

## Bekendmaking van het voornemen tot het aangaan van overeenkomsten met betrekking tot gemeentelijke onroerende zaken

Publicatiedatum: 3 juli 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Apeldoorn maakt hierbij bekend dat de gemeente Apeldoorn voornemens is met betrekking tot de in onderstaande lijst opgenomen onroerende zaken (koop)overeenkomsten aan te gaan. Voor nadere informatie kan contact worden opgenomen met de juristen van de afdeling Vastgoed en Grond, telefoon 14 055 en e-mail: grondzaken@apeldoorn.nl

Iedere serieuze gegadigde die vindt dat hij in aanmerking komt voor een recht op de betreffende onroerende zaak op de lijst, dient uiterlijk op 23 juli 2026 een kort geding aanhangig te hebben gemaakt met betrekking tot die zaak bij de rechtbank Gelderland, locatie Apeldoorn. Met het oog op de voortgang in deze uitgiftetrajecten en het verkrijgen van duidelijkheid, hanteren wij een termijn van 20 kalenderdagen. De gemeente Apeldoorn en haar contractspartijen worden onredelijk benadeeld als pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn, alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst(en) wordt opgekomen.

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

### (Beoogd) Gebruik

Maatschappelijk Vastgoed

### Omschrijving locatie (plaats- en kadastrale aanduiding)

Casper Fagelstraat 64 en 66 te Apeldoorn, kadastraal bekend als gemeente Apeldoorn, sectie L, nummers 7662 en 7663

1, 3

De gemeenteraad heeft op 20 november 2025 de 'gespreksnotitie maatschappelijk vastgoed' vastgesteld.

In deze gespreksnotitie zijn 4 criteria te destilleren om te concluderen dat de zittende huurder van deze panden 'de enige serieuze gegadigde' voor de voorgenomen verkoop is.

#### **criterium 1. Continuïteit van cruciale (jeugd)zorg voor kwetsbare doelgroepen**

De beide panden zijn volledig ingericht en in gebruik als dagcentrum/dagbehandeling en logeeropvang voor kinderen, jongeren en (jong)volwassenen met een (meervoudige) beperking. Circa 95 gezinnen worden bediend, plan is de locatie uit te bouwen tot jeugdcentrum en zorgcapaciteit naar circa 150 gezinnen op te schalen. Verkoop borgt naadloze continuïteit en schaalvergroting van deze specifieke zorg op deze plek.

#### **criterium 2. Specifieke, locatiegebonden functionele inrichting van twee aaneengesloten zorggebouwen**

Het gaat om twee functioneel samenhangende gebouwen (Baskuul en Toermalijn) die reeds volledig voor zorgfuncties zijn ingericht (dagbesteding, dagbehandeling, logeeropvang). De zittende huurder beschikt over de infrastructuur, organisatie, personeel en indicatie/contractrelaties die direct op deze locatie operationeel zijn. Een andere derde partij, kan niet zonder ingrijpende (en tijdrovende) aanpassingen een gelijkwaardig aanbod realiseren.

#### **criterium 3. Behoud van functie als uitdrukkelijke verkoopvoorwaarde**

De gemeente kiest expliciet voor verkoop met behoud van de huidige maatschappelijke

functie / aan de huidige gebruiker. Door de functievoorzieningen (zorg voor genoemde doelgroep op deze locatie) en aanvullende waarborgen (kettingsbeding/terugkoop) te stellen, wordt de kring van potentiële gegadigden in redelijkheid beperkt tot partijen die hier en nu aantoonbaar en onafgebroken dit specifieke zorgpakket kunnen bieden. De zittende huurder voldoet feitelijk al aan die combinatie.

**criterium 4. Geen passend gemeentelijk alternatief en bewezen maatschappelijke inbedding**

Alternatieven in gemeentelijk vastgoed zijn verkend en niet passend. Tegelijkertijd blijkt de huidige invulling passend in de wijk en van grote maatschappelijke waarde. Dat maakt verkoop aan de zittende huurder de meest doelmatige wijze om de publieke doelen te borgen, zonder verschuivingen/onderbrekingen.

**criterium 5. Investerings door De Passerel in de panden**

De zittende huurder heeft de nodige investeringen in de panden gedaan, hetgeen als aanvullend criterium op de voornoemde criteria meeweegt nu het gaat om investeringen die onlosmakelijk zijn met de huidige zorgfunctie (zoals bijv. specifieke zorgvoorzieningen, brand/veiligheidsaanpassingen).

**Verklaring bij de cijfers onder 'Toelichting'**

1 = Uitvoering eerder aangegane overeenkomsten: uit dergelijke overeenkomsten vloeien verkregen rechten voort.

*De gemeente heeft in het verleden afspraken gemaakt over de verkoop van vastgoed en/of gronden. Veelal betreft het afspraken die voortvloeien uit een intentieovereenkomst en/of ontwikkel- en realisatieovereenkomst waarbij de betrokken contractspartij een bouwplan ontwikkelt en wanneer dit haalbaar blijkt de gemeente tot verkoop zal overgaan. In deze categorie kan het ook gaan om reeds verkregen rechten uit andere type overeenkomsten. Te denken valt aan rechten die voortvloeien uit een huurovereenkomst, zoals indeplaatsstellingen, verlengingen of een eerste recht van koop.*

2 = Grondtransacties rond integrale gebiedsontwikkeling, zelfrealisatie, ruilovereenkomst, reststrook. *Voor de uitvoering van een bestemmingsplan dient de gemeente te beschikken over de betrokken gronden. Niet alle gronden gelegen binnen bepaalde bestemmingsplangebieden zijn in eigendom van de gemeente. Sommige eigenaren doen een beroep op zelfrealisatie; dit is het recht om de nieuwe bestemming zelf voor eigen rekening en risico uit te voeren. Met deze eigenaren heeft de gemeente afspraken gemaakt over de door de gemeente gewenste vorm van integrale planuitvoering. Om de concrete bouwplannen van de betrokken eigenaren te kunnen uitvoeren en de voorzieningen van openbaar nut (wegen, groen, water, enz.) te kunnen aanleggen vinden in dit kader ook (over en weer) grondtransacties plaats.*

3 = Grondtransacties waarbij slechts één gegadigde in aanmerking komt

*Met het oog op bijvoorbeeld ingenomen grondposities of ligging van de onroerende zaak is de koper de enige die redelijkerwijs in aanmerking komt.*

4 = Transacties na openbare inschrijvings- of selectieprocedure

*De verkoop van vastgoed en/of gronden is via een (gemeentelijke) webpagina openbaar bekend gemaakt.*

- A. *Het vastgoed en/of de gronden worden verkocht op volgorde van aanmelding. Koper heeft als eerste een aanmelding overeenkomstig de gestelde voorwaarden gedaan en komt derhalve als enige gegadigde in aanmerking voor de koop van het vastgoed en/of de gronden.*
- B. *Het vastgoed en/of de gronden worden verkocht na het doorlopen van een (niet-)openbare selectieprocedure. Koper heeft voldaan aan selectievoorwaarden en is na het doorlopen van de selectieprocedure op basis van selectie- en gunningscriteria geselecteerd en komt derhalve als enige gegadigde in aanmerking voor de koop van het vastgoed en/of de gronden.*

5 = Overig, zie nadere motivatie onder 'Toelichting'.