

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Verkoopprocedure 3 woonwagenstandplaatsen project Steenbrugge

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 14-05-2024
Notanummer	: 2024-379
Datum	: 14-05-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Bijlage 3 Modelkoopovereenkomst standplaatsen Steenbrugge.pdf, Bijlage 4 Inschrijfformulier woonwagenstandplaats Steenbrugge.pdf, Verkoopprocedure_ woonwagenstandplaats Steenbrugge.pdf

Parafering

06-05-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling06-05-2024: Wethouder

Agendering

* 08-05-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 10-05-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

14-05-2024

B & W d.d.: 14-05-2024

Besluit

1. De voorgestelde openbare verkoopprocedure en de daarbij behorende modelkoopovereenkomst en het inschrijfformulier voor de drie standplaatsen in het plan Steenbrugge vast te stellen en op basis hiervan de openbare verkoop op te starten
2. De voorgestelde vierkante meterprijs vast te stellen

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de openbare verkoopprocedure is opgestart.

Inleiding

In het plan Steenbrugge zijn een aantal kavels op 2 locaties binnen het plangebied bestemd als woonwagenstandplaatsen voor het plaatsen van woonwagens. Op een van deze twee locaties komen zes sociale huurstandplaatsen voor zes sociale huurwoningen. De gemeente is in gesprek met Stichting Woonwagengebeheer Deventer over de verkoop van deze kavels. De overeenkomst dient nog door partijen ondertekend te worden. De andere locatie betreft drie kavels/standplaatsen die bestemd zijn voor de openbare verkoop. Deze drie kavels zullen op basis van bijgevoegde verkoopprocedure verkocht worden. Het is de bedoeling dat deze kavels op basis van deze verkoopprocedure via www.deventerverkoopt.nl in de openbare verkoop gaan.

Omdat de gemeente Deventer een gering aantal standplaatsen in de openbare verkoop doet, is inschrijving en koop alleen mogelijk als wordt voldaan aan de hierna genoemde voorwaarden. Geïnteresseerden die kunnen aantonen dat zij een

(langdurige) binding met de woonwagengemeenschap van gemeente Deventer hebben. Hieronder vallen:

1. Hoofdbewoners die nu al op een gehuurde standplaats met woonwag en in de gemeente Deventer aantoonbaar legaal wonen (ingeval deze een sociale huurstandplaats betreft dan zal deze na eventuele aankoop van één van de drie standplaatsen, vrij voor verhuur komen).
2. Inwonende familieleden (inwonende kinderen of andere eerstegraad familie) bij de onder a genoemde hoofdbewoners van een gehuurde standplaats. Hierbij moet sprake zijn van aantoonbaar legale bewoning.
3. Inwonende familieleden (inwonende kinderen of andere eerstegraad familie) bij hoofdbewoner van een eigen standplaats met woonwag en. Hierbij moet sprake zijn van aantoonbaar legale bewoning.
4. Diegenen die in het verleden vanuit een woonwag en in Deventer zijn verhuisd naar een reguliere woning, om welke redenen dan ook, maar graag opnieuw een woonwag en zouden willen betrekken. Hierbij moet wel sprake geweest zijn van aantoonbaar legale bewoning op de betreffende standplaats.

Gedurende een bepaald periode kunnen belangstellenden die voldoen aan de gestelde criteria zich inschrijven. In de procedure is de doelgroep uitgeschreven. Inschrijvers die niet voldoen aan deze criteria worden niet ontvankelijk verklaard. Toewijzing van deze standplaatsen zal net als bij particuliere kaveluitgifte plaatsvinden op basis van een loting door een notaris. Tijdens deze loting dienen de gegadigden aanwezig te zijn en kunnen ze op basis van de trekking bepalen of ze de betreffende kavel wel of niet willen aankopen. Tijdens de loting weten de inschrijvers dan ook wie de toekomstige burens worden. Een toegewezen kavel kan onderling niet geruild worden en er geldt een zelfbewoningsplicht en een verbod tot doorverkoop gedurende een termijn van 5 jaar. Na die 5 jaar kan verkocht worden na toestemming van de gemeente om hiermee het behoudt binnen de doelgroep te kunnen borgen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met deze openbare verkoop stellen wij belangstellenden die binnen de doelgroep vallen en niet in aanmerking komen voor een sociale huurstandplaats in de gelegenheid om een eigen standplaats aan te kopen om hierop een eigen woonwag en te plaatsen.

Kader

- * Woonvisie 2018
- * Beleidsnotitie woonwagens en standplaatsen 2018
- * Chw Steenbrugge, 2de uitwerking
- * Beeldkwaliteitsplan Steenbrugge, fase 2

Betrokken partijen en participatie

De verkoopprocedure is opgesteld in samenspraak met verschillende disciplines binnen de gemeente.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Voor:

* Belangstellenden die vallen binnen de gestelde doelgroep worden door deze procedure in de gelegenheid gesteld om één van de drie kavels/standplaatsen in het plan Steenbrugge aan te kopen.

* Toewijzing van een kavel/standplaats vindt plaats op basis van een loting die alleen toegankelijk is voor inschrijvers die een ontvankelijk inschrijfformulier hebben ingediend.

Nadeel:

* Net als voor een woning is het in principe mogelijk om voor een woonwagen en een woonwagenstandplaats een hypotheek af te sluiten. Echter het is niet eenvoudig om een bank te vinden die mee wil werken aan een hypotheek. Het is bekend dat er op dit moment 1 bank is die mee werkt aan het verstrekken van een hypotheek voor woonwagens als deze gebouwd / geplaatst worden op een eigen/gekochte standplaats.

Financiële consequenties en dekking

In november 2022 zijn de kavels door een externe taxateur getaxeerd t.b.v. de grondprijzenbrief 2023. De standplaatsen zijn toen getaxeerd op € 325,- excl. BTW, per m2. Maart 2024 zijn de standplaatsen door een andere taxateur gewaardeerd op € 175,- per m2, excl. BTW. Er zit een groot verschil in beide taxaties.

Het Hof in 's-Hertogenbosch (29 december 2011, nr. 11/00116, ECLI:NL:GHSHE:201) heeft bepaald dat de bestemming als woonwagengebied een waardedrukkend effect heeft op de grond. De grondwaarde in een woonwagengebied heeft de rechter vastgesteld op 50% van de grondwaarde van reguliere woningbouw. Dit is niet onderbouwd maar in zogenaamde goede justitie vastgesteld. Door toepassing van de 50% waarde van een reguliere woning wordt aangesloten bij de WOZ Taxatiewijzer waarin staat dat de grondwaarde van woonwagenstandplaatsen circa 50% bedraagt van de grondwaarde voor reguliere woningbouw.

Conform de grondprijzenbrief 2024 bedraagt de vierkante meterprijs voor PO-kavels Steenbrugge ad € 395,- excl. BTW, per m2. Op basis hiervan wordt geadviseerd om € 197,50 excl. BTW / per m2 (50% van € 395,-) als verkoopprijs vast te stellen.

In de grondexploitatie is uitgegaan van een verkoopopbrengst van € 325,- per m2. De oppervlakte van de uit te geven percelen bedraagt in totaal ca. 842 m2 en betekent een geraamde opbrengst van € 273.650,-. Uitgaande van de geadviseerde grondprijs van € 197,50 per m2 leidt dit tot een opbrengst van € 166.295,- dit betekent een nadeel in de grondexploitatie van in totaal € 107.355,-. In de actualisatie van de GREX zal dit worden opgenomen.

Openbaarmaking en communicatie

De verkoop zal openbaar worden gemaakt via www.deventerverkoopt.nl.

Aanpak en uitvoering

De aanpak en uitvoering is beschreven in de verkoopprocedure. Na uw besluit zal de verkoop opgestart worden.

Verkoopprocedure woonwagenstandplaatsen Steenbrugge te Deventer

Mei 2024



Verkoop woonwagenstandplaats in Steenbrugge

Algemene informatie

De gemeente Deventer heeft in Steenbrugge een drietal woonwagenstandplaatsen beschikbaar voor de openbare verkoop. In dit document leest u onder andere informatie over deze standplaatsen, de wijze van inschrijving, loting en de koop. Alle beschikbare informatie over deze standplaatsen zijn via www.deventerverkoopt.nl te lezen en/of te downloaden.



Ligging van de standplaats

De woonwagenstandplaatsen zijn onderdeel van Steenbrugge aan de noordkant van Deventer. Een nieuw dorp, midden in de natuur. Een prachtige woonplek! Steenbrugge bestaat uit het Dorp, de Buurtschoppen (waar de standplaatsen zich bevinden), het Zandweteringpark en het Zwermddorp. In de wijk Steenbrugge, Buurtschoppen komen in totaal negen woonwagenstandplaatsen. Zes standplaatsen worden eigendom van Stichting Woonwagenbeheer Deventer ten behoeve van verhuur als sociale huurstandplaatsen met huurwoonwagens. Drie standplaatsen met de kavelnummers 144, 145 en 146 zijn bestemd voor de openbare verkoop. Deze woonwagenstandplaatsen zónder woonwagen, worden nu op basis van deze verkoopprocedure te koop aangeboden.



Oppervlakte / koopsom / bijkomende kosten

Deze standplaatsen hebben een vaste verkoopprijzen en zijn bestemd voor het plaatsen van één woonwagen (zie bijlage 1 verkooptekeningen).

Kavel	Oppervlakte m2		Kavelprijs exclusief BTW		Kavelprijs inclusief BTW
144	297		€ 58.657,50		€ 70.975,58
145	269		€ 53.127,50		€ 64.284,28
146	277		€ 54.707,50		€ 66.196,08

De standplaats wordt bouwrijp geleverd. Dat wil zeggen dat de gemeente zorgt dat de standplaats:

- aan één zijde bereikbaar en ontsloten is door een (nood)weg;
- in de nabijheid van de standplaats op één plaats een aansluiting op het elektriciteit- en waterleidingnet mogelijk is. De koper moet zelf zorgen voor de aansluiting van de woonwagen op deze voorzieningen. De aansluitkosten zijn voor rekening van de koper. Aansluiten op gas is niet mogelijk.

Naast de aankoopkosten voor de standplaats dient koper rekening te houden met overige bijkomende kosten, zoals notariskosten, kadasterkosten, leges omgevingsvergunning, aankoop kosten woonwagen, inrichting tuin, aanleg infiltratiesysteem, kosten sonderingsonderzoek, enz.

De gemeente zal de erfgrenzen van deze standplaatsen, die grenzen aan de openbare ruimte afbakenen met een hekwerk, deze wordt mee verkocht (zie bijlage 7 kavelpaspoort). Dit hekwerk geeft de erfgrenzen van de standplaats aan en dient te blijven behouden. In de te sluiten overeenkomst zal hiervoor een verplichting worden opgenomen.

Kadastrale informatie

De kadastrale gegevens van de standplaatsen zijn:

Kavel	Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer
144	Diepenveen	B	2963
145	Diepenveen	B	2964
146	Diepenveen	B	2965

Zie voor meer informatie de kadastrale informatie die als bijlage 2 is toegevoegd.

Financiële mogelijkheden

Om achteraf teleurstelling te voorkomen, dient de inschrijver alvorens zich in te schrijven eerst de financiële mogelijkheden voor de aankoop van de standplaats en aankoop/plaatsing woonwagen vooraf goed te onderzoeken bij de daartoe erkende financiële instellingen.

Inschrijf- en verkoopprocedure

Woonvisie 2018 / Beleidsnotitie woonwag en standplaatsen 2018

In de Woonvisie 2018 gemeente Deventer is bepaald dat de gemeente de woonwagewoners in Deventer de mogelijkheid wil bieden te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit. De 'Beleidsnotitie woonwag- en standplaatsen 2018' geeft de kaders aan voor de huisvesting van de Deventer woonwagewoners in een dergelijke woonvorm. Een woonwag op een standplaats is een erkende bijzondere woonvorm, die in Deventer in principe beschikbaar blijft voor woonwagewoners van Deventer. Om te kunnen voldoen aan deze wens van wonen zijn er binnen de gemeente Deventer een aantal woonwagelocaties.

Doelgroep "Woonwagengemeenschap Deventer"

Omdat de gemeente Deventer een gering aantal standplaatsen in de openbare verkoop doet, is inschrijving en koop alleen mogelijk als wordt voldaan aan de hierna genoemde voorwaarden.

- Geïnteresseerden die kunnen aantonen dat zij een (langdurige) binding met de woonwagengemeenschap van gemeente Deventer hebben. Hieronder vallen:
 - a. Hoofdbewoners die nu al op een gehuurde standplaats met woonwag in de gemeente Deventer aantoonbaar legaal wonen (ingeval deze een sociale huurstandplaats betreft dan zal deze na eventuele aankoop van één van de drie standplaatsen, vrij voor verhuur komen).
 - b. Inwonende familieleden (inwonende kinderen of andere eerstegraad familie) bij de onder a genoemde hoofdbewoners van een gehuurde standplaats. Hierbij moet sprake zijn van aantoonbaar legale bewoning.
 - c. Inwonende familieleden (inwonende kinderen of andere eerstegraad familie) bij hoofdbewoner van een eigen standplaats met woonwag. Hierbij moet sprake zijn van aantoonbaar legale bewoning.
 - d. Diegenen die in het verleden vanuit een woonwag in Deventer zijn verhuisd naar een reguliere woning, om welke redenen dan ook, maar graag opnieuw een woonwag zouden willen betrekken. Hierbij moet wel sprake geweest zijn van aantoonbaar legale bewoning op de betreffende standplaats.

Zelfbewoningsplicht en verbod tot doorverkoop

Om deze standplaats beschikbaar te houden voor de beoogde doelgroep, wordt in de koopovereenkomst een zelfbewoningsplicht en een verbod tot doorverkoop gedurende 5 jaar opgenomen. Dit betekent dat de koper de standplaats en de daarop te plaatsen woonwag zelf moet gaan bewonen en niet mag verhuren, in gebruik of in erfpacht mag uitgeven. Na deze periode van 5 jaar moet toestemming worden gevraagd aan de gemeente voor doorverkoop. De gemeente kan aan deze doorverkoop voorwaarden stellen om op deze wijze toe te zien op het langdurig bewoond blijven van de standplaats door de beoogde doelgroep. Zie voor meer bepalingen "Modelkoopovereenkomst standplaats" (bijlage 3).

Inschrijfvoorwaarden

Belangstellenden die vallen binnen de genoemde doelgroep kunnen zich inschrijven. De inschrijving, loting en eventuele verkoop vinden plaats onder de hierna genoemde voorwaarden:

Inschrijving startfase

1. Inschrijving is alleen mogelijk indien inschrijver een binding heeft met de woonwagengemeenschap van Deventer zoals omschreven bij het onderdeel "doelgroep woonwagengemeenschap Deventer" en 18 jaar of ouder is. U kunt zich dus alleen inschrijven als u de standplaats en de daarop door u te plaatsen woonwag zelf wilt bewonen. Op het formulier dient duidelijk de binding aangegeven te worden. Personen die hier niet aan voldoen, worden uitgesloten van deelname.
2. Voldoet de inschrijver niet aan deze voorwaarden dan is de inschrijving niet ontvankelijk en doet de inschrijver niet mee in de verdere procedure.
3. Inschrijving is mogelijk vanaf 21 mei tot en met 8 juli 2024. Inschrijfformulieren die voor of na de inschrijfperiode worden ingediend, zijn niet ontvankelijk en worden uitgesloten van deelname.
4. Inschrijving is alleen mogelijk met gebruik van het daarvoor bestemd inschrijfformulier (bijlage 4). Dit formulier is via www.deventerverkoopt.nl te downloaden. Andere wijze van inschrijving is niet mogelijk.

5. Het formulier moet naar waarheid, volledig ingevuld en ondertekend gemaald worden aan makelaardij@deventer.nl.
6. Per huishouden, per persoon, per echtpaar of per samenlevingsverband kan maximaal één inschrijfformulier worden ingediend. Inschrijvers die voornemens zijn een gezamenlijke huishouding te voeren, worden als één inschrijver gezien en kunnen zich niet ieder afzonderlijk inschrijven. De gemeente behoudt zich het recht voor een inschrijving niet geldig te verklaren indien niet aan de vorenstaande bepalingen wordt voldaan of als hiervoor gegronde redenen zijn. Tegen de afwijzing van de inschrijving kan geen bezwaar worden gemaakt.
7. Alle inschrijvers krijgen van de gemeente een bevestiging van hun inschrijving.
8. De inschrijving is vrijblijvend en verplicht niet tot het kopen van een kavel. De inschrijving verplicht de gemeente niet tot verkoop.

Loting

9. De loting vindt plaats op 16 juli 2024 door trekking door de notaris (of door een vertegenwoordiger van de gemeente). Deze loting is alleen toegankelijk voor diegenen die zich hebben ingeschreven en voor de loting zijn uitgenodigd. Locatie en tijdstip is afhankelijk van het aantal inschrijvers.
10. Voor de loting worden alle ontvankelijke inschrijfformulieren in een gesloten en uiterlijk identieke enveloppen gedaan. De notaris trekt één voor één uit de bak met inschrijvingen een willekeurige envelop. Op basis van de lotingsuitslag kan de inschrijver een keuze uit één van de beschikbare drie kavels maken. Mocht(en) de kavelvoorkeur(en) niet meer beschikbaar zijn, dan komt de inschrijving te vervallen. Er wordt niet gewerkt met een reservelijst.
11. U kunt slechts voor één kavel/standplaats in aanmerking komen.
12. De kavel wordt alleen toegewezen indien:
 - de inschrijver zelf of een gevolmachtigde bij de loting aanwezig is;
 - de eventuele gevolmachtigde terstond een schriftelijke volmacht kan tonen;
 - de inschrijver of zijn/haar eventuele gevolmachtigde terstond een geldig legitimatiebewijs van de inschrijver kan tonen;
 - de eventuele gevolmachtigde terstond een geldig legitimatiebewijs van hemzelf kan tonen.Indien de inschrijver of zijn/haar gevolmachtigde hier niet aan voldoet, volgt uitsluiting van verdere deelname aan de loting.
13. Een op basis van de loting verkregen recht op de standplaats is strikt persoonlijk en is niet vatbaar voor ruil of overdracht. Dat wil zeggen dat de inschrijver zijn recht op de kavel niet aan een ander kan overdragen of ruilen.

Inschrijving vervolgfase

Standplaatsen die na de loting overblijven of niet verkocht worden.

14. Mochten er na de loting nog standplaatsen overblijven of mocht een standplaats uiteindelijk niet verkocht worden aan diegene(n) aan wie tijdens de loting deze is gegund dan worden deze via www.deventerverkoopt.nl opnieuw voor eenieder aangeboden onder de conditie “wie het eerst komt, wie het eerst maalt”.
15. Om in aanmerking te komen voor een standplaats in de vervolgfase kunt u zich alleen inschrijven via het daarvoor beschikbaar gestelde formulier. Dit formulier is te downloaden via www.deventerverkoopt.nl.
16. Bij deze wijze van inschrijving zijn de bepalingen genoemd in de artikelen 1, 2, 4, 5, 6, 8, 11 en 13 van toepassing.

De hierna genoemde voorwaarden en condities gelden zowel voor de inschrijvers in de startfase als ook in de vervolgfase.

Wet Bibob

De gemeente Deventer vindt het belangrijk om eerlijk en integer zaken te doen. Daarom heeft het college van Burgemeester & Wethouders de “Beleidsregel toepassing wet Bibob gemeente Deventer” vastgesteld. Op grond van dit beleid screent de gemeente personen op integriteit wanneer deze bijvoorbeeld een vastgoedtransactie aan willen gaan met de gemeente. De Wet Bibob staat voor “Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur”.

Koopovereenkomst en Bibob-formulier

De koopovereenkomst en het Bibob-formulier (bijlage 5) moeten uiterlijk binnen twee maanden na ontvangst door de inschrijver ingevuld, ondertekend en met alle gevraagde bijlagen teruggestuurd worden. Na die termijn vervalt het recht op die standplaats en is de gemeente vrij deze aan anderen aan te bieden.

De gemeente gaat pas over tot verkoop als het Bibob-onderzoek is afgerond en er geen bezwaren zijn om de transactie aan te gaan. U moet er rekening mee houden dat dit proces een aantal weken kan duren. In geval van een negatieve uitslag vervalt het recht op aankoop van de standplaats.

De koopovereenkomst komt pas tot stand als en nadat de gemeente besluit om de standplaats aan kandidaat-koper te verkopen en hiervoor een verkoopbesluit neemt. De kandidaat-koper ontvangt in dat geval een afschrift van het verkoopbesluit samen met de door de gemeente medeondertekende koopovereenkomst. Eigendomsoverdracht van de standplaats en betaling van de koopsom dient binnen 4 maanden na de datum van het verkoopbesluit plaats te vinden bij de notaris. Voor meer informatie over de modelkoopovereenkomst en het Bibob-vragenformulier verwijzen wij u naar desbetreffende bijlagen.

Overige bepalingen

- De inschrijving en verkoop vindt plaats onder de bepalingen vermeldt in deze verkoopprocedure, modelkoopovereenkomst en overige voorwaarden (waaronder de voorschriften uit het bestemmingsplan (of opvolgend plan). Door in te schrijven geeft u aan kennis te hebben genomen van en in te stemmen/akkoord te gaan met deze voorwaarden.
- Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een inschrijving. De gemeente stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het doen van een inschrijving houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken, zonder opgaaf van redenen, als dit gelet op het proces noodzakelijk blijkt, zonder dat een beroep gedaan kan worden op enige vorm van schadevergoeding.
- Als de kavels twee jaar na de eerste uitgifte nog niet verkocht zijn en in eigendom overgedragen aan de geselecteerde kandidaten, behoudt de gemeente zich het recht voor van het hiervoor genoemde af te wijken en de uitgifte op een andere wijze te laten plaatsvinden.

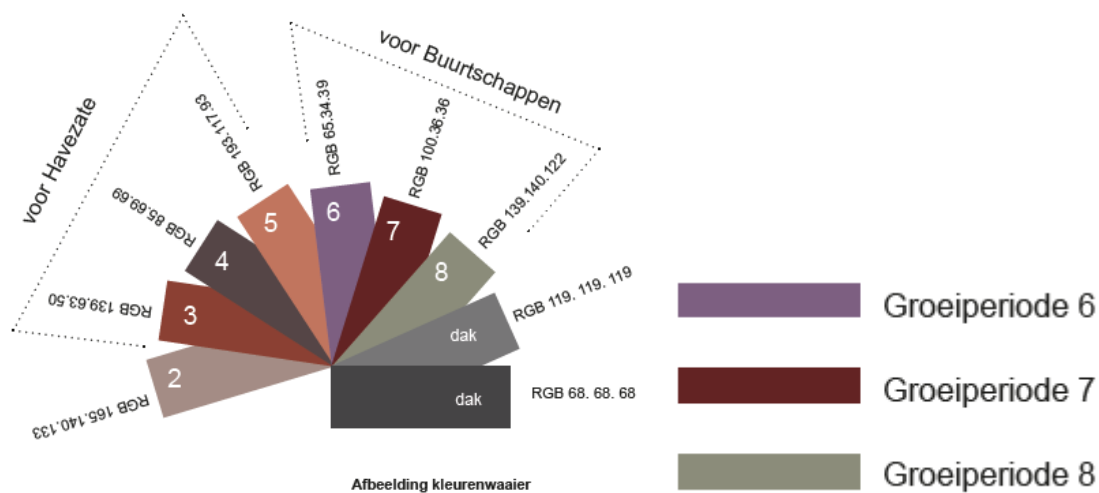
Regels bestemmingsplan (omgevingsplan) / beeldkwaliteitsplan / inrichtingsplan / aanvraag omgevingsvergunning

De wijk Steenbrugge wordt gebouwd in diverse fasen, “groeiperiodes” genoemd. De standplaatsen zijn gelegen in de Buurtschappen (buurtschap 1 en groeiperiode 6, 7 of 8) en zijn bestemd voor de plaatsing van 1 woonwaggen per standplaats. Elke groeiperiode heeft specifieke kenmerken op het gebied van architectuur en kleurgebruik.

Spelregels beeldkwaliteit

Voor de woonwaggen gelden de volgende beeldkwaliteitsregels:

- In de keuze voor het materiaalgebruik van de gevel en het dak bent u vrij;
- Voor het kleurgebruik van de gevel en het dak kunt u kiezen uit het kleurenpalet voor de buurtschappen (pagina 38 van het beeldkwaliteitsplan). Deze bestaat uit de kleuren van de groeiperiode 6, 7 of 8; te weten: groeiperiode 6: rood/paars; groeiperiode 7: ossenrood en groeiperiode 8: kiezelgrijs. Voor het dak is de keuze uit twee kleuren, grijs of antraciet van toepassing. Uitgangspunt is keramische pannen in matte tint (geen geglazuurde pannen).
- Bouwhoogte hoofdvolume op de kavel is maximaal één bouwlaag en heeft een kap
- De nokrichting van het hoofdvolume op de kavel dient haaks op de as van de straat te staan.
- Bijgebouwen zijn van hout in de kleur gekozen uit de kleurenwaaier groeiperiode 6, 7 of 8.
- De uitvoering van bergingen met begroeid dak draagt bij aan de natuurdoelstellingen en aan het vasthouden van water.



Kleurenwaaier (pagina 38 van het beeldkwaliteitsplan)



Bouwregels en inrichten van de standplaats

De woonwagens dienen geplaatst te worden binnen het bouwvlak (zie kavelpaspoort, bijlage 7). Per woonwagenstandplaats is maximaal één woonwagen toegestaan. De woonwagen heeft een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter. De oppervlakte van een woonwagen, inclusief aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen niet meer dan 120 m² bedragen.

Afmeting van de bijgebouwen

De bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen. De oppervlakte van de bijgebouwen mogen niet meer dan 20 m² bedragen.

Vloerpeil

Het vloerpeil van de woonwagen is aangegeven op het kavelpaspoort (aangegeven als “vp”) en wordt in overleg met de gemeente Deventer definitief bepaald. Meestal ligt het vloerpeil ongeveer 0,20 meter boven het peil van de as van de weg (het midden van de weg in de lengterichting) aan de voorzijde van de woonwagen.

Afwijken van het bestemmingsplan?

Het kan zijn dat de woonwagen niet precies binnen de regels van het bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan past. In bepaalde gevallen is het mogelijk om daarvan af te wijken, bijvoorbeeld voor afstandsmaten. Leg de situatie in zo'n geval aan de gemeente voor. De gemeente kijkt vooral of de afwijking geen nadelige gevolgen heeft voor de aangrenzende percelen en het beeld van de woonomgeving. Afwijken van het bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan kan gevolgen hebben voor de hoogte van de te betalen bouwleges en voor de behandelingstijd van de aanvraag om omgevingsvergunning.

Omgevingsvergunning

Voor het plaatsen van een woonwagen moet de koper zelf zorgen voor de benodigde omgevingsvergunning. Voor meer informatie over het aanvragen van een omgevingsvergunning kunt u terecht op: <https://www.deventer.nl/omgevingsvergunning>. In de te sluiten koopovereenkomst is een bepaling opgenomen waarin wordt bepaald dat de koper binnen 6 maanden na eigendomsoverdracht van de standplaats een onherroepelijke aanvraag om omgevingsvergunning moet indienen.

Voor de volledige tekst verwijzen wij naar de originele documenten die u kunt downloaden via www.deventerverkoopt.nl/buurtschappen. Bij onduidelijkheden of onvolledigheden geldt de inhoud van deze documenten.

Erfafscheiding

Bij een wijk als Steenbrugge past een groene uitstraling. De gemeente Deventer stimuleert dan ook de aanleg van groene erfafscheidingen. Om zowel een groen als een rustig straatbeeld te creëren is een hagenplan opgesteld tussen het openbaar- en het privégebied.

Aan de straatzijde van de kavel plaatst de gemeente op de erfgrens van de standplaats een spijlenhekwerk, kleur antraciet, hoog 80 cm. Aan de zijden, grenzend aan de parkeerhoven/-koffer, openbaar groen, evenals op de erfgrens van de achtertuinen plaatst de gemeente een gaashekwerk, kleur antraciet met een hoogte van 180 cm en plant de gemeente Hedera waarmee dit hekwerk begroeid wordt (zie kavelpaspoort). Deze hekwerken worden eigendom van de koper. In de te sluiten overeenkomst is hiervoor een onderhoudsplicht opgenomen (zie bijlage 3 Modelkoopovereenkomst).

Parkeerplaatsen

De koper is verplicht op eigen terrein 2 parkeerplaatsen naast elkaar aan te leggen. In de te sluiten koopovereenkomst is hiervoor een bepaling opgenomen (zie bijlage 3 Modelkoopovereenkomst standplaats). Deze parkeerplaatsen moeten naast elkaar op de kavel aangelegd worden met een minimale breedte van in totaal 5 meter. De breedte van de inrit is ook maximaal 5 meter. De definitieve plek van de inrit wordt in overleg met de gemeente bepaald.

Afvoer van hemelwater

In het openbare gebied is geen voorziening opgenomen voor de afvoer van hemelwater van de kavel/standplaats. De koper dient daarom zelf een infiltratievoorziening aan te leggen die voldoende water

bergt en infiltreert om wateroverlast te voorkomen (hiervoor is in de te sluiten koopovereenkomst een verplichting opgenomen). Het hemelwater (van o.a. dakoppervlakken en tuin/terras) dient op eigen perceel geïnfiltreerd te worden, waarbij de infiltratievoorziening binnen 24 uur door middel van infiltratie in de bodem geleegd wordt en weer beschikbaar is voor een volgende bui. Qua hoeveelheid gaat het om minimaal 20 mm regenwater per m² aangesloten verhard oppervlak (daken en terreinverharding, horizontaal gemeten).

Het afvoeren van het hemelwater via het vuilwaterriool, dan wel afvoer via het maaiveld naar de openbare grond is niet toegestaan. Alleen bij extreme buien mag het hemelwater van het perceel vanuit de infiltratievoorziening via het oppervlak overstorten naar de openbare weg aan de voorzijde van het perceel. U kunt een en ander nalezen in de hemelwaterverordening (Hoofdstuk 8, afdeling 8.2 van de [Verordening fysieke leefomgeving \(overheid.nl\)](#)

Let op! Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning dient de infiltratievoorziening op de tekeningen meegenomen te worden. Dit dient te worden aangetoond door middel van een berekening dat deze voldoet aan de eis van 20 mm berging en de lediging van de voorziening binnen 24 uur. Mogelijk moeten extra voorzieningen (grondverbetering) toegepast worden om goed te kunnen infiltreren in de bodem. Ook moet na de bouw bewijsstukken aangeleverd worden zodat aangetoond kan worden dat de infiltratievoorziening daadwerkelijk is gerealiseerd.

Bodem

In opdracht van de Gemeente Deventer is door Greenhouse Advies B.V., bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek (bijlage 6) zijn vastgelegd in een rapport, "Verkenkend bodemonderzoek Steenbrugge te Deventer", projectcode P02838, d.d. 21 december 2021. Uit dit rapport blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in het perceel stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de bestemming en voorgenomen verkoop.

Duurzaamheid en Natuurinclusief Bouwen

Duurzaamheid is een belangrijk thema. Net als elke nieuwe ontwikkeling moeten ook de kavels aan de Steenbrugge een bijdrage leveren aan een klimaatneutraal Deventer. Ook is het van belang om een aantrekkelijke toekomstbestendige en gezonde leefomgeving voor mens en dier te creëren. De balans tussen mens en natuur kan ontstaan door op een natuurinclusieve manier te bouwen. Het doel hiervan is om de biodiversiteit (de variatie aan soorten in een leefgebied) te behouden en te versterken. U kunt daaraan meewerken en bijdragen door de natuur een volwaardige plaats te geven bij het ontwerpen van uw woning en tuin. Door relatief simpele en goedkope ingrepen kan de biodiversiteit worden vergroot.

Natuurinclusief wordt bij de standplaatsen bereikt indien de schuur/berging bij de woonwagen wordt uitgevoerd met een sedumdak (groendaken).

Planning

De gemeente Deventer hanteert in deze procedure een aantal stappen. Het proces om te komen tot een definitieve uitgifte ziet er als volgt uit:

Processtappen in het kort	Planning
Publicatie en inschrijfperiode	Vanaf 21 mei tot en met 8 juli 2024
Beoordeling ontvankelijkheid door de gemeente van alle ingekomen inschrijvingen	Zo spoedig mogelijk
Terugkoppeling naar inschrijvers	Zo spoedig mogelijk
Loting (openbaar)	Op 16 juli 2024
Brieven uitslag loting en toesturen koopovereenkomst en Bibob-formulier aan inschrijvers die ingeloot zijn.	Uiterlijk 2 weken na datum loting
Terugsturen ondertekende koopovereenkomst en Bibob-formulier met alle bijbehorende bijlagen door aspirant-kopers	Uiterlijk 2 maanden na ontvangst
Opstarten Bibob-onderzoek na ontvangst van het Bibob-formulier en de daarbij behorende bijlagen	Vanaf moment van ontvangst
Definitieve toewijzing/verkoopbesluit (na afronding Bibob-onderzoek)	De gemeente zal na afronding van het Bibob-onderzoek een besluit.
Eigendomsoverdracht en betaling van de koopsom	Uiterlijk 4 maanden na datum verkoopbesluit

Bovenstaande planning kan door de gemeente aangepast worden.

Bijlagen

Bijlage 1	Verkooptekeningen
Bijlage 2	Kadastrale informatie
Bijlage 3	Modelkoopovereenkomst standplaats
Bijlage 4	Inschrijfformulier startfase
Bijlage 5	Formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties
Bijlage 6	Bodemonderzoeksrapport Greenhouse Advies B.V.
Bijlage 7	Kavelpaspoort

Disclaimer

Hoewel alle informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een inschrijving.

Inschrijfformulier woonwagenstandplaats Steenbrugge (voor één woonwagen)

Inschrijver verklaart door het ondertekenen van dit formulier:

- Kennis te hebben genomen van en akkoord te gaan met alle voorwaarden en procedures met betrekking tot de inschrijving, loting, verkoop en integriteitsscreening op grond van de wet Bibob. Alle voorwaarden en formulieren zijn te downloaden via de website www.deventerverkoopt.nl;
- De financieringsmogelijkheden (voor onder andere aankoop standplaats, aankoopkosten woonwagen, inrichting van de standplaats en bijkomende kosten) voldoende te hebben onderzocht;
- De hier ingevulde persoonsgegevens zullen uitsluitend gebruikt worden om de benodigde werkzaamheden voor de verkoop van de standplaats te verrichten. Als de gegevens niet (meer) noodzakelijk zijn zal de gemeente deze verwijderen. Voor meer informatie over hoe de gemeente met persoonsgegevens omgaat, zie: [Privacyverklaring gemeente Deventer](#) | [Gemeente Deventer](#).

Gegevens inschrijver(s):

Ondergetekende(n)	Inschrijver	Partner
Voorletters + Naam:		
Adres:		
Postcode + woonplaats:		
Geboortedatum:		
Telefoonnummer(s):		
E-mailadres:		
Datum en Handtekening		

Het inschrijfformulier is alleen geldig als:

- Alle gevraagde gegevens zijn ingevuld, alle vragen zijn beantwoord, het formulier (door alle betrokkenen) is ondertekend.
- Dit volledig ingevulde en ondertekende formulier kunt u vanaftot en met uitsluitend via email sturen naar makelaardij@deventer.nl. **Het insturen van een foto van het ingevulde document is niet toegestaan.**

Binding met woonwagengemeenschap in Deventer

- Geef hieronder aan welke binding u heeft met de woonwagengemeenschap in Deventer (zie hiervoor de definitie van de doelgroep in de verkoopprocedure).

- Geef hieronder aan in welke periode(n) en op welk(e) adres(sen) u in de gemeente Deventer woont/heeft gewoond (betreft alleen de periode/adres die u aantoonbaar legaal heeft gewoond op een woonwagenlocatie in Deventer – zie hiervoor de definitie van de doelgroep in de verkoopprocedure).

Periode

Adres

<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>

Bijlage 3

DEV-PRO/@@

MODEL KOOPOVEREENKOMST Standplaats kavelnummer project Steenbrugge

Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager team PRO, Wonen en
Gebiedsontwikkeling, op grond van mandaat bevoegd tot het aangaan en ondertekenen van
deze overeenkomst,
hierna te noemen de gemeente,

en

2. @@@
@@@
hierna te noemen de koper,

Overwegende dat:

- De gemeente Deventer de “beleidsnotitie woonwagen- en standplaatsen 2018” de heeft vastgesteld;
- Hierin is bepaald dat het wonen in een woonwagen een essentieel onderdeel is van de culturele identiteit van de woonwagenebewoners;
- De gemeente Deventer besloten heeft om in het plan Steenbrugge naast de zes sociale huurstandplaatsen ook drie koopstandplaatsen uit te geven;
- De gemeente de uitgifte van deze koopstandplaatsen via een openbare verkoopprocedure (bijlage 3) op de markt heeft gebracht; deze procedure voldoet aan de objectieve, toetsbare en redelijke criteria zoals geformuleerd door de Hoge Raad op 26 november 2021 in het arrest met het nummer ECLI:NL:2021:1778, in de zaak Didam, waarbij een overheidslichaam bij de verkoop van onroerende zaken gelet op het gelijkheids- en transparantiebeginsel mededingingsruimte moet bieden;
- De koper zich heeft ingeschreven voor één van deze standplaatsen voor het plaatsen van één woonwagen;
- De koper voldoet aan de inschrijfvoorwaarden in de verkoopprocedure en geselecteerd is op basis van een door een notaris verrichte loting.
- De koper voor de plaatsing van de woonwagen zelf de benodigde vergunning(en) dient aan te vragen;
- De gemeente het belangrijk vindt dat voor de op de standplaats aanwezige opstallen alle benodigde vergunningen “op orde” zijn en de standplaats niet in strijd met de geldende voorschriften/verleende vergunningen wordt gebruikt. Het “op orde” zijn en blijven een voorwaarde bij deze verkoop;
- De verkoop van de standplaats zal plaatsvinden onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst.

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 een perceel grond, kavelnummer ..., gelegen in het project Steenbrugge, ter grootte van m², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie, nummer, een en ander, zoals op de aangehechte, door beide partijen geparafeerde en bij deze overeenkomst behorende situatietekening met een gele kleur (bijlage 1) is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor overschrijving in de openbare registers, hierna te noemen het verkochte;

II. Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 Koopsom

- 1.1. De koopsom bedraagt € (zegge:) k.k.. Over deze koopsom is BTW verschuldigd. De koopsom inclusief BTW bedraagt € (zegge:) k.k.
- 1.2. De koopsom is verschuldigd op de datum van eigendomsoverdracht zoals genoemd in artikel 2.1a en dient uiterlijk bij het passeren van de leveringsakte te zijn betaald.
- 1.3. Zolang de leveringsakte nog niet is gepasseerd heeft de koper recht op uitstel van de betaling van de verschuldigde koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de gemeente rente te vergoeden over de koopsom exclusief omzetbelasting. Deze rente alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting is verschuldigd vanaf de datum dat de koopsom is verschuldigd zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel tot aan de datum van betaling van de koopsom.
- 1.4. De in deze overeenkomst bedoelde rente wordt berekend op jaarbasis en is exclusief omzetbelasting. Als rentepercentage wordt de wettelijke rente gehanteerd zoals deze geldt gedurende de periode van bedoeld uitstel van betaling.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1a. De eigendomsoverdracht van het verkochte zal geschieden op uiterlijk 4 maanden nadat het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente een verkoopbesluit heeft genomen. De akte van levering van het verkochte wordt gepasseerd bij een notaris van notariskantoor te Deventer.
- 2.1b. De koper kan het verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.
- 2.2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het passeren van de notariële akte van levering.
- 2.3. Vanaf de aflevering is het verkochte voor rekening en risico van de koper.
- 2.4a. De koper kan het verkochte alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente vervroegd in gebruik nemen; de gemeente kan daarbij voorwaarden stellen. Ingeval de koper het verkochte vervroegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd; de koper kan uitstel van betaling krijgen zoals bedoeld in artikel 1 lid 3.

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.

Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1a. Het verkochte 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, erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten, kettingsbedingen en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheek, 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 (bijlage 4).

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

3.2. Het verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, met dien verstande dat op het moment van levering:

- het verkochte is geëgaliseerd en ongeveer 10 à 25 cm beneden de hoogteligging van de aangrenzende (nood-)weg zal zijn gelegen;
- het verkochte tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten zal zijn door een (nood)weg;
- in de nabijheid van het verkochte op één plaats een aansluiting op het elektriciteit- en waterleidingnet mogelijk zal zijn;
- zich in het verkochte tot een diepte van 1 meter beneden de opleveringshoogte van het verkochte geen obstakels bevinden;
- Op de erfgrans van de standplaats grenzend met het openbaar gebied-groen/parkeerhoven-koffer is/wordt door de gemeente hekwerk(en) aangelegd, welke eigendom wordt van de koper en door deze koper in stand dient te worden gehouden.

Koper dient, in verband met de plaatsing van een woonwagen, er zelf voor zorg te dragen dat het verkochte over voldoende draagvermogen zal beschikken.

Koper is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen en laten aansluiten van de huisaansluitingen door de nutsbedrijven.

3.3a. Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een bij de koopovereenkomst behorend rapport van Greenhouse Advies B.V., d.d. 21 december 2021, "Verkennend bodemonderzoek Steenbrugge te Deventer", projectcode P02838, in welk rapport de milieuhygiënische toestand van het verkochte wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in het verkochte 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 koper heeft het gehele rapport digitaal ontvangen. De conclusies van dit rapport zijn als bijlage 2 toegevoegd aan deze overeenkomst. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van het rapport.

3.3b. Onder voor het milieu gevaarlijke stoffen 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 onder I opgegeven maat of grootte van het verkochte, 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 verkochte te overtuigen van de grenzen van het verkochte en van de door de gemeente in het terrein op de hoekpunten van het verkochte geplaatste ijzeren buizen.

3.5. Indien de koper na de eigendomsoverdracht doch voor het tijdstip van de kadastrale inmeting aan de gemeente verzoekt de grenzen van het verkochte 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 andere rechten verbonden aan de koop en verkoop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten en de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de koper.
- 4.2. Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van het passeren van de akte van levering of de datum van eerdere ingebruikneming voor rekening van de koper.

Artikel 5 Bebouwing/inrichting/gebruik

- 5.1. Het verkochte is ingevolge het daarvoor geldend bestemmings- of omgevingsplan bestemd en moet ook bestemd blijven als woonwagenstandplaats voor de plaatsing van één woonwagen. Koper verplicht zich derhalve:
 - a. het verkochte te gebruiken/bebouwen overeenkomstig de bestemming en met inachtneming van de voorschriften van het voor het verkochte geldend bestemmings- of omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan;
 - b. uiterlijk 6 maanden ná de datum waarop de leveringsakte van het verkochte is gepasseerd een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning bij het College van Burgemeester en Wethouders in te dienen;
 - c. uiterlijk 6 maanden nadat koper naar aanleiding van de onder b. bedoelde vraag onherroepelijk omgevingsvergunning heeft verkregen een aanvang te maken met de bouw/plaatsing;
 - d. de uitvoering van dat bouwplan vervolgens in een continu proces voort te zetten en binnen 250 werkbare dagen volledig af te ronden.
- 5.3. Aan de zijden waar de tuin grenst aan van gemeentewege aangelegde of aan te leggen openbare groenstroken, mag de tuin geen uitweg hebben.
- 5.4. Koper dient op eigen kosten, zelf zorg te dragen voor het afvoeren van eventuele overtollige grond van het verkochte.
- 5.5. De koper dient het hemelwater (van o.a. dakoppervlakken en tuin/terras) op eigen perceel te infiltreren, een en ander zoals aangegeven de Verordening fysieke leefomgeving gemeente Deventer. Koper dient na realisatie van de infiltratievoorziening bewijsstukken hiervan te overleggen aan de gemeente (foto's/tekeningen).
- 5.6. Aan de straatzijde van de kavel wordt/is door de gemeente op de erfgrans van de standplaats een spijlenhekwerk, kleur antraciet, hoog 80 cm geplaatst. Aan de zijden, grenzend aan de parkeerhoven/-koffer, openbaar groen, evenals op de erfgrans van de achtertuinen plaatst de gemeente een gaashekwerk, kleur antraciet met een hoogte van 180 cm en plant de gemeente Hedera waarmee dit hekwerk begroeid wordt (zie kavelpaspoort). Deze hekwerken worden eigendom van de koper.

Artikel 6 Verplichting tot teruglevering bij niet nakoming bouwplicht

- 6.1. Indien de koper niet binnen de in artikel 5 lid 1c genoemde termijnen een aanvang heeft gemaakt met de bouw is de koper verplicht om het gekochte/standplaats 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 verkochte 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 teruglevert 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 teruglevert, zal geschieden. Indien het bevoegde bestuursorgaan hiervoor toestemming geeft, behoeft het verkochte niet in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht en kan het worden teruggeleverd 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 verkochte komen geheel voor rekening van de koper die teruglevert.

Artikel 7 Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

- 7.1. Koper verplicht zich de op het verkochte te plaatsen woonwagen uitsluitend te zullen gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) daadwerkelijk te bewonen.
- Het is koper niet toegestaan het verkochte en/of de daarop woonwagen 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. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.
- 7.2. 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.
- 7.3. Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper de desbetreffende woonwagen gedurende 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 Basisregistratie Personen van de gemeente is ingeschreven.
- 7.4a. Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Aan deze ontheffing kan de gemeente voorwaarden verbinden.
- 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.
- 7.5. Na het verstrijken van de in artikel 7.3 genoemde termijn van vijf jaar is zelfgebruik niet meer van toepassing. Koper verplicht zich na die termijn schriftelijk toestemming te vragen aan de gemeente, voor het (geheel) aan derden verhuren, doorverkopen, vervreemden, met zakelijke gebruiksrechten verzoeken of in erfpacht uitgeven van het verkochte/de standplaats. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden om zodoende de betreffende standplaats binnen de beoogde doelgroep te behouden.

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 verkochte 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 verkochte 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 daarmede belaste personen te allen tijde onbelemmerd toe te laten.
- 8.3. Koper dient te dulden dat door de gemeente Deventer op de erfgrans van de standplaats met het openbaar gebied aan de straatzijde een spijlenhekwerk, kleur antraciet, met een hoogte van 80 cm wordt geplaatst. Daarnaast dient de koper te dulden dat door de gemeente op de erfgrans aan de zijden, grenzend aan de parkeerhoven/-koffer, openbaar groen evenals op de erfgrans aan de achtertuinen een gaashekwerk, kleur antraciet met een hoogte van 180 cm wordt geplaatst en beplant met Hedera waarmee dit hekwerk begroeid wordt. Een en ander zoals aangegeven op het aan deze overeenkomst als bijlage 4 toegevoegde kavelpaspoort.

Artikel 9 Erfdienstbaarheden/opstalrechten

In de akte van levering zullen, voorzover 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 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 vijf en twintigduizend 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 het in artikel 8.3 genoemde hekwerk(en) in stand te houden, te onderhouden en te houden. Het onderhoud en de instandhouding dient door de koper deugdelijk te geschieden.
- 10.4. Het bepaalde in artikel 5.1 (gebruik als woonwagendstandplaats voor een woonwagen)
- 10.5. Het bepaalde in artikel 7 (zelfbewoningsplicht en verbod tot doorverkoop, toestemming en ontheffing).
- 10.6. De koper is verplicht op eigen terrein en voor zijn rekening 2 parkeerplaatsen naast elkaar aan te leggen en in stand te houden.

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- ontbindende voorwaarden

- 13.1. Deze overeenkomst wordt zijdens de gemeente aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het bevoegde bestuursorgaan niet tot verkoop besluit. Derhalve komt deze overeenkomst niet eerder tot stand dan nadat het bevoegde bestuursorgaan tot de verkoop heeft besloten. Dit besluit (verkoopbesluit) zal door het bevoegde bestuursorgaan na afronding van het Bibob-onderzoek genomen worden.
- 13.2. Deze overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden indien de koper niet meewerkt aan het vestigen van de in artikel 7, 8, 9 en 10 bedoelde verplichtingen.
- 13.3. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden, indien koper binnen twee maanden na ondertekening van de koopovereenkomst geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities van een daartoe erkende geldverstrekking heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak, en de te plaatsen woonwagen. Koper is verplicht minimaal één offerte aan te leveren waaruit dit blijkt. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.
- 13.4. Bij vervulling van de ontbindende voorwaarde genoemd in artikel 13.3 dient de koper zo spoedig mogelijk binnen de in dat artikel gestelde termijn de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan het college van burgemeester en wethouders in te roepen en zo aan de gemeente bekend te maken.

- 13.5. Koper is bij het inroepen van de ontbindende voorwaarde genoemd in artikel 13.3 een vergoeding verschuldigd aan de gemeente van € 1.000,-. De betaling van dit bedrag dient plaats te vinden binnen twee weken na factuurdatum, e.e.a. zoals ook vermeld op de factuur die koper hiervoor wordt toegezonden.

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.

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.

Artikel 17 Bijzondere bepaling (i.v.m. Didamarrest)

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 dit beroep slaagt, waardoor deze koopovereenkomst nietig is dan wel vernietigbaar is.

Artikel 18 Considerans

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

Artikel 19 Bijlage

De hieronder genoemde bijlagen maken een onverbreekelijk deel uit van de overeenkomst:

1. verkooptekening
2. conclusies bodemrapport
3. verkoopprocedure woonwagenstandplaats Steenbrugge
4. het kavelpaspoort

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend door:

De koper(s),
@

.....
(handtekening en datum)

.....
(handtekening en datum)

De gemeente,
de burgemeester,
namens hem,
teammanager PRO – Wonen en gebiedsontwikkeling

.....
(handtekening en datum)

Inschrijfformulier woonwagenstandplaats Steenbrugge (voor één woonwagen)

Inschrijver verklaart door het ondertekenen van dit formulier:

- Kennis te hebben genomen van en akkoord te gaan met alle voorwaarden en procedures met betrekking tot de inschrijving, loting, verkoop en integriteitsscreening op grond van de wet Bibob. Alle voorwaarden en formulieren zijn te downloaden via de website www.deventerverkoopt.nl;
- De financieringsmogelijkheden (voor onder andere aankoop standplaats, aankoopkosten woonwagen, inrichting van de standplaats en bijkomende kosten) voldoende te hebben onderzocht;
- De hier ingevulde persoonsgegevens zullen uitsluitend gebruikt worden om de benodigde werkzaamheden voor de verkoop van de standplaats te verrichten. Als de gegevens niet (meer) noodzakelijk zijn zal de gemeente deze verwijderen. Voor meer informatie over hoe de gemeente met persoonsgegevens omgaat, zie: [Privacyverklaring gemeente Deventer | Gemeente Deventer](#).

Gegevens inschrijver(s):

Ondergetekende(n)	Inschrijver	Partner
Voorletters + Naam:		
Adres:		
Postcode + woonplaats:		
Geboortedatum:		
Telefoonnummer(s):		
E-mailadres:		
Datum en Handtekening		

Het inschrijfformulier is alleen geldig als:

- Alle gevraagde gegevens zijn ingevuld, alle vragen zijn beantwoord, het formulier (door alle betrokkenen) is ondertekend.
- Dit volledig ingevulde en ondertekende formulier kunt u vanaf **21 mei** tot en met **8 juli 2024** uitsluitend via email sturen naar makelaardij@deventer.nl. **Het insturen van een foto van het ingevulde document is niet toegestaan.**

Binding met woonwagengemeenschap in Deventer

- Geef hieronder aan welke binding u heeft met de woonwagengemeenschap in Deventer (zie hiervoor de definitie van de doelgroep in de verkoopprocedure).

- Geef hieronder aan in welke periode(n) en op welk(e) adres(sen) u in de gemeente Deventer woont/heeft gewoond (betreft alleen de periode/adres die u aantoonbaar legaal heeft gewoond op een woonwagenlocatie in Deventer – zie hiervoor de definitie van de doelgroep in de verkoopprocedure).

Periode

Adres

<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>