

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Wonen en gebiedsontwikkeling

Onderwerp:

Publicatie voornemen tot verkoop plot 10b Sluiskwartier aan DAVO Bieren B.V.

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 1-07-2025
Notanummer	: 2025-571
Datum	: 1-07-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	:

### Parafering

<li>23-06-2025: Programmamanager</li><li>23-06-2025: Wethouder</li>

### Agendering

\* 25-06-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

1-07-2025

B & W d.d.: 1-07-2025

### Besluit

1. Het voornemen tot het aangaan van een koopovereenkomst met de zittende huurder Davo Bieren B.V. voor de verkoop van het pand aan de Sluisstraat 6-6a (plot 10b), kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 10823 ter grootte van circa 1.253 m2 en een onverdeeld aandeel in het perceel sectie E, nummers 11065 (ged.) en 10823 (ged.) ter grootte van circa 58 m2 te publiceren
2. Dit voornemen bekend te maken volgens de daarvoor geldende procedure

De nota en het besluit openbaar te maken

### Inleiding

In maart 2022 is de verkoopstrategie voor de herontwikkeling van het Sluiskwartier door het College vastgesteld. Daarin is de wijze van verkoop van alle te ontwikkelen locaties en te verkopen panden in Sluiskwartier opgenomen en in plotten verdeeld. Plot 10b betreft het pand aan de Sluisstraat 6 en 6a. Dit pand (plot 10b) is verhuurd aan Davo Bieren B.V. Davo Bieren B.V. had 3 aandeelhouders en in november 2024 is er een nieuwe aandeelhouder bij Davo Bieren B.V. bijgekomen. In de verkoopstrategie is besloten om dit pand in eerste instantie aan te bieden aan de zittende huurder. Op basis van het vastgestelde kavelpaspoort geldt er een renovatieverplichting voor dit pand.

In januari 2024 is een aanbod gedaan en daarna zijn onderhandelingen gevoerd over de verkoopprijs en de voorwaarden. In februari 2025 is overeenstemming bereikt over de voorwaarden. In mei 2025 heeft de huurder en tevens koper van het pand de benodigde documenten aangeleverd en is aansluitend daarop een concept-koopovereenkomst opgesteld. Voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst dient het voornemen tot het aangaan van de koopovereenkomst met daarin de verkoop van het pand met ondergrond openbaar gepubliceerd te worden in

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Beoogd resultaat van de herontwikkeling van het Sluiskwartier is de transformatie tot een aantrekkelijk en gemengd woon- en werkgebied op een bijzondere plek in de stad en met behoud van cultuurhistorisch waardevolle erfgoedonderdelen die de locatie een bijzonder karakter geven. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad, wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd en wordt een bijdrage geleverd aan de economische ontwikkeling van de stad.

Beoogd resultaat van de publicatie van het voornemen tot verkoop is perspectief op behoud van Davo Bieren in het Sluiskwartier en renovatie van het bestaande, verouderde ten Zijthoff complex.

### **Kader**

- \* Raadsbesluit vaststellen scenario behoud & nieuwbouw voor het Sluiskwartier d.d. 30 mei 2017
- \* Raadsbesluit vaststelling Ontwikkelplan Sluiskwartier d.d. 7 oktober 2020
- \* Raadsbesluit vaststelling Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan Sluiskwartier d.d. 25 januari 2022
- \* Collegebesluit vaststelling verkoopstrategie en kavelpaspoorten d.d. 22 maart 2022
- \* Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Sluiskwartier d.d. 13 juli 2022
- \* Collegebesluit aanscherping verkoopstrategie plot 4 t/m 7 en loslaten gefaseerde uitvoering co-housing d.d. 27 juni 2023
- \* Kennisname college instellen ruimtelijk kwaliteitsteam Sluiskwartier d.d. 27 juni 2023
- \* Didam-arresten Hoge Raad d.d. 26 november 2021 en 15 november 2024.

### **Betrokken partijen en participatie**

DAVO Bieren B.V.

### **Toelichting op participatiebeleid**

n.v.t.

### **Argumenten voor en tegen**

Argumenten vóór een 1 op 1 uitgifte aan DAVO Bieren B.V. in deze specifieke situatie zijn:

1. In 2015 is met de Vennootschap onder Firma DAVO Bieren een huurovereenkomst voor winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW gesloten voor een gedeelte van het voormalige Ten Zijthoff complex gelegen aan de Sluisstraat 6 en 6a in Deventer.
2. Gegadigde DAVO Bieren B.V. is op 5 juli 2016 middels een akte van in de plaatstelling, in de plaats getreden van de Vennootschap onder Firma Davo Bieren en is huurder van het pand.
3. Gegadigde exploiteert in het pand onder de naam DAVO een kleinschalige bierbrouwerij, met een maximale capaciteit van 1500 hectoliters met een proeflokaal en een kleine winkel voor de verkoop van aanverwante

reclameartikelen.

4. Op basis van de Nota Grondbeleid 2024 kan van een openbare verkoopprocedure conform Didam-arrest worden afgezien en één op één worden gegund als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte. In de Nota Grondbeleid is bepaald dat van een dergelijke uitgifte sprake is in het geval van bestaande rechten, waaronder verlenging of in de plaats stelling van een overeenkomst of een eerste recht van koop aan de zittende huurders/gebruikers.
5. Met de verkoop van het pand aan de Sluiskwartier 6 en 6a aan de zittende huurder worden er bindende afspraken gemaakt over het renoveren van het pand zoals dat in het kavelpaspoort is bepaald.
6. Met de verkoop van het pand kan uitvoering worden gegeven aan de kwaliteitsimpuls die op basis van het Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan voor het voormalig Zijthoff complex is beoogd.

Argument tegen één op één uitgifte is:

1. Mogelijk zijn er partijen die het pand ook willen kopen en renoveren. We wachten de termijn af waarbinnen partijen hun interesse kenbaar kunnen maken.

### **Financiële consequenties en dekking**

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan publicatie van dit voornemen tot verkoop. De gemeentelijke kosten worden gedekt uit de grondexploitatie van Sluiskwartier. De koopsom voor het pand is bepaald op basis van een onafhankelijk uitgevoerde taxatie door een taxateur.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Het voornemen tot het aangaan van de koopovereenkomst wordt volgens de afgesproken werkwijze gepubliceerd op [www.deventerverkoopt.nl](http://www.deventerverkoopt.nl)

### **Aanpak en uitvoering**

Als het college het voornemen tot uitgifte aan Davo Bieren B.V. vaststelt, zal het voornemen worden gepubliceerd. Gedurende 20 kalenderdagen na de publicatie kunnen andere partijen een kort geding aanhangig maken tegen het voornemen. Als dit niet gebeurt kan worden overgegaan tot het aangaan van de koopovereenkomst met Davo Bieren B.V. waarin de uitgifte wordt opgenomen. Het besluit tot het aangaan van de koopovereenkomst wordt dan aan het College voorgelegd.