

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Wonen en gebiedsontwikkeling

Onderwerp:

Voorlopige gunning plot 10a Sluiskwartier

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 2-09-2025
Notanummer	: 2025-647
Datum	: 2-09-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Bijlage 1a - Brief uitslag verkoopprocedure Sluiskwartier 10a - vWorkum.pdf, Bijlage 1b - Brief uitslag verkoopprocedure Sluiskwartier 10a - Nedhave.pdf

Parafering

27-08-2025: Programmamanager25-08-2025: Wethouder

Agendering

* 29-08-2025: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

* 25-08-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

2-09-2025

B & W d.d.: 2-09-2025

Besluit

1. De eindbeoordeling van de verkoopfase van plot 10a Sluiskwartier vast te stellen
2. De ontwikkeling van plot 10a Sluiskwartier voorlopig te gunnen aan Van Workum Beheer B.V., Van Workum Ameland Beheer B.V. en Jansen Group B.V. en met deze partij de model-koop- en ontwikkelovereenkomst uit te werken tot definitieve overeenkomst
3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van bijlagen 1 en 2 (omdat hierin concurrentie- en bedrijfsgevoelige informatie staat en de inschrijvingen intellectueel eigendom zijn van de ontwikkelaars) en nadat de twee gegadigde ontwikkelaars over de nota en het besluit zijn geïnformeerd.

Inleiding

Het Sluiskwartier is volop in ontwikkeling. Voor deelgebied 10a (het pand naast DAVO) is de verkoopprocedure doorlopen. Deelgebied 10a bestaat uit een historisch waardevol pand waarbij behoud en restauratie centraal staat. Het is onderdeel van het ten Zijthoffcomplex. Achter het pand is een nieuwbouwtoevoeging voorzien. Het omgevingsplan maakt voor beide delen een horeca- en maatschappelijke bestemming mogelijk. In de verkoopprocedure is gemikt op een eigentijds, kleinschalig hotel (boetiekhotel) met een ondersteunend sociaal-cultureel- en werkprogramma.

In november 2024 zijn de verkoopstukken voor plot 10a (pand naast DAVO) van het Sluiskwartier door het college vastgesteld. Aansluitend is de voorselectiefase

doorlopen. Daarin hebben zich drie gegadigde ontwikkelaars aangemeld. Alle aanvullingen waren ontvankelijk (geldig). Omdat het maximale aantal gegadigden dat door mocht gaan naar de volgende fase was gesteld op drie, was een inhoudelijke beoordeling van de plannen niet nodig. Wel hebben alle gegadigden aandachtspunten en adviezen meegekregen voor de verkoopfase. In april 2025 is de volgende fase, de verkoopfase gestart. Onderdeel van de verkoopfase waren individuele dialooggesprekken met de gegadigden.

Op 7 juli 2025 hebben twee van de drie gegadigde ontwikkelaars een inschrijving ingediend. De derde partij heeft besloten geen aanbieding te doen omdat zij hun business-case niet rond kreeg. Na het uitvoeren van een toets op vormvereisten en inhoudelijke minimumeisen heeft de beoordelingscommissie beide inschrijvingen beoordeeld aan de hand van het verkoopdocument en de daarin opgenomen beoordelingscriteria. Er is een minimale verkoopprijs van € 435.000,- gesteld. De inschrijvingen zijn beoordeeld op kwalitatieve aspecten (maximaal 80 punten) en een financieel bod (maximaal 20 punten). De kwalitatieve beoordelingscriteria hebben betrekking op het planconcept, het architectonisch ontwerp en het plan van aanpak. Het gewicht van het financiële bod is bewust beperkt gehouden ten opzichte van de kwalitatieve aspecten; kwaliteit gaat op deze plek vóór opbrengstmaximalisatie.

De gezamenlijke inschrijving van Van Workum Beheer B.V., Van Workum Ameland Beheer B.V. en Jansen Group B.V. is als beste beoordeeld. De leden van de beoordelingscommissie waren hierover unaniem. Het planconcept gaat uit van eigentijdse hotelkamers in een marktsegment dat beperkt aanwezig is in Deventer. Er is ondersteunende horeca, een werkprogramma en diverse culturele en maatschappelijke mogelijkheden en initiatieven. Dit brengt de gevraagde en gewenste 'reuring' in het gebied. Daarnaast is een kwalitatief hoogwaardig architectonisch ontwerp opgesteld dat een goede invulling is van het vastgestelde stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan. Het ontwerp is doordacht, heeft een eigen signatuur en past bij de locatie. Het plan van aanpak geeft vertrouwen in een goede en professionele samenwerking bij de verdere uitwerking en planrealisatie. De concept-brieven met de individuele terugkoppeling van de beoordelingen aan de ontwikkelaars zijn ter informatie als vertrouwelijke bijlage 1 toegevoegd.

De eindbeoordeling is als volgt:

1. Van Workum Beheer B.V., Van Workum Ameland Beheer B.V. en Jansen Group B.V. (plan TOKO)
2. Partij 2 (plan Bruiskwartier)

Beide inschrijvingen zijn getoetst aan de in het verkoopdocument gestelde uitsluitingsgronden. De inschrijving van partij 1 is direct ontvankelijk verklaard. Bij partij 2 heeft deze toets geleid tot een aanvullende vraag. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de inschrijving van deze partij ook ontvankelijk is verklaard.

Het voorstel is om de eindbeoordeling van de verkoopprocedure vast te stellen, het voorlopige gunningsbesluit te nemen en de raad hierover te informeren. De inschrijving van Van Workum Beheer B.V., Van Workum Ameland Beheer B.V. en Jansen Group B.V. (concept en ontwerp) is ter informatie als vertrouwelijke bijlage 2 toegevoegd.

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 het voorlopige gunningsbesluit is een belangrijke tussenstap in de definitieve verkoop en herontwikkeling van plot 10a in het Sluiskwartier.

Kader

- * Collegebesluit vaststellen verkoopstukken plot 10a Sluiskwartier d.d. 19 november 2024
- * Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan Sluiskwartier d.d. 13 juli 2022
- * Collegebesluit vaststellen verkoopstrategie en kavelpaspoorten d.d. 22 maart 2022
- * Raadsbesluit vaststellen Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan Sluiskwartier d.d. 25 januari 2022
- * Raadsbesluit vaststellen Ontwikkelplan Sluiskwartier d.d. 7 oktober 2020
- * Raadsbesluit vaststellen scenario behoud & nieuwbouw voor het Sluiskwartier d.d. 30 mei 2017

Betrokken partijen en participatie

Het onderliggende verkoopdocument is in goed overleg tussen de extern adviseur en de projectgroep Sluiskwartier tot stand gekomen. De voorselectie- en verkoopprocedure zijn namens de gemeente begeleid door de externe adviseur. Op het moment dat het definitieve gunningsbesluit is genomen worden de bouwplannen uitgewerkt binnen de kaders van het vastgestelde en onherroepelijke omgevingsplan. Daarnaast zal de ontwikkelaar in overleg met het projectteam invulling geven aan nadere communicatie over de bouwplannen aan de omwonenden en andere belanghebbenden.

Toelichting op participatiebeleid

Als de bouwplannen zijn uitgewerkt zal de ontwikkelaar in overleg met het projectteam invulling geven aan nadere communicatie over de bouwplannen aan de omwonenden en andere belanghebbenden.

Argumenten voor en tegen

De verkoopprocedure is conform de door het college vastgestelde verkoopstrategie en verkoopstukken doorlopen.

De winnende inschrijving van Van Workum Beheer B.V., Van Workum Ameland Beheer B.V. en Jansen Group B.V. voldoet aan de voorwaarden die in de verkoopstukken zijn gesteld en komt als beste uit de beoordeling op kwaliteit en prijs (financieel bod). De leden van de beoordelingscommissie waren hierover unaniem.

Het planconcept gaat uit van eigentijdse hotelkamers in een marktsegment dat beperkt aanwezig is in Deventer. Er is ondersteunende horeca, een werkprogramma en diverse culturele en maatschappelijke mogelijkheden en initiatieven. Dit brengt de gevraagde en gewenste 'reuring' in het gebied. Daarnaast is een kwalitatief hoogwaardig architectonisch ontwerp opgesteld dat een goede invulling is van het vastgestelde stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan. Het ontwerp is doordacht, heeft een eigen signatuur en past bij de locatie. Het plan van aanpak geeft vertrouwen in een goede en professionele samenwerking bij de

Het financiële bod van de winnende aanbieder ligt boven de gestelde ondergrens.

Er zijn geen argumenten tegen de voorlopige gunning aan Van Workum Beheer B.V., Van Workum Ameland Beheer B.V. en Jansen Group B.V.

Financiële consequenties en dekking

Het financiële bod van Van Workum Beheer B.V., Van Workum Ameland Beheer B.V. en Jansen Group B.V. bedraagt € 522.001,-- exclusief BTW en kosten koper. Dit is 20% boven de gestelde ondergrens van € 435.000,-- en 13,5% hoger dan de prognose van de opbrengst in de herziening van de grondexploitatie per 1-1-2025 (€ 460.000,-). Daarmee is er sprake van een positief verkoopresultaat van € 62.001,--. Hier tegenover staan relatief hoge verkoopkosten door de externe begeleiding van de verkoopprocedure. Deze effecten worden verwerkt bij de volgende herijking van de grondexploitatie.

Ook vanuit financieel perspectief zijn er geen argumenten tegen de voorlopige gunning aan Van Workum Beheer B.V., Van Workum Ameland Beheer B.V. en Jansen Group B.V.

Openbaarmaking en communicatie

Als het college het voorlopige gunningsbesluit neemt wordt dit eerst schriftelijk kenbaar gemaakt aan de twee gegadigden uit de verkoopfase. Daaraan wordt per partij het individuele beoordelingsrapport toegevoegd en wordt een toelichting gegeven op de behaalde scores bij de beoordelingscriteria. Daarna wordt de raad geïnformeerd aan de hand van bijgevoegde raadsmededeling. Vervolgens worden de collegenota en het besluit openbaar gemaakt.

De inschrijvingen en de namen van de gegadigden (anders dan de naam van de winnende partij) worden niet integraal openbaar gemaakt omdat de inschrijvingen concurrentie- en bedrijfsgevoelige informatie bevatten en intellectueel eigendom betreffen.

In overleg met Van Workum Beheer B.V., Van Workum Ameland Beheer B.V. en Jansen Group B.V. zal worden bepaald welke delen van hun winnende aanbieder openbaar gemaakt kunnen worden. Aan de hand daarvan, en na uitwerking van de bezwaarperiode (standstill termijn) zal een persbericht worden verstuurd.

Aanpak en uitvoering

Na de besluitvorming door het college worden de inschrijvers schriftelijk en gelijktijdig geïnformeerd over de eindbeoordeling, hun individuele beoordelingsrapport en het voorlopige gunningsbesluit. De afgewezen inschrijver heeft de mogelijkheid om binnen 20 kalenderdagen een kort geding aanhangig te maken (standstill termijn) indien zij het niet eens is met het voorlopige gunningsbesluit.

Met Van Workum Beheer B.V., Van Workum Ameland Beheer B.V. en Jansen Group B.V. wordt de model-koop-ontwikkelovereenkomst (bijlage bij het verkoopdocument) uitgewerkt tot definitieve koop-ontwikkelovereenkomst. Als er geen kort geding binnen de standstill termijn aanhangig is gemaakt wordt de koop-ontwikkelovereenkomst door Van Workum Beheer B.V., Van Workum Ameland



Beheer B.V. en Jansen Group B.V. ondertekend. Het Bibob-onderzoek wordt gestart en de koop-ontwikkelovereenkomst wordt ter vaststelling aan het college voorgelegd. Dan zal aan het college worden voorgesteld om de ontwikkeling van plot 10a definitief te gunnen aan Van Workum Beheer B.V., Van Workum Ameland Beheer B.V. en Jansen Group B.V. (met ontbindingsclausule bij negatieve uitkomst Bibob-onderzoek). Na het aangaan van de koop-ontwikkelovereenkomst zal de ontwikkelaar het plan verder uitwerken, wordt de grond door de gemeente geleverd en wordt gestart met de renovatie en de nieuwbouw van plot 10a.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Voorlopige gunning plot 10a Sluiskwartier		
Nummer	2025-647	Portefeuillehouder	Wethouder Wijnhoud,
Team	DEV-PRO-WG	Datum	2-09-2025

Inleiding

Het Sluiskwartier is volop in ontwikkeling. Voor deelgebied 10a (het pand naast DAVO) is de verkoopprocedure doorlopen. Deelgebied 10a bestaat uit een historisch waardevol pand waarbij behoud en restauratie centraal staat. Het is onderdeel van het ten Zijthoffcomplex. Achter het pand is een nieuwbouwtoevoeging voorzien. Het omgevingsplan maakt voor beide delen een horeca- en maatschappelijke bestemming mogelijk. In de verkoopprocedure is gemikt op een eigentijds, kleinschalig hotel (boetiekhotel) met een ondersteunend sociaal-cultureel- en werkprogramma. In november 2024 zijn de verkoopstukken door het college vastgesteld en is de voorselectiefase doorlopen. Daarin hebben zich drie gegadigde ontwikkelaars aangemeld. In april 2025 is de volgende fase, de verkoopfase gestart.

Op 7 juli 2025 hebben twee ontwikkelaars een inschrijving ingediend. De derde partij heeft besloten geen aanbidding te doen omdat zij hun business-case niet rond kreeg. De beoordelingscommissie heeft de inschrijvingen beoordeeld aan de hand van de gestelde criteria. Het college heeft de eindbeoordeling vastgesteld en heeft de ontwikkeling van plot 10a voorlopig gegund aan de gezamenlijke inschrijvers Van Workum Beheer B.V., Van Workum Ameland Beheer B.V. en Jansen Group B.V. Het college wil u informeren over dit besluit.

Kader

- * Collegebesluit vaststellen verkoopstukken plot 10a Sluiskwartier d.d. 19 november 2024
- * Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan Sluiskwartier d.d. 13 juli 2022
- * Collegebesluit vaststellen verkoopstrategie en kavelpaspoorten d.d. 22 maart 2022
- * Raadsbesluit vaststellen Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan Sluiskwartier d.d. 25 januari 2022
- * Raadsbesluit vaststellen Ontwikkelplan Sluiskwartier d.d. 7 oktober 2020
- * Raadsbesluit vaststellen scenario behoud & nieuwbouw voor het Sluiskwartier d.d. 30 mei 2017

Kern van de boodschap

De eindbeoordeling van de inschrijvingen voor de ontwikkeling van plot 10a voor het Sluiskwartier is als volgt:

1. Van Workum Beheer B.V., Van Workum Ameland Beheer B.V. en Jansen Group B.V. (plan TOKO)
2. Partij 2 (plan Bruiskwartier)

Op basis hiervan heeft het college de ontwikkeling voorlopig gegund aan Van Workum Beheer B.V., Van Workum Ameland Beheer B.V. en Jansen Group B.V. De inschrijvingen en de namen van de gegadigden (anders dan de naam van de winnende partij) worden niet openbaar gemaakt omdat de inschrijvingen concurrentie- en bedrijfsgevoelige informatie bevatten en intellectueel eigendom betreffen. Op het moment dat de bezwaarperiode (zie nadere toelichting) is afgelopen, zal een persbericht worden opgesteld.

Nadere toelichting

Beide inschrijvingen waren ontvankelijk (geldig). In de verkoopstukken is een minimale verkoopprijs voor de grond opgenomen. De inschrijvingen zijn beoordeeld op kwalitatieve aspecten (maximaal 80 punten) en een financieel bod (maximaal 20 punten). De kwalitatieve beoordelingscriteria hebben betrekking op het planconcept, het architectonisch ontwerp en het plan van aanpak. Het gewicht van het financiële bod is bewust beperkt gehouden ten opzichte van de kwalitatieve aspecten; kwaliteit gaat op deze plek vóór opbrengstmaximalisatie.

De gezamenlijke inschrijving van Van Workum Beheer B.V., Van Workum Ameland Beheer B.V. en Jansen Group B.V. is als beste beoordeeld. De leden van de beoordelingscommissie waren hierover unaniem. Het planconcept gaat uit van eigentijdse hotelkamers in een marktsegment dat beperkt aanwezig is in Deventer. Er is ondersteunende horeca, een werkprogramma en diverse culturele en maatschappelijke mogelijkheden en initiatieven. Dit brengt de gevraagde en gewenste 'reuring' in het gebied. Daarnaast is een kwalitatief hoogwaardig architectonisch ontwerp opgesteld dat een goede invulling is van het vastgestelde stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan. Het ontwerp is doordacht, heeft een eigen signatuur en past bij de locatie. Het plan van aanpak geeft vertrouwen in een goede en professionele samenwerking bij de verdere uitwerking en planrealisatie. Het financiële bod bij het winnende plan bedraagt € 522.001,-- en ligt daarmee 20% boven de gestelde ondergrens van € 435.000,--

Na de besluitvorming door het college worden beide inschrijvers schriftelijk en gelijktijdig geïnformeerd over de eindbeoordeling en het voorlopige gunningsbesluit. De afgewezen inschrijver heeft dan de mogelijkheid om binnen 20 kalenderdagen een kort geding aanhangig te maken (standstill termijn) indien zij het niet eens is met het voorlopige gunningsbesluit.

Met Van Workum Beheer B.V., Van Workum Ameland Beheer B.V. en Jansen Group B.V. wordt vervolgens de model-koop-ontwikkelovereenkomst uitgewerkt tot definitieve koop-ontwikkelovereenkomst. Daarna wordt de overeenkomst ter vaststelling aan het college voorgelegd. Dan zal aan het college worden voorgesteld om de ontwikkeling van plot 10a definitief te gunnen aan Van Workum Beheer B.V., Van Workum Ameland Beheer B.V. en Jansen Group B.V. Na het aangaan van de overeenkomst zal de ontwikkelaar het plan verder uitwerken, wordt de grond en het bestaande opstal door de gemeente geleverd en wordt gestart met de planrealisatie.

In overleg met het projectteam zal de ontwikkelaar invulling geven aan nadere communicatie over de bouwplannen aan de omwonenden en andere belanghebbenden.

In overleg met de ontwikkelaar zal worden bepaald welke onderdelen van hun inschrijving openbaar gemaakt kunnen worden ten behoeve van publieke communicatie.