

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Definitieve gunning 3 bouwlocaties Steenbrugge

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 13-02-2024
Notanummer	: 2024-77
Datum	: 13-02-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 202401243 gvk Steenbrugge EVY-bs-1.pdf,202401243 gvk Steenbrugge EVY-bs-3.pdf,202401243 gvk Steenbrugge EVY-bs-6.pdf,Vertrouwelijk Bibob advies EFY.docx

### Parafering

<li>06-02-2024: Wethouder</li><li>07-02-2024: Programmamanager</li>

### Agendering

\* 08-02-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 07-02-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

13-02-2024

B & W d.d.: 13-02-2024

### Besluit

1. Aan EFY Project D. B.V. de drie kavels voor de bouw van in totaal 22 woningen in Steenbrugge definitief te gunnen.
2. Hiervoor met EFY Project D B.V. een koopovereenkomst aan te gaan, zoals in de bijlage is bijgevoegd.
3. Het verkoopbesluit vast te stellen en te ondertekenen.
4. De burgemeester te verzoeken om wethouder R. de Geest de volmacht te verlenen om de bij punt 2 genoemde koopovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van De vertrouwelijke bijlage Advies Bibob EFY Project D B.V.

### Inleiding

Op 10 oktober 2023 heeft het college ingestemd met de voorlopige gunning voor de ontwikkeling van 3 kleinere bouwlocaties in Steenbrugge. (nota nr. 2023-897) Voor deze 3 bouwlocaties is er een openbare verkoopprocedure geweest. (nota nr. 2023-452). De sluitingsdatum voor de inschrijving was 14 september 2023. In totaal hebben 22 inschrijvers meegedaan aan de loting. Elke inschrijver heeft op basis van de loting een rangnummer gekregen. Aan de inschrijver met rangnummer 1 (EFY Group BV) is voorlopig gegund. Alle inschrijvers zijn geïnformeerd over de loting en de voorlopige gunning. Met EFY Group BV is het verkooptraject verder opgepakt zodat de koopovereenkomst kan worden gesloten. Inmiddels is de koopovereenkomst door de EFY Group BV ondertekend en is het Bibob onderzoek afgerond. Er kan nu definitief gegund worden.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Met de definitieve gunning van deze 3 bouwlocaties worden de laatste beschikbare kavels voor ontwikkelaars in Steenbrugge ontwikkeld en gerealiseerd. Op deze 3 bouwlocaties worden in totaal 22 woningen ontwikkeld.

- \* buurtschap 1: 6 tussenwoningen sociale koop + 4 hoekwoningen vrije sector;
- \* buurtschap 3: 4 woningen vrije sector;
- \* buurtschap 6: 4 tussenwoningen sociale koop + 4 hoekwoningen vrije sector

### **Kader**

- \* Bestemmingsplan 2de herziening Steenbrugge en bijbehorend beeldkwaliteitsplan
- \* Vastgestelde grondexploitatie Steenbrugge
- \* Woonvisie
- \* Doelgroepenverordening met daarbij de op 22 december 2023 vastgestelde aanpassing met betrekking tot de sociale koopwoningen
- \* De vastgestelde verkoopprocedure vastgesteld op 20 juni 2023 en beschreven in nota 2023-452.

### **Betrokken partijen en participatie**

Alle inschrijvers zijn getoetst op ontvankelijkheid. Op 28 september 2023 is door de notaris de loting verricht. Aan deze loting hebben 22 inschrijvingen meegedaan. Alle inschrijvers zijn geïnformeerd over de loting en de voorlopige gunning. Nu kan de gunning definitief worden en kan de koopovereenkomst worden getekend.

In het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is bepaald de typologie van de woningen.

### **Toelichting op participatiebeleid**

#### **Argumenten voor en tegen**

Voor:

- \* Met de verkoop van deze laatste 3 kavels aan een ontwikkelaar kan de voorbereiding van de bouw van 22 woningen starten en is de voortgang en snelheid van de bouw van woningen in Steenbrugge geborgd.
- \* Van de te bouwen 22 woningen zijn er 10 sociale koopwoningen en 12 vrije sectorwoningen.
- \* De ontwikkelaar is voornemens om de verkoop van de woningen in het voorjaar van 2024 te starten.
- \* De ontwikkelaar streeft er naar om de bouw nog in 2024 te starten.

#### **Financiële consequenties en dekking**

In de zomeractualisatie 2023 is voor deze 3 bouw kavels in totaal rekening gehouden met een opbrengst van ca. € 750.000,- deze opbrengst was gebaseerd op het Stedenbouwkundig plan Steenbrugge, en het daarbij behorende indicatieve woonprogramma. Op basis van de voorwaarden in de uitvraag, o.a. dat een aantal woningen in de categorie betaalbaar gerealiseerd moeten worden maar ook dat de

overige woningen in de vrije sector gerealiseerd mogen worden, is een geactualiseerd programma opgesteld en de daarop gebaseerde grondwaarde bepaald. Dit geeft een nieuwe voorlopige grondwaarde van € 1.056.264,-. De verkoopopbrengst valt daarmee € 306.264 hoger uit dan begroot.

Deze grondopbrengst zal ook worden verwerkt bij de actualisatie van de grondexploitatie ten behoeven van de jaarrekening 2023.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Na definitieve gunning en ondertekening van de koopovereenkomst wordt in de nieuwsbrief van Steenbrugge dit bekend gemaakt door een interview met de ontwikkelaar.

### **Aanpak en uitvoering**

Ontwikkelaar zal na ondertekening van de koopovereenkomst de voorlopige plannen uitwerken en het verkooptraject starten. De omgevingsvergunning willen ze zo snel mogelijk aanvragen. De realisatie start, mits bij voldoende verkoop van de woningen, nog starten in 2024.

Zaaknummer: **198934-2023**

## **K O O P O V E R E E N K O M S T**

Kavels 149 – 158, 335 – 338, 569 – 576 in de Buurtschappen van Steenbrugge

### **Ondergetekenden:**

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Deventer**, gevestigd te Deventer, kantoorhoudend Grote Kerkhof 1 te Deventer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw L. van Berkum, teammanager Team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling van de gemeente, ingevolge het besluit van het College van Burgemeester & Wethouders d.d. .... 2023, tot ondermandatering van de ondertekeningsbevoegdheid,

hierna te noemen: 'de gemeente' en 'de verkoper',

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **EFY Project D B.V.**, gevestigd te Deventer, kantoorhoudend Hendrik Figeeweg 1 0016 te 2031 BJ Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 68738919,

welke vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door haar bestuurder:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **EFY Group B.V.**, gevestigd te Deventer, kantoorhoudend Hendrik Figeeweg 1 0016 te 2031 BJ Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 56166621,

welke vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door haar bestuurder:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Spelt Beheer B.V.**, gevestigd te Deventer, kantoorhoudend Hendrik Figeeweg 1 0016 te 2031 BJ Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 57596212,

welke vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door haar bestuurder de heer M.L. Spelt, die alleen en zelfstandig bevoegd is tot het aangaan en de ondertekening van deze overeenkomst namens EFY Project D B.V.,

waarbij **EFY Project D B.V.** hierna wordt genoemd: 'de koper',

### **Overwegende dat:**

- a) In de wijk Steenbrugge woningen met een zeer gedifferentieerd woonprogramma worden gebouwd. Er komen zowel nieuwbouwkooptoningen als sociale huurwoningen, waarbij ook ruimte is voor sociale huurstandplaatsen en koopstandplaatsen voor woonwagens. Steenbrugge bestaat uit de volgende deelgebieden: het Dorp, de Buurtschappen, het Zandweteringpark en het Zwermddorp. Steenbrugge bestaat uiteindelijk uit 1.200 woningen.
- b) Steenbrugge uit vier deelgebieden bestaat, waarvan Steenbrugge Dorp de kern is. De vier deelgebieden zijn:
  1. Dorp West en Dorpsrand Oost (de afronding van de eerste fase Steenbrugge)
  2. Buurtschappen
  3. Zwermddorp
  4. Zandwetering

- c) In de Buurtschappen nog drie locaties beschikbaar zijn welke ontwikkeld kunnen worden. Het zijn locaties waar in totaal 18 rug-aan-rug-woningen en 4 rijwoningen gerealiseerd kunnen worden. Voor de verkoop van deze locaties is de gemeente op zoek naar één partij of een combinatie van partijen, die voor eigen rekening en risico de woningen wenst te ontwikkelen en te realiseren. De locaties zijn gegund door middel van een loting.
- d) In de Buurtschappen is de bouwsteen voor de verkaveling het regelmatige bouwblok en de vrijstaande objecten. Het ruimtelijke schema van de buurtschappen is rationeel en planmatig. Daarbij is transparantie naar de omgeving een belangrijk doel. Dit komt tot uiting in de zichtlijnen en de doorzichten. De referentie voor de buurtschappen is het Sallandse erf dat is uitgegroeid tot een buurtje.
- e) De ontwikkeling plaatsvindt binnen gemeentelijke kaders en ambities, welke zijn opgenomen in het kavelpaspoort. Hierin staat meer informatie over onder meer de bouwregels (afkomstig uit het bestemmingsplan), de beeldkwaliteitseisen (afkomstig uit het beeldkwaliteitsplan), de inrichtingseisen voor de kavel en de eisen voor het natuur inclusief bouwen. De gemeentelijke kaders zijn de minimale eisen waar de ontwikkeling aan moet voldoen.
- f) Het woningbouwprogramma bepaald is aan de hand van de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan, namelijk:
- Rug-aan-rug woningen in Buurtschap 1 (kavels 149 t/m 158):
    - ✓ 6 tussenwoningen sociale koop (maximaal € 250.000,-- volgens de Doelgroepenverordening woningbouw van de gemeente)
    - ✓ 4 hoekwoningen vrije sector koop;
  - Rijwoningen in Buurtschap 3 (kavels 335 t/m 338)
    - ✓ 4 woningen vrije sector koop;
  - Rug-aan-rug woningen in Buurtschap 6 (kavels 569 t/m 576)
    - ✓ 4 tussenwoningen sociale koop (maximaal € 250.000,-- volgens de Doelgroepenverordening woningbouw van de gemeente)
    - ✓ 4 hoekwoningen vrije sector koop.
- g) De gemeente deze drie locaties in het openbaar te koop heeft aangeboden. Koper voldoet aan de eisen en randvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld voor de ontwikkeling en realisatie van de aangegeven woningbouw. Nu partijen overeenstemming hebben bereikt over een overeenkomst van koop en verkoop met betrekking tot de drie bovengenoemde locaties, willen zij deze vastleggen in deze overeenkomst van koop en verkoop.

### Zijn overeengekomen als volgt:

- I De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente percelen grond gelegen in de Buurtschappen van het plangebied Steenbrugge te Deventer, ter grootte in totaal van circa 2.794 m<sup>2</sup>, bekend als (een gedeelte van) het (de) kadastrale perceel (percelen) gemeente Deventer sectie B nummers 3056 en 2995, zijnde de kavels in Buurtschap 1 (kavels 149 t/m 158, circa 1.103 m<sup>2</sup>), in Buurtschap 3 (kavels 335 t/m 338, circa 755 m<sup>2</sup>) in Buurtschap 6 (kavels 569 t/m 576, circa 936 m<sup>2</sup>),

zoals op aangehechte en bij deze overeenkomst als **Bijlagen 4A, 4B en 4C** behorende en door beide partijen geparafeerde grondverkooptekeningen met het nummer/kenmerk: 202401243en als datum 26 januari 2024 met een arcering is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor inschrijving in de openbare registers,

hierna te noemen het perceel.

- II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

### **Artikel 1 Koopsom en rentevergoeding**

- 1.1. De koopprijs van het perceel wordt definitief vastgesteld op het moment van de juridische levering het perceel. De koopprijs is gebaseerd op de grondquote per categorie woning op

grond van de daadwerkelijk gerealiseerde VON-prijzen van de woningen conform de onderstaande tabel. De VON-prijs is exclusief BTW betreft de basiswoning inclusief stelpost voor badkamer en zonder meerwerkopties.

VON prijs		geldende Quote
van	tot	
> 220.000	<= 280.000	22%
> 280.000	<= 315.000	23%
> 315.000	<= 425.000	24%
> 425.000		26%

Op basis van het voorlopige door de Koper te realiseren programma heeft de Gemeente met de bovengenoemde tabel een voorlopige berekening van de grondprijs gemaakt. De koopprijs van het verkochte komt daarmee op € 1.056.264, -- exclusief BTW.

- 1.2. De koopsom is verschuldigd uiterlijk 3 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en dient uiterlijk bij het passeren van de leveringsakte te zijn betaald, waarbij het akte passeren uiterlijk 1 december 2024 plaats zal vinden.
- 1.3. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk binnen 2 maanden na de ondertekening van deze Overeenkomst een schriftelijke, door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van 10% van de koopsom (€ 105.626,--), als omschreven in artikel 1.1 hiervoor. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de verkoper zal uitkeren. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het voornoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk 2 maanden na ondertekening van deze Overeenkomst zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan. Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

- 1.4. Zolang de leveringsakte nog niet is gepasseerd heeft de koper recht op uitstel van de betaling van de koopsom, waartegenover hij verplicht is aan de gemeente een rente te vergoeden over de koopsom. Deze rente wordt berekend over de periode beginnend op de dag dat de koopsom verschuldigd is (lid 2) en eindigend op de dag dat de leveringsakte gepasseerd wordt.
- 1.5. Indien en voor zover er voor de realisatie van het woningbouwprogramma door de koper naar diens oordeel een wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan noodzakelijk is, is deze wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan voor rekening en risico van de koper.
- 1.6.1 Indien en voor zover er voor de realisatie van het woningbouwprogramma door de koper naar diens mening een wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan noodzakelijk is, vindt de levering van het perceel door de gemeente aan koper plaats binnen 3 weken nadat de voor

het bouwplan van de koper benodigde wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan als ook de omgevingsvergunning benodigd voor het bouwplan van koper, onherroepelijk is geworden. Partijen komen overeen dat 1 december 2024 hiervoor een fatale datum is: vóór deze datum dient de omgevingsvergunning voor bouwen onherroepelijk te zijn.

- 1.6.2 Indien de eventuele, door de koper gewenste wijziging van het bestemmingsplan (of omgevingsplan) definitief niet onherroepelijk wordt, of de termijn van 1 december 2024 wordt overschreden, treden partijen in overleg over de mogelijkheden om alsnog een onherroepelijk bestemmingsplan (of omgevingsplan) te verkrijgen. Beide partijen behouden zich hierbij het recht voor om de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat zij over en weer hierdoor schadelijk worden of verplicht zijn tot de vergoeding van kosten van de andere partij.

## **Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering**

- 2.1a. De eigendomsoverdracht van het perceel zal geschieden uiterlijk 3 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, doch uiterlijk 1 december 2024 en nadat de gemeente het besluit van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente betreffende de verkoop van het perceel aan koper heeft verzonden; de datum van verzending van het besluit is beslissend. De akte van levering van het perceel wordt verleden ten overstaan van een notaris van Notariskantoor Het Notarieel te Deventer.
- 2.1b. De koper kan het perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel.
- 2.2. Indien het perceel uiterlijk op de datum van de eigendomsoverdracht niet voldoet aan de omschrijving zoals bedoeld in artikel 3 lid 2, behoudt de gemeente zich het recht voor de levering uit te stellen. Gedurende deze periode van uitstel door de gemeente is de koper niet verplicht de in artikel 1 lid 4 bedoelde rente te vergoeden, behoudens het gestelde in lid 4 van dit artikel.
- 2.3. De aflevering van het perceel wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het verlijden van de notariële akte van levering.
- 2.4a. De koper kan de grond alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente vervroegd in gebruik nemen; de gemeente kan daarbij voorwaarden stellen. Ingeval de koper het perceel vervroegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd; de koper kan uitstel van betaling krijgen zoals bedoeld in artikel 1 lid 4.

De aflevering wordt in ieder geval geacht te hebben plaatsgevonden op de dag der vervroegde ingebruikneming.

- 2.4b. Bij overtreding door koper van het bepaalde in sub a van dit artikellid is koper verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 11 van deze overeenkomst bepaalde boete.
- 2.5. Vanaf de aflevering is het perceel voor rekening en risico van de koper.
- 2.6. Koper vrijwaart de gemeente van elke schade hoe dan ook genaamd, die kan ontstaan, indien een derde een beroep doet op het gelijkheidsbeginsel ten aanzien van vastgoedtransacties en hij in dit beroep slaagt, waardoor deze overeenkomst nietig is dan wel vernietigbaar is.

## **Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting**

- 3.1a. Het perceel zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van koop bevindt – behoudens het bepaalde in lid 2 - met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, erfdiensbaarheden, andere



zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

- 3.1b. Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle rechten en aanspraken, erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de aankomsttitel. Koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akte.

Koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de partijen -onbekende- lasten en beperkingen betreffende het perceel.

- 3.2. Het verkochte wordt bouwrijp aan Koper geleverd. Onder bouwrijp verstaan Partijen het volgende:

- a. Het Bouwterrein is zodanig bewerkt dat het ten tijde van de notariële levering een hoogteligging heeft ten opzichte van de aansluitende openbare weg die het mogelijk maakt dat het bouwen kan plaatsvinden. De hoogteligging/het peil wordt per Deelgebied op één afwerkhoogte door Partijen gezamenlijk vastgesteld van het dan beschikbare ontwerpplan van Koper en de ontwerptekening voor het bouwrijp maken. Vervolgens wordt de tekening voor het bouwrijp maken definitief vastgesteld en kan gewerkt worden met een gesloten grondbalans. Wordt door Koper afgeweken van het ontwerpplan dat ten grondslag heeft gelegen aan de definitieve tekening voor het bouwrijp maken en leidt dit tot eventueel extra overtollige grond (boven het vastgesteld peil) dan moet Koper deze grond aan de Gemeente aanbieden. Als de Gemeente geen gebruik maakt van de aangeboden grond dient deze door en voor rekening van Koper afgevoerd te worden. Komt Koper grond te kort dan dient zij voor eigen rekening grond geschikt voor woningbouw aan te voeren.
- b. Het Bouwterrein is tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood-)weg.
- c. Op de grens van het Bouwterrein is per Deelgebied op één plaats een aansluiting op het rioolstelsel, elektriciteit- en waterleidingnet mogelijk.
- d. In het Bouwterrein bevinden zich tot een diepte van 1 meter beneden het oorspronkelijke maaiveld, welk maaiveldniveau naar verwachting ook in de nieuwe situatie op hetzelfde niveau zal liggen, geen obstakels. Gelet op het voorgaande agrarisch gebruik is de verwachting dat vanaf een diepte van 1 meter evenmin obstakels aanwezig zullen zijn.
- e. Het Bouwterrein is geschikt voor de te realiseren functie woningbouw blijkend uit de bodemrapportage (**Bijlage 10**).

- 3.3a. Elke garantie of vrijwaring voor verborgen gebreken, waaronder eventueel aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt door de gemeente uitgesloten.

- 3.3b. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het te verkopen perceel, is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een bij de koopovereenkomst behorend rapport van Greenhouse Advies B.V. te Huissen, d.d. 21 december 2021, "Verkennend bodemonderzoek Steenbrugge te Deventer", projectcode P02838 (**Bijlage 10**), in welk rapport de milieu hygiënische toestand van het perceel wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in het perceel dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de bestemming. De uitkomsten van het onderzoek staan daarmee niet in de weg aan het gebruik van de grond volgens de functie die daaraan door de koper wordt gegeven.

Koper heeft genoemd bodemonderzoeksrapport digitaal ontvangen. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud hiervan.



- 3.3c. Onder voor het milieugevaarlijke stoffen, zoals in artikel 3.3b. aangegeven, wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 3.4. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het perceel, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.
- 3.5. De koper is verplicht zich voor de levering van het perceel te overtuigen van de grenzen van het perceel en van de door de gemeente in het terrein op de hoekpunten van het perceel geplaatste ijzeren buizen.
- 3.6. Indien de koper de gemeente verzoekt de grenzen van het perceel nogmaals aan te geven, dan komen de kosten hiervan voor rekening van de koper.

#### **Artikel 4 Kosten van overdracht**

- 4.1. Alle kosten, belastingen en rechten aan de koop en verkoop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de koper.
- 4.2. Alle lasten en belastingen, welke van het perceel worden geheven, komen vanaf de datum van eigendomsoverdracht of de datum van eerdere ingebruikneming voor rekening van de koper.

#### **Artikel 5 Bebouwing / inrichting / gebruik**

- 5.1. a. Het perceel is ingevolge het daarvoor geldend bestemmings-of omgevingsplan bestemd en moet ook bestemd blijven voor de bouw van woningen. Koper verplicht zich derhalve het perceel te bebouwen:
- 1) overeenkomstig de geldende bestemming en met inachtneming van de voorschriften van het voor het perceel geldende bestemmings-of omgevingsplan (of opvolgend plan), zie de **Bijlagen 1, 2 en 3** bij deze Overeenkomst
  - 2) link: Beeldkwaliteitplan Steenbrugge d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 3**).
  - 3) het Kavelpaspoort kavels 149 – 158, 335 – 338, 569 - 576 Buurtschappen (**Bijlage 6**).
  - 4) de laatste geldende versie van de Doelgroepenverordening woningbouw van de Gemeente Deventer (**Bijlage 9**).
- b. De notariële overdracht (juridische en feitelijke levering) voor de aankoop van de kavel en betaling van de koopsom dient binnen 3 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, doch uiterlijk 1 december 2024 plaats te vinden. Ingeval er op 1 december 2024 geen onherroepelijke omgevingsvergunning is en daarmee de genoemde termijn niet haalbaar blijkt, zullen partijen hierover nadere afspraken maken.
- c. Uiterlijk 6 maanden nadat koper naar aanleiding van de onder b. bedoelde onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen een aanvang te maken met de bouw.
- d. De uitvoering van dat bouwplan vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten en binnen 250 werkbare dagen volledig af te ronden.
- 5.2. Zolang nog niet substantieel met de bouw is aangevangen mag het perceel niet geheel of gedeeltelijk worden vervreemd, met zakelijke gebruiksrechten worden bezwaard, worden verhuurd, of in erfpacht worden uitgegeven, tenzij hiervoor door het bevoegde orgaan van de gemeente Deventer toestemming is gegeven; aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 5.3. Het bepaalde in lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 BW of door een andere schuldeiser en ingeval van verkoop op grond van rechterlijke machtiging ingevolge artikel 3:174 BW.

- 5.4. Aan de zijden waar de tuin grenst aan van gemeentewege aan te leggen openbare groenstroken, mag de tuin geen uitweg hebben, behoudens te verlenen ontheffing/vergunning door Burgemeester en Wethouders.
- 5.5. Koper dient op eigen kosten, zelf zorg te dragen voor het afvoeren van eventuele overtollige grond van het perceel.
- 5.6a. Indien het perceel grenst aan een waterpartij/ waterloop dient de koper rekening te houden met de bepalingen omtrent oever- en tuininrichting en het gebruik hiervan zoals is vastgelegd in de keur van het betreffende waterschap c.q. zoals wordt aangegeven door de onderhoudsplichtige.
- 5.6. De koper dient het hemelwater (van o.a. dakoppervlakken en tuin/terras) op eigen perceel te infiltreren, een en ander zoals aangegeven in de verordening fysieke leefomgeving gemeente Deventer, artikel 8.2.3 en 8.2.4. Alleen bij extreme buien mag het hemelwater van het perceel vanuit de infiltratievoorziening via het oppervlak overstorten naar openbaar gebied. Deze overstort dient zodanig gerealiseerd te worden dat er geen uitspoeling van grond op en in openbaar gebied kan plaatsvinden. Koper dient na realisatie van de infiltratievoorziening bewijsstukken hiervan te overleggen aan de gemeente (foto's/tekeningen).

### **Artikel 6 Verplichting tot teruglevering bij niet nakoming bouwplicht**

- 6.1. Indien de koper niet binnen de in artikel 5 lid 1.c genoemde termijnen een aanvang heeft gemaakt met de bouw is de koper verplicht om het gekochte perceel op eerste vordering van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente terug te leveren aan de gemeente, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom, die gelijk is aan de in deze overeenkomst gehanteerde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van schade en rente door de gemeente een gedeelte ter grootte van 10% worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken en werkzaamheden aan het perceel en het eventueel daarop gestichte generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden. De uit de teruglevering eventueel voortvloeiende belastingschade is volledig voor rekening van koper.
- 6.2. De koper die terug levert is verplicht op verzoek van en binnen een door het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente te bepalen termijn na de teruglevering op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het gekochte perceel, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de koper, die terug levert, zal geschieden. Indien het bevoegde bestuursorgaan hiervoor toestemming geeft, behoeft het perceel niet in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht en kan het worden terug geleverd in de staat waarin het zich bevindt.
- 6.3. Alle kosten zoals vermeld in artikel 4 lid 1 van of in verband met de teruglevering van het perceel komen geheel voor rekening van de koper die terug levert.

### **Artikel 7 Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop**

- 7.1. Wat betreft de op het perceel te realiseren **vrije sector koopwoningen** komen Partijen een verplichting tot zelfbewoning van de eigenaar van de door de Koper te realiseren woning overeen. Koper verplicht zich daarmee aan zijn koper op te leggen dat de op het perceel te bouwen woningen uitsluitend zullen worden bewoond door deze koper (zijnde de koper van een individuele woning) zelf (met zijn eventuele gezinsleden). Deze verplichting heeft een duur van 5 jaar te rekenen van het moment van de eerste juridische levering van de woning.

Het is deze koper van een woning niet toegestaan het perceel en/of de daarop gebouwde woning geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, te verhuren of in gebruik te geven, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte genotsrechten te bezwaren, tenzij het College van B&W hiervoor schriftelijk ontheffing verleent. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.

- 7.2 Koper verplicht zich tot het realiseren van **sociale koopwoningen** op een deel van het verkochte. Ten aanzien van deze woningen geldt dat de Koper deze aantoonbaar te koop dient aan te bieden aan de doelgroep voor sociale koopwoningen als omschreven in de Doelgroepenverordening sociale woningbouw van de gemeente Deventer. Het is de Koper gedurende 10 jaar na de verkoop en levering van deze sociale koopwoningen aan de eerste koper niet toegestaan deze woningen van hen terug te kopen en deze opnieuw te verkopen, in erfpacht uit te geven en/of te verhuren aan derden, ongeacht of deze derden onder de doelgroep sociale koop- of huurwoningen vallen.

Daarnaast geldt voor de koper van een sociale koopwoning een zelfbewoningsverplichting. Koper verplicht zich daarmee aan zijn koper op te leggen dat de op het perceel te bouwen sociale koopwoningen uitsluitend zullen worden bewoond door deze koper (zijnde de koper van een individuele woning) zelf (met zijn eventuele gezinsleden). Deze verplichting heeft een duur van 5 jaar te rekenen van het moment van de eerste levering van de woning. Het is deze koper van een woning niet toegestaan het perceel en/of de daarop gebouwde woning geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, te verhuren of in gebruik te geven, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte genotsrechten te bezwaren, tenzij het College van B&W hiervoor schriftelijk ontheffing verleent. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.

- 7.3. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
- Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
  - Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
  - Schriftelijke ontheffing door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in lid 4.
- 7.4. Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende 5 (zegge: vijf) jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- 7.4a. Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.
- 7.4b. Ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
- Verandering van werkring van koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - Overlijden van koper of een van zijn gezinsleden;
  - Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, beëindiging van het geregistreerde partnerschap of ontbinding van het samenlevingscontract.

## **Artikel 8 Kwalitatieve verplichtingen**

- 8.1a. Partijen komen overeen dat de hierna onder de leden 2 en volgende genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting rusten op het perceel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het perceel in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- 8.1b. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 8.2. Koper dient te dulden dat ten laste van het perceel en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel onder de door gemeente en/of de betreffende nutsbedrijven te stellen voorwaarden.

Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

- 8.3. De inrichting van het gebied waar het perceel zich bevindt, kenmerkt zich door de aanwezigheid van hagen, hekwerken met een natuurlijke, groene beplanting of een architectonisch ontworpen erfafscheiding. De koper is verplicht deze erfafscheiding te realiseren, op de plek zoals op de kaveltekening (**Bijlage 6**) is weergegeven. De koper is verlicht deze erfafscheiding in stand te houden en te onderhouden. Na aanplant is het onderhoud en instandhouden van de hagen, natuurlijk groene erfafscheidingen en architectonisch ontworpen erfafscheidingen een verplichting van Koper conform artikel 10.3.

### **Artikel 9 Over te dragen en te vestigen erfdienstbaarheden en opstalrechten**

In de akte van levering zullen, voor zover daaromtrent in deze overeenkomst niet anders is bepaald, partijen laten opnemen:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het perceel.

### **Artikel 10 Kettingbedingen**

- 10.1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 7 en het hierna onder de leden 2 en volgende bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het perceel, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,- (zegge vijfentwintigduizend euro), ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 10.2. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in artikel 10 lid 1 bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het hierna bepaalde als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/ beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
- 10.3. De koper is verplicht de aangeplante hagen, aangebrachte natuurlijk groene erfafscheidingen of architectonisch ontworpen erfafscheidingen na aanplant of bouw in stand te houden, te onderhouden en te houden. Het onderhoud en de instandhouding van de hagen dienen door de koper deugdelijk en regelmatig te geschieden.

### **Artikel 11 Niet nakoming, boetebedingen**

- 11.1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de gemeente besluiten de koper een boete op te leggen van 10% van de koopsom, met de bevoegdheid van de gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 11.2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 11.3. Naast de bedoelde boete kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per dag bedragen.

- 11.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

### **Artikel 12 Faillissement en beslag**

- 12.1. Indien de koper voor het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen of indien op de koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is, alsmede wanneer er voor het verlijden van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 12.2. Aan een ontbinding op grond van artikel 12 lid 1 van deze overeenkomst zal de koper geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade en interesten kunnen ontlenen, behoudens het bepaalde in artikel 12 lid 3.
- 12.3. Indien het in lid 1 van dit artikel beschrevene ter uitvoering wordt gebracht zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van boeten ingevolge deze overeenkomst en kosten te boven gaan.

### **Artikel 13 Totstandkomingsvoorbehoud en ontbindende voorwaarden**

- 13.1 Deze koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan indien en nadat het bevoegde bestuursorgaan tot de verkoop, zoals in deze overeenkomst is beschreven, heeft besloten.
- 13.2. Het bestuursorgaan, als bedoeld in artikel 13.1, zal dit besluit niet nemen dan nadat een toets uitgevoerd op grond van de Wet Bibob, conform artikel 14 van deze overeenkomst, tot een voor de koper positieve uitkomst heeft geleid.
- 13.3 Deze overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden indien de koper niet meewerkt aan het vestigen van de in artikel 8, 9 en 10 bedoelde verplichtingen.

### **Artikel 14 Bibob**

- 14.1. Op deze overeenkomst is de "*Beleidsregel toepassing wet Bibob gemeente Deventer*" van toepassing. Hierin is beschreven dat in geval van een vastgoedtransactie een Bibob onderzoek deel zal uitmaken van de verkoopprocedure. Deze beleidsregel is te vinden en te downloaden op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

De gemeente is op grond van artikel 7a, eerste lid van de Wet Bibob bevoegd om eigen onderzoek te verrichten en hanteert hiertoe een bibob-vragenformulier gebaseerd op de regeling als bedoeld in artikel 7a, vijfde lid, van de Wet Bibob. Deze procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen.

Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor koper.

- 14.2. De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade hoe ook genaamd en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- Er sprake is van enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
  - Er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
  - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;

- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente Deventer zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob), volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob), volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen: “enige mate van gevaar”, “strafbare feiten”, “in relatie staan tot” en “feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden” hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

- 14.3. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob om advies vragen.
- 14.4. Koper vrijwaart de gemeente voor claims die derden (menen te) hebben wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze koopovereenkomst als gevolg van de toepassing door de gemeente van het bepaalde in dit artikel.

### **Artikel 15 Ondeelbare verbintenissen**

- 15.1. De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 15.2. Alle partijen zijn ieder voor zich hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

### **Artikel 16 Domicilie keuze**

Deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris, die ook de akte van levering van het verkochte zal opmaken en passeren.

### **Artikel 17 Bijlagen**

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage 1:** Chw Uitwerkingsplan Steenbrugge, 2e uitwerking (Ontwerp)
- Bijlage 2:** Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021
- Bijlage 3:** Beeldkwaliteitsplan versie Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021
- Bijlage 4:** A: Grondverkoopstekening nr 202401243 d.d. 26 januari 2024 Kavels 149-158.  
B: Grondverkoopstekening nr 202401243 d.d. 26 januari 2024 Kavels 335-338.  
C: Grondverkoopstekening nr. 202401243 d.d. 26 januari 2024 Kavels 569-576.
- Bijlage 5:** Tekening 92.23.02.AN.12 Steenbrugge buurtschappen projectmatige kavels d.d. 14-6-2023
- Bijlage 6:** Tekeningen kavelpaspoorten 149-158, 335-338 en 569-567 d.d. 14-6-2023
- Bijlage 7:** Inrichtingsplan (nog op te stellen; wordt later toegevoegd)
- Bijlage 8:** Uitgiftevoorwaarden d.d. 21 januari 2022
- Bijlage 9:** Doelgroepenverordening gemeente Deventer d.d. 29 maart 2023.
- Bijlage 10:** Verkennend bodemonderzoek ‘Steenbrugge’ te Deventer, Greenhouse Advies BV d.d. 21 december 2021

### **Artikel 18 Considerans**

Het bepaalde onder “*in overweging nemende*” maakt onderdeel uit van deze koopovereenkomst.

**Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend door (beide) koper(s):**

De koper,  
**EFY Project D B.V.**

.....  
(datum + handtekening)

De verkoper,  
**Gemeente Deventer**  
de burgemeester,  
namens hem,  
teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

.....  
(datum + handtekening)







1

2

3

4

5

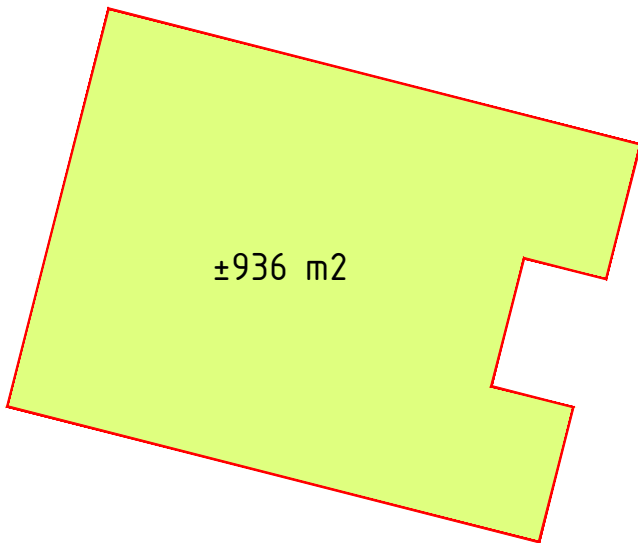
6

A

B

C

D



±936 m2

B 2995

B 2123



Kadastrale gemeente Diepenveen, sectie B, perceel 2995(ged.)


wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving

opdrachtgever :

Projecten, Realisatie en Ontwikkeling(PRO)

project :

Steenbrugge, Buurtschap 6 EVY Group.

onderwerp :

Grondverkoop

schaal : 1:500

afmeting : A4

get. HL

status :

opdr. ED

datum : 26 jan 2024

gec.

tekeningnummer :

202401243

blad :

1 van 1



Team Inrichting, Beheer en Leefomgeving(IBM)

Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer  
tel. (0570) 693911  
e-mail: gemeente@deventer.nl