

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Didam publicatie voor de voorgenomen koopovereenkomsten met Vereniging CPO Wonen in Schalkhaar 55+ en Woonstichting De Marken voor de gronden behorend tot de eerste fase van het plan Hagenvoorde CPO.

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 1-04-2025
Notanummer	: 2025-242
Datum	: 1-04-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20250319 Publicatie van Voorgenomen Verkoop van Gronden Hagenvoorder CPO def dd 19 maart 2025.docx

### Parafering

<li>25-03-2025: Programmamanager</li><li>26-03-2025: Wethouder</li>

### Agendering

\* 26-03-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 28-03-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

1-04-2025

B & W d.d.: 1-04-2025

### Besluit

1. het doen van een zogenaamde Didam publicatie voor de koopovereenkomsten met Wis55+ en De Marken voor de gronden die behoren tot fase 1 van Hagenvoorde

De nota en het besluit openbaar te maken

### Inleiding

In 2020 heeft gemeente Deventer circa 8 hectare grond aan de Hagenvoorderdijk in Schalkhaar gekocht ten behoeve van het realiseren van woningbouw, één van de maatschappelijke opgaven van de gemeente. Voor deze locatie is bepaald dat er geen reguliere woningbouw plaats zal vinden, maar dat gestreefd wordt naar de meer bijzondere woonvormen, waarbij met name wordt gedacht aan CPO-initiatieven en het toevoegen van woningen voor speciale doelgroepen (sociale huurwoningen). Gezien de aanwezigheid van een geitenbedrijf bij het plan Hagenvoorde wordt alleen de eerste fase van het plan, dat circa 350 meter verwijderd is van het geitenbedrijf, tot ontwikkeling gebracht.

Voor de realisatie van de woningen in de eerste fase van het plan Hagenvoorde is de gemeente Deventer voornemens om twee koopovereenkomsten te sluiten met:

1. de Vereniging Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Wonen in Schalkhaar (WiS55+), en met
2. de Woonstichting de Marken (De Marken).

WiS55+ is een CPO-initiatief opgericht door en voor inwoners van Schalkhaar.

Doelstelling van WiS55+ is om grondgebonden leeftijdsbestendige woningen te

bouwen voor een- en twee persoons bewoning. Deze CPO-groep is sinds 2020 met de gemeente bezig met deze ontwikkeling, nadat het College heeft uitgesproken om de onderhavige locatie aan te wijzen voor CPO-initiatieven en woningen voor speciale doelgroepen.

#### De Marken

Ter uitvoering van de prestatieafspraken met De Marken en in lijn het streven van de gemeente huurwoningen toe te voegen, is Woonstichting De Marken, ook uit Schalkhaar, betrokken bij deze ontwikkeling. De woonstichting is een toegelaten instelling waarmee de gemeente Deventer prestatieafspraken heeft gemaakt. Het programma zoals dat nu door WiS55+ en De Marken samen met de gemeente wordt ontwikkeld gaat uit van de realisatie van 20 woningen door WiS55+ en 20 sociale huurwoningen door De Marken.

Objectieve redenen voor één op één uitgifte in deze specifieke situatie

1. De gemeente is eigenaar van de voor deze woningbouwontwikkeling benodigde gronden, die kadastraal bekend zijn als een deel van het kadastrale perceel gemeente Diepenveen sectie D nummer 4749, en plaatselijk bekend als nabij Koningin Julianaweg/ Hagenvoorderdijk te Schalkhaar. Het gehele perceel is circa 78.180 m<sup>2</sup> groot.
2. De gemeente heeft deze gronden in 2020 mede aangekocht om er in de toekomst CPO-initiatieven en woningbouw voor speciale doelgroepen mogelijk te maken. De gemeente wil dan ook deze gronden enkel verkopen in de lijn met vastgestelde doelen. De doelstellingen van WiS55+ als ook van De Marken passen binnen de doelstellingen die de gemeente met deze gronden heeft. WiS55+ voldoet aan de voorwaarden die de gemeente aan een CPO-initiatief stelt.
3. WiS55+ en de gemeente hebben sinds 2020 gezamenlijk de plannen voor een passende invulling met woningbouw van Hagenvoorde ontwikkeld. WiS55+ is als CPO-initiatief vanaf 2020 in constructief overleg met de gemeente geweest om fase 1 van Hagenvoorde te ontwikkelen voor woningbouw.
4. Het overleg sinds 2020 tussen WiS55+, De Marken en de gemeente heeft in 2025 overeenstemming opgeleverd over het woningbouwprogramma, een stedenbouwkundig plan, de landschappelijke inpassing van de woningen, het toevoegen van sociale huurwoningen aan het plan samen met De Marken, en de uitgangspunten voor de zowel met WiS55+ als De Marken te sluiten koop- en realisatieovereenkomst.
5. Verkoop en levering van fase 1 van de bouwgrond in Hagenvoorde aan beide partijen zal plaatsvinden onder marktconforme voorwaarden.
6. Verkoop en levering van de gronden in Hagenvoorde door de gemeente aan WiS55+ vindt alleen plaats aan leden van de vereniging WiS55+. Daarnaast verplichten de kavelkopers c.q. de eerste, nieuwe eigenaren zich om gedurende 5 jaar de woning zelf te bewonen én geldt er gedurende die termijn een verbod op doorverkoop van de kavel/ woning aan een derde die geen lid is van de vereniging WiS55+. De voorwaarden en uitgangspunten in de koopovereenkomsten zijn gericht op het behoud van de woningen voor de doelgroep, ook na de realisatie van de woningen.
7. Verkoop en levering van de gronden in Hagenvoorde door de gemeente aan De Marken past binnen de prestatieafspraken die de gemeente met de wooncorporaties en ook met Woonstichting De Marken heeft gemaakt.

#### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Realisatie van woningen door de CPO vereniging WiS55+ en de realisatie van sociale huurwoningen door Woningstichting De Marken.

### **Kader**

Didam arresten Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661)

### **Betrokken partijen en participatie**

Vereniging CPO WiS55+  
Woonstichting De Marken

### **Toelichting op participatiebeleid**

1. Welke ruimte is er voor invloed? De gemeente heeft de bewoners van Schalkaar, het Platform Schalkhaar en andere geïnteresseerde partijen geïnformeerd over de stand van zaken in Hagenvoorde. 2. Welke belangen hebben inwoners bij het project of de beleidsontwikkeling? Toevoegen van woningen, voor een deel voor inwoners van Schalkaar. 3. Hoeveel tijd, geld, capaciteit en expertise is beschikbaar? De kosten verbonden aan participatie zullen worden verhaald op de respectievelijke kopers via de verkoopprijs van de gronden. 4. College/raad stemt in met het voorgestelde participatieniveau (trede op de participatieladder) 1. Informeren 5. Hoe verhoudt dit participatietraject zich tot andere lopende of toekomstige participatietrajecten? Er zijn geen andere, lopende participatietrajecten voor of die samenhangen met de ontwikkeling van Hagenvoorde.

### **Argumenten voor en tegen**

ARGUMENTEN VOOR:

1. Het doen van deze publicatie is een verplichting voor de gemeente, voordat zij deze gronden rechtsreeks kan verkopen aan Wis55+ respectievelijk De Marken.

ARGUMENTEN TEGEN:

1. Geen

### **Financiële consequenties en dekking**

De gemeentelijke kosten worden gedekt uit het voorbereidingskrediet Hagenvoorde en worden verdisconteerd in de respectievelijke koopsommen voor de gronden.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De Didampublicatie wordt in het Gemeenteblad gedaan; de voorgenomen verkopen worden daarnaast op de site DeventerVerkoopt.nl gepubliceerd.

### **Aanpak en uitvoering**

DeventerVerkoopt.nl geeft de regeling voor het vervolg weer.

Is een andere partij het oneens met een voorgenomen uitgifte? Dan dient deze binnen 20 kalenderdagen na publicatie van de desbetreffende voorgenomen uitgifte, een kort geding in bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel. Dient deze een kort geding in, dan stelt deze [partij de gemeente hiervan op de hoogte. Dit doet de bezwaarmaker binnen de 20 kalenderdagen na



publicatie. Deze partij stuurt de concept dagvaarding naar e-mailadres [publicatie.vastgoedtransacties@deventer.nl](mailto:publicatie.vastgoedtransacties@deventer.nl).

Wordt er binnen de 20 kalenderdagen na publicatie geen kort geding ingediend, dan vervalt het recht hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft deze partij zijn rechten daarop verwerkt. De gemeente Deventer en haar contractspartijen worden onredelijk benadeeld als pas na de (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn, alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst(en) wordt opgekomen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer kunnen, wanneer niet (tijdig) een kort geding aanhangig wordt gemaakt, vanaf 20 kalenderdagen na de datum van de publicatie een besluit nemen over het aangaan van overeenkomsten en daarmee al dan niet overgaan tot de uitgifte van de betreffende onroerende zaken.

**Publicatie van Voorgenomen Verkoop van Gronden nabij Koningin Julianaweg – Hagenvoorderdijk, Hagenvoorde ten behoeve van CPO**  
d.d. 17 maart 2025

**Objectinformatie**

In 2020 heeft gemeente Deventer circa 8 hectare grond aan de Hagenvoorderdijk in Schalkhaar gekocht ten behoeve van het realiseren van woningbouw, één van de maatschappelijke opgaven van de gemeente. Voor deze locatie is bepaald dat er geen reguliere woningbouw plaats zal vinden, maar dat gestreefd wordt naar de meer bijzondere woonvormen, waarbij met name wordt gedacht aan CPO-initiatieven en het toevoegen van woningen voor speciale doelgroepen (sociale huurwoningen). Gezien de aanwezigheid van een geitenbedrijf bij het plan Hagenvoorde wordt alleen de eerste fase van het plan, dat circa 350 meter verwijderd is van het geitenbedrijf, tot ontwikkeling gebracht.

**Voornemen tot aangaan koopovereenkomsten**

Voor de realisatie van de woningen in de eerste fase van het plan Hagenvoorde is de gemeente Deventer voornemens om twee koopovereenkomsten te sluiten met:

1. de Vereniging Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Wonen in Schalkhaar (WiS55+), en met
2. de Woonstichting de Marken (De Marken).

WiS55+

WiS55+ is een CPO-initiatief opgericht door en voor inwoners van Schalkhaar. Doelstelling van WiS55+ is om grondgebonden leeftijdsbestendige woningen te bouwen voor een- en twee persoons bewoning. Deze CPO-groep is sinds 2020 met de gemeente bezig met deze ontwikkeling, nadat het College heeft uitgesproken om de onderhavige locatie aan te wijzen voor CPO-initiatieven en woningen voor speciale doelgroepen.

De Marken

Ter uitvoering van de prestatieafspraken met De Marken en in lijn het streven van de gemeente huurwoningen toe te voegen, is Woonstichting De Marken, ook uit Schalkhaar, betrokken bij deze ontwikkeling. De woonstichting is een toegelaten instelling waarmee de gemeente Deventer prestatieafspraken heeft gemaakt. Het programma zoals dat nu door WiS55+ en De Marken samen met de gemeente wordt ontwikkeld gaat uit van de realisatie van 20 woningen door WiS55+ en 20 sociale huurwoningen door De Marken.

**Objectieve redenen voor één op één uitgifte in deze specifieke situatie**

1. De gemeente is eigenaar van de voor deze woningbouwontwikkeling benodigde gronden, die kadastraal bekend zijn als een deel van het kadastrale perceel gemeente Diepenveen sectie D nummer 4749, en plaatselijk bekend als nabij Koningin Julianaweg/ Hagenvoorderdijk te Schalkhaar. Het gehele perceel is circa 78.180 m<sup>2</sup> groot.
2. De gemeente heeft deze gronden in 2020 mede aangekocht om er in de toekomst CPO-initiatieven en woningbouw voor speciale doelgroepen mogelijk te maken. De gemeente wil dan ook deze gronden enkel verkopen in de lijn met vastgestelde doelen. De doelstellingen van WiS55+ als ook van De Marken passen binnen de doelstellingen die de gemeente met deze gronden heeft. WiS55+ voldoet aan de voorwaarden die de gemeente aan een CPO-initiatief stelt.
3. WiS55+ en de gemeente hebben sinds 2020 gezamenlijk de plannen voor een passende invulling met woningbouw van Hagenvoorde ontwikkeld. WiS55+ is als CPO-initiatief vanaf 2020 in constructief overleg met de gemeente geweest om fase 1 van Hagenvoorde te ontwikkelen voor woningbouw.
4. Het overleg sinds 2020 tussen WiS55+, De Marken en de gemeente heeft in 2025 overeenstemming opgeleverd over het woningbouwprogramma, een stedenbouwkundig plan, de landschappelijke inpassing van de woningen, het toevoegen van sociale huurwoningen aan het plan samen met De Marken, en de uitgangspunten voor de zowel met WiS55+ als De Marken te sluiten koop- en realisatieovereenkomst.

5. Verkoop en levering van fase 1 van de bouwgrond in Hagenvoorde aan beide partijen zal plaatsvinden onder marktconforme voorwaarden.
  6. Verkoop en levering van de gronden in Hagenvoorde door de gemeente aan WiS55+ vindt alleen plaats aan leden van de vereniging WiS55+. Daarnaast verplichten de kavelkopers c.q. de eerste, nieuwe eigenaren zich om gedurende 5 jaar de woning zelf te bewonen én geldt er gedurende die termijn een verbod op doorverkoop van de kavel/ woning aan een derde die geen lid is van de vereniging WiS55+. De voorwaarden en uitgangspunten in de koopovereenkomsten zijn gericht op het behoud van de woningen voor de doelgroep, ook na de realisatie van de woningen.
  7. Verkoop en levering van de gronden in Hagenvoorde door de gemeente aan De Marken past binnen de prestatieafspraken die de gemeente met de wooncorporaties en ook met Woonstichting De Marken heeft gemaakt.
-