T.
- Afgesproken datum van oplevering gehaald? Ja/Nee – Bij nee is toelichting verplicht - Aard van controle: D1
- Toelichting afwijking(en) opleverdatum – Aard van de controle: N.V.T.
- Bestedingen (jaar T) – Aard van de controle: R
- Cumulatieve bestedingen (t/m jaar T) - Aard van de controle: N.V.T.
- Prijscategorieën van woningen waarvan bouw is gestart komen overeen met projectaanvraag (Ja/Nee) – Bij nee is toelichting verplicht – Aard van de controle: N.V.T.
- Toelichting afwijking(en) prijscategorieën woningen – Aard van de controle: N.V.T.
- Aantal betaalbare woningen waarvan de bouw gestart is cumulatief (t/m jaar T) – Aard van de controle: N.V.T.
- Afgesproken aandeel betaalbare woningen opgeleverd? Ja/Nee - Aard van controle: D1
- Eindverantwoording Ja/Nee – Aard van de controle: N.V.T.

² Bij een toekenning van meer dan 1 project per gemeente dient de verantwoording per project te worden voldaan.

Datum

Indien voorzien is dat de volgende omstandigheden zich voor gaan doen dient u mij per ommekeer te informeren:

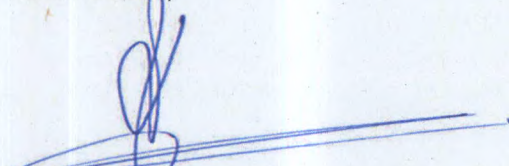
- afwijking van aantal (betaalbare) woningen ten opzichte van de aanvraagdocumentatie
- afwijking van de fasering waarbij de startbouw in een later kalenderjaar wordt aangevangen dan in de aanvraagdocumentatie is opgenomen.³

Daarnaast kan u gevraagd worden om conform Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls tussentijds informatie aan te leveren over de voortgang van het project en specifiek over die activiteiten en gegevens welke nodig zijn voor beleidsontwikkeling en onderzoek. Uw medewerking wordt dan ook verwacht bij het monitoren en evalueren van de effecten van de uitgevoerde projectactiviteiten. Door monitoring en evaluatie toets ik de doelmatigheid van de regeling, en kan ik waar gewenst u verder ondersteunen bij de uitvoering van uw projectplannen.

Voor inhoudelijke vragen over deze regeling kunt u contact opnemen via woningbouw@minbzk.nl

Voor vragen over de verantwoordingsprocedure kunt u contact opnemen via postbusibi@minbzk.nl

Hoogachtend,
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,



L. Mulder
Waarnemend secretaris-generaal

Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht kan tegen deze beschikking schriftelijk bezwaar worden gemaakt door degene wiens belang rechtstreeks bij deze beschikking betrokken is. Daartoe moet binnen zes weken na de dag van verzending van deze beschikking een bezwaarschrift worden ingediend bij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en ten minste te bevatten de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van deze beschikking alsmede de reden(en) waarom de beschikking niet juist wordt gevonden. Verzocht wordt bij het bezwaarschrift een kopie van deze beschikking en eventueel andere op de zaak betrekking hebbende stukken te voegen. Het bezwaar schort de werking van deze beschikking niet op.

³ Het melden van vertragingen in de startbouw geldt voor elke jaarschijf dus ook voor latere jaren.



Datum

Bijlage 1: Nadere toelichting project(en) gemeente Deventer

Project 1.

Naam project
PLEK Deventer

Aantal woningen project
Aantal woningen: 38
Aantal betaalbare woningen: 31

Financiën
Gevraagde bijdrage: € 475.000,00

Planning (conform aanvraag):
Startdatum realisatie: 2024 - Q1
Datum oplevering: 2027 - Q1

Project 2.

Naam project

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Project 3.

Naam project

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]00

Planning (conform aanvraag):
Startdatum realisatie: 2024 - Q3



Datum

Datum oplevering: 2027 - Q3

Project 4.

Naam project

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

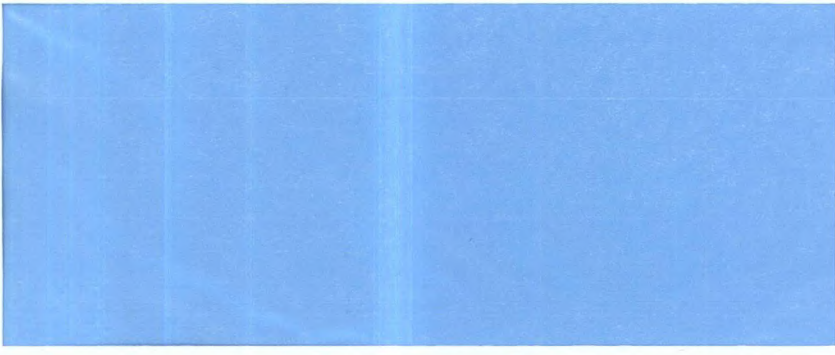
[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]





RX1CC - #X920X0X#00#0000#



Addendum

Behorende bij de

**Anterieure overeenkomst
d.d. 12 september 2022**

tussen

EFY Group B.V.

en

de gemeente Deventer

inzake

**PLEK Deventer
(Wesepersstraat 7/9 voormalig Karwei-pand)**

Zaaknummer: 263350-2022

PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EFY Group BV:



d.d. 20240619

Onder totstandkomingsvoorbehoud van instemming van college van B&W

DE ONDERGETEKENDEN:

1. Gemeente Deventer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer R.C. König, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 16 juli 2024 hierna te noemen: "de Gemeente",

en

2. EFY Group B.V., statutair gevestigd te Deventer, mede kantoorhoudende te (2031BJ) Haarlem, Hendrik Figeeweg 1 0016, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 56166621, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Spelt Beheer B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar algemeen directeur de heer M.L. Spelt, in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen: "Exploitant" of "EFY",

1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

Overwegende:

- A. Partijen hebben met elkaar op 12 september 2022 een anterieure overeenkomst gesloten over de ontwikkeling van PLEK Deventer (voormalig Karwei-pand aan de Weseperstraat 7/9), hierna te noemen: de Overeenkomst;
- B. Exploitant heeft aangegeven aan te lopen tegen hogere exploitatiekosten als gevolg van het stijgen van de bouwkosten. Exploitant heeft Gemeente verzocht tegemoet te komen aan een onrendabele top van de exploitatie als gevolg van de gevraagde investeringen in de woningbouwontwikkeling en de publieke openbare ruimte;
- C. De Gemeente heeft op 12 oktober 2023 een aanvraag Subsidie Start Bouw Impuls (hierna: "SBI-bijdrage") ingediend. Op 20 november 2023 is per brief van het Ministerie van Koninkrijksrelaties de algemene toekenning van de subsidie bekend gemaakt. De Gemeente heeft de toekenningsbeschikking met kenmerk 2023-0000698590 op 8 december 2023 ontvangen (hierna: Toekenningsbeschikking).
- D. Het verstrekken van de investeringssteun aan Exploitant kwalificeert als staatsteun waarop de Europese staatsteunregels van toepassing zijn;
- E. De Gemeente heeft voor de beoordeling of de investeringssteun rechtmatig aan Exploitant kan worden verstrekt extern advies ingewonnen op grond waarvan blijkt dat met toepassing van de Algemene Groepsstellingsverordening (AVGG) de investeringssteun rechtmatig kan worden verstrekt;
- F. Partijen zijn over de SBI-bijdrage in overleg getreden en zijn overeengekomen dat de kosten voor het extern advies voor rekening van Exploitant komen en verrekend worden met de aan Exploitant te verstrekken investeringssteun;
- G. Partijen zijn ook in overleg getreden over de door Exploitant verschuldigde legeskosten voor de omgevingsvergunning van het Project. Exploitant is sinds 2023 in gebreke met de betaling van deze door hem verschuldigde legeskosten. Partijen zijn overeengekomen dat Exploitant de door hem verschuldigde legeskosten voldoet en dat de Gemeente daarna per omgaande tot uitbetaling van de SBI-bijdrage overgaat;
- H. Partijen wensen de overeengekomen nadere afspraken schriftelijk vast te leggen middels dit addendum.

2

PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EFY Group BV:



d.d. 20240619

Onder totstandkomingsvoorbehoud van instemming van college van B&W

- I. Het transparante proces van de aanvraag voor investeringssteun, de wijze waarop ondernemingen door de Gemeente bij deze SBI-bijdrage betrokken zijn geweest en de afweging door het Rijk om bepaalde projecten wel/niet subsidie toe te kennen geven de Gemeente aanleiding de als voorschot beschikbaar gestelde gelden aan EFY onder voorwaarden toe te kennen. Exploitant is bekend met de voorwaarden van de SBI-bijdrage en is zich bewust van het gegeven dat de Gemeente financiële risico's loopt.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Doel en status addendum

- a. Tot dit addendum behoren tevens de navolgende door Partijen gewaarmerkte bijlagen, die een onverbreekelijk deel uitmaken van dit addendum:

Bijlage 1: Aanvraag SBI d.d. 12 oktober 2023;
Bijlage 2: Toekenningsbeschikking Startbouwimpuls gemeente Deventer, d.d. 8 december 2023;
Bijlage 3: Bankgarantie.
- b. Indien onderdelen van dit addendum en de daartoe behorende Bijlage onderling tegenstrijdig zijn, prevaleert dit addendum boven de daartoe behorende Bijlage.
- c. Indien onderdelen van dit addendum en de hiervoor genoemde Overeenkomst onderling tegenstrijdig zijn, prevaleert dit addendum boven de Overeenkomst.
- d. Het bepaalde in de Overeenkomst blijft (voor zover in dit addendum daarvan niet is afgeweken) onverkort van kracht.

Artikel 2 SBI-bijdrage

- 2.1 De Gemeente stelt met in acht name van het bepaalde in artikel 3 als SBI-bijdrage maximaal € 475.000, -- inclusief BTW (zegge: vierhonderd vijfenzeventig duizend euro inclusief BTW) als voorschot beschikbaar aan Exploitant vanuit de door het Rijk aan Gemeente beschikbaar gestelde gelden onder de voorwaarde dat:
 - a. De startdatum van de realisatie van het Project in 2024-Q1 is aangevangen, dat is voor 1 april 2024; en
 - b. De datum van oplevering van het Project, zijnde de oplevering van de laatste woning in het Project, uiterlijk in 2027-Q1 - dat is voor 1 april 2027 - heeft plaatsgevonden.
- 2.2 Exploitant dient deze SBI-bijdrage, vergezeld van een verklaring van het administratiekantoor die de jaarrekening voor EFY opstelt, te verantwoorden conform de door het Rijk gestelde voorwaarden (**bijlage 2**), en deze gelden uit te geven conform de door de Gemeente ingediende aanvraag SBI-bijdrage (**bijlage 1**).
- 2.3 Exploitant dient de besteding van de SBI-bijdrage jaarlijks uiterlijk op 15 januari van het jaar volgend op het begrotingsjaar te verantwoorden aan de Gemeente. Deze verantwoording eindigt zodra de woningen zijn gerealiseerd en opgeleverd.
- 2.4 Exploitant levert op verzoek van de Gemeente binnen de door de Gemeente aangegeven termijn alle informatie die de Gemeente nodig acht te hebben ter verantwoording van de onder artikel 2.1 genoemde SBI-bijdrage. Hieronder mede begrepen, doch niet beperkt tot, de (tussentijdse) informatie over de voortgang van het Project en specifiek over de activiteiten en gegevens welke nodig zijn voor beleidsontwikkeling en onderzoek.

3

PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EFY Group BV:



d.d. 20240619

Onder totstandkomingsvoorbehoud van instemming van college van B&W

- 2.5 Exploitant zal de SBI-bijdrage gelet op de door de Gemeente ingediende aanvraag SBI-bijdrage aanwenden ter dekking/verlaging van diverse kosten zoals:
- de exploitatiebijdrage;
 - het exploitatietekort;
 - leges;
 - de verlaging van de winst & risico-marge over de vastgoedontwikkeling. Een winst & risico marge van 8% is losgelaten en Exploitant accepteert een percentage van 0%, inclusief de SBI-bijdrage (een evt. exploitatietekort wordt hierdoor afgewend).
- 2.6 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente:
- af te wijken van de aanvraag SBI-bijdrage en Toekenningsbeschikking SBI-bijdrage, of
 - haar rechten en verplichtingen uit dit addendum en/of eventuele met dit addendum samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Gemeente kan aan haar toestemming nadere voorwaarden verbinden.
- 2.7 Indien de Gemeente de SBI-bijdrage niet (geheel) definitief ontvangt middels een vaststellingsbeschikking van het Rijk, dient de (gedeeltelijke) SBI-bijdrage op eerste verzoek van de Gemeente binnen 3 maanden nadat de Gemeente dit schriftelijk aan Exploitant heeft bevestigd, terugbetaald te worden.

Artikel 3 Betalingstermijnen, betaling legeskosten, verrekening kosten staatsteun advies

- 3.1 De Gemeente zal na besluit van het College tot het aangaan van deze overeenkomst en na ondertekening van deze overeenkomst mits Exploitant aantoonbaar (i) de door haar verschuldigde legeskosten (inclusief invorderingskosten en -rente) ter hoogte van € 135.688,- heeft betaald (afschrift overschrijvingsbewijs) en (ii) voor 1 april 2024 gestart is met start bouw, per omgaande nadat aan de onder i en ii genoemde voorwaarden is voldaan het volgende bedrag uitkeren:
- Een bedrag van € 472.676,80 inclusief BTW (zegge: vierhonderd tweeënzeventig duizend zeshonderdzesenzeventig euro en tachtig eurocent inclusief BTW), zijnde het bedrag ter hoogte van de in artikel 2.1 genoemde bijdrage verminderd met de kosten van het staatssteunadvies ter hoogte van € 2.323,20 inclusief BTW.

Artikel 4: Zekerheidsstelling

- 4.1 Exploitant geeft uiterlijk voor de ondertekening van deze overeenkomst ter hoogte van € 159.000,- (zegge: honderdnegeenvijftigduizend euro), een door burgemeester en wethouders goedgekeurde bankgarantie af aan de Gemeente. Deze bankgarantie geldt als zekerheidsstelling en ter garantie voor de nakoming van de aangegane verplichtingen uit deze overeenkomst, waaronder voor de nakoming van de in artikel 2 en 5 aangegane verplichtingen, en is afgegeven door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling.
- 4.2 De bankgarantie dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer de Exploitant niet aan zijn verplichtingen voldoet, de bank op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente het geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De bankgarantie dient te gelden tot de Exploitant aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan. Deze wordt bij ondertekening van de overeenkomst aan de Gemeente ter hand gesteld en als **bijlage 3** opgenomen.



Artikel 5 Staatssteun en mededinging

- 5.1 Op grond van het op 1 april 2024 door Lysias verstrekte staatssteunadvies Startbouwimpuls kwalificeert de EFY Group B.V. als klein bedrijf (MKB) en kan de investeringssteun rechtmatig door de Gemeente aan de EFY Group B.V. worden verstrekt.
- 5.2 In het geval de Europese Commissie of de rechter in hoogste instantie zou oordelen dat een of meerdere onderdelen van dit addendum zou(den) leiden tot ongeoorloofde staatssteun of anderszins in strijd met de mededingingsregels zouden zijn, zal Exploitant de Gemeente compenseren voor de financiële gevolgen hiervan tot maximaal de (inmiddels -gedeeltelijk- aan Exploitant) uitbetaalde bijdragen. In welk geval Exploitant het door de Gemeente aangegeven bedrag binnen 3 maanden aan de Gemeente zal terugbetalen, nadat de Gemeente dit schriftelijk aan Exploitant heeft bevestigd door middel van het overleggen van het oordeel van de Europese Commissie of de rechter in hoogste instantie. De Exploitant zal terzake geen enkele aanspraak jegens de Gemeente kunnen doen gelden.
- 5.3 Indien mogelijk wijzigen Partijen dit addendum op de voor hen minst bezwarende wijze, zodat tegemoetgekomen wordt aan de definitieve oordelen van de Europese Commissie of de rechter en recht wordt gedaan aan de geest van dit addendum.
- 5.4 Indien het definitieve oordeel van de Europese Commissie of de rechter geen ruimte biedt voor wijziging van dit addendum of de geest van dit addendum een dergelijke wijziging niet toelaat, heeft Gemeente ingevolge deze bepaling de bevoegdheid dit addendum (gedeeltelijk) te ontbinden, zonder dat zij kosten of schadevergoeding verschuldigd is aan Exploitant. In dat geval zullen Partijen, met in achtneming van beider belangen, met elkaar een ongedaanmakingsovereenkomst aangaan.

Artikel 6 Niet nakoming en boetebeding

- 6.1 Indien Exploitant in verzuim is, met betrekking tot het bepaalde in dit addendum kan de Gemeente een boete opleggen van € 100.000, -- (zegge: honderdduizend euro) met de bevoegdheid om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 6.2 In geval van het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan de verplichtingen in dit addendum wordt Exploitant eerst bij schriftelijke ingebrekestelling in de gelegenheid gesteld de bedoelde verplichtingen binnen redelijke termijn na te komen, alvorens de boete zoals bepaald in lid 1 ingeroepen kan worden.
- 6.3 Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de Gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit dit addendum nakoming te vorderen.

Artikel 7 Verklaring

Exploitant verklaart dat de EFY Group B.V.:

- per de datum van ondertekening van deze overeenkomst niet in financiële moeilijkheden verkeert;
- er geen surseance van betaling is aangevraagd of verleend;
- geen faillissement is aangevraagd;
- niet in staat van faillissement verkeert noch is er zicht op faillissement;
- er geen bevel tot terugvordering van eerder (onrechtmatig) toegekende (staats)steun uitstaat.

PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EFY Group BV:

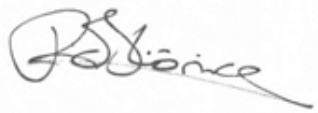


d.d. 20240619

Onder totstandkomingsvoorbehoud van instemming van college van B&W

- ONDERTEKENINGSPAGINA -

De Gemeente,
De burgemeester van de gemeente Deventer,
Drs. R.C. König



16 juli 2024
Datum.....

DE EXPLOITANT
EFY-Group B.V.,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
Spelt Beheer B.V.
Namens deze,
de heer M.L. Spelt



Datum.. 21 juni 2024


Voetverklaring:

Ondergetekende, te dezer zake rechtsgeldig handelend namens **Mairic Vastgoed B.V.**, in zijn hoedanigheid van algemeen directeur en alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van **Spelt Beheer B.V.**, verklaart garant te staan voor nakoming van de verplichtingen uit deze aanvullende overeenkomst.

Mairic Vastgoed B.V.,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
Spelt Beheer B.V.
Namens deze,
de heer M.L. Spelt



Datum.. 21 juni 2024

PARAAF GEMEENTE: 

PARAAF EFY Group BV: 