

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Dortherweg 13 Deventer, vervolg verkoopprocedure/ voorlopige gunning

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 24-06-2024
Notanummer	: 2024-518
Datum	: 24-06-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Van Essen,
Bijlage(n)	: 20240515 verkoopvoorwaarden Dortherweg 13.docx,20240611-bijlage-biedingen_Dortherweg 13 (vertrouwelijk).xlsx,LIJST VAN BEVOEGDHEDEN 01012024.docx,Regeling tot verlening van bevoegdheden gemeente Deventer.docx

### Parafering

<li>17-06-2024: Programmamanager</li><li>18-06-2024: Wethouder</li>

### Agendering

\* 20-06-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 19-06-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

24-06-2024

B & W d.d.: 24-06-2024

### Besluit

1. Het object Dortherweg 13 te Deventer voorlopig te gunnen aanieder 1 en vervolgens op volgorde van biedingen (hoog naar laag), conform de verkoopvoorwaarden;
2. De gunningslijst van te stellen;
3. De bidders te informeren over het besluit tot voorlopige gunning;
4. De teammanager PRO WG eenmalig mandaat te verlenen voor het namens de gemeente aangaan van de voorlopige koopovereenkomst en het nemen van het verkoopbesluit definitieve gunning van Dortherweg 13 te Deventer, nadat de uitkomst van het Bibob-onderzoek bekend is en naar aanleiding daarvan de verkoop en levering kan worden voortgezet;
5. De nota en het besluit openbaar te maken, maar niet de bijlage biedingen. Het besluit en de nota worden openbaar gemaakt nadat de bidders zijn geïnformeerd.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van 20240611 bijlage biedingen Dortherweg 13 (vertrouwelijk)

### Inleiding

Op 15 oktober 1999 heeft de gemeente 3 percelen grond gekocht en in eigendom verkregen om de ontwikkeling van het A1 bedrijventerrein mogelijk te maken.

Het betrof de percelen grond met opstallen, zijnde een vrijstaand woonhuis met berging, plaatselijk bekend Dortherweg 13, 7418 HC Deventer, kadastraal bekend



gemeente Gorssel sectie A, nummer 1392, groot 84 are en 70 ca. (8470 m<sup>2</sup>), nummer 3153, groot 82 are en 40 centiare (8240 m<sup>2</sup>), nummer 1119, groot 50 are en 40 ca. (5040 m<sup>2</sup>) en nummer 1120, groot 65 are en 70 centiare (6570 m<sup>2</sup>) tegen een bedrag van Fl. 1.200.000,- k.k. of € 544.536,- k.k.

De hierboven genoemde gronden ten behoeve van de ontwikkeling van het A1 bedrijventerrein zijn inmiddels bestemd en ingevuld. Overgebleven is een perceel grond met opstallen zijnde een vrijstaand woonhuis met berging, plaatselijk bekend Dortherweg 13, 7418 HC Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer sectie N, nummer 437, groot 17 are en 45 centiare (1.745 m<sup>2</sup>) en N, nummer 439, groot 3 are en 5 centiare, totaal groot 20 are en 50 centiare (2050 m<sup>2</sup>).

Ter uitvoering van verkoop staat het object vanaf 30 maart 2024 in de openbare verkoop via Getreuer makelaars te Deventer. De verkoop is vooraf aangekondigd via [www.deventerverkoopt.nl](http://www.deventerverkoopt.nl) vanaf 2 april 2024. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid de verkoop minimaal 1 maand openbaar te maken. Het object is getaxeerd door Thoma & Bennink landerijenbureau op 3 juli 2023 voor € 375.000,00,- k.k., Met verkopend makelaar Getreuer makelaars te Deventer is besloten het object in de verkoop te zetten met een vraagprijs van € 500.000,- k.k.

De woning was doormiddel van een opzegbare gebruiksovereenkomst bewoond, het staat inmiddels leeg. Het geheel zal bij overdracht vrij van huur en gebruik kunnen worden overgedragen. Het object wordt in de huidige staat verkocht op basis van "as is, where is".

Volgens de verkoopvoorwaarden kregen kandidaten de gelegenheid een bod uit te brengen tot 11 juni 2024 12:00 uur. De gemeente Deventer heeft op 11 juni 2024 meerdere biedingen ontvangen. (zie hiervoor bijgevoegde vertrouwelijke bijlage). Het college wordt voorgesteld conform de verkoopvoorwaarden aan hoogste bieder 1 voorlopig gunning te verlenen en vervolgens op volgorde van biedingen (hoog naar laag), conform de verkoopvoorwaarden.

In de verkoopvoorwaarden is opgenomen dat de gemeente het recht heeft niet over te gaan tot gunning. Het besluit van de gemeente staat niet open voor bezwaar en beroep.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Met de overdracht van de Dortherweg 13 te Deventer aan een particuliere verkrijger, worden gronden en eigendomsposities op het A1 bedrijventerrein verder voltooid.

### **Kader**

- Artikel 8 van de regeling tot verlening van bevoegdheden gemeente Deventer;
- Vigerend bestemmingsplan "Chw A1 Bedrijvenpark 2020"
- Verkoopvoorwaarden Dortherweg 13 Deventer

### **Betrokken partijen en participatie**

De verkoop heeft openbaar plaatsgevonden.

## **Toelichting op participatiebeleid**

### **Argumenten voor en tegen**

Door verkoop wordt een vervolg gegeven aan het voltooiën en invulling gegeven aan gronden en eigendomsposities binnen het A1 bedrijventerrein.

Door de teammanager PRO WG eenmalig mandaat en volmacht te verlenen voor het nemen en ondertekenen van het verkoopbesluit wordt het verkoopproces bespoedigd.

### **Financiële consequenties en dekking**

De woning aan de Dortherweg 13 Deventer is onderdeel van de grondexploitatie van het Bedrijventerrein A1.

De geraamde opbrengst van de woning is € 375.000,- k.k. gebaseerd op de getaxeerde waarde door Thoma & Bennink landerijenbureau, d.d. 3 juli 2023. Het voornemen is nu om de woning te verkopen voor € 450,013,- k.k. Dat betekent dat de verkoop een positief resultaat heeft van € 75.013,-. Het positieve resultaat komt ten gunste van de grondexploitatie Bedrijventerrein A1.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Na besluitvorming worden de bidders geïnformeerd over het voorgenomen besluit tot voorlopige gunning over te gaan.

De nota en het besluit worden openbaar gemaakt maar niet de bijlage biedingen. Besluit en nota worden openbaar gemaakt pas nadat de bidders zijn geïnformeerd.

### **Aanpak en uitvoering**

Met de voorlopige gunning kan het verkoopproces worden vervolgd. Na gunning houdt dit in dat de voorlopige koopovereenkomst tussen bidder 1 (de koper) en de gemeente kan worden opgemaakt en kan worden ondertekend door de gemeente en de koper. Mocht bidder 1 zich binnen de bedenktijd terugtrekken of gebruik maken van zijn/ haar ontbindende voorwaarde(n), dan wordt in volgorde van biedingen (hoog naar laag), gegund aan de eerstvolgende bidder en herhaalt zich het proces van ondertekenen van de (voorlopige) koopovereenkomst;

De bidders te informeren over het besluit tot voorlopige gunning;

De koper is vervolgens in de gelegenheid om een financieringsaanvraag te doen, gelijktijdig voert de gemeente een Bibob onderzoek uit.

Zodra de financieringsaanvraag en het Bibob onderzoek zijn afgewikkeld en het proces kan worden voortgezet, kan de woning in eigendom overgedragen worden.



## Verkoopvoorwaarden voor Dortherweg 13 te Deventer

*De Gemeente Deventer behoudt zich het recht voor af te wijken van de in deze verkoopvoorwaarden genoemde data en planning.  
De Gemeente Deventer behoudt zich als verkoper het recht voor om de woning niet te gunnen zonder dat dit tot enige vorm van aansprakelijkheid voor de gemeente leidt.*

### **1. Waarop zijn deze verkoopvoorwaarden van toepassing**

Deze voorwaarden zijn van toepassing op de verkoop van de woning Dortherweg 13, 7418 HC te Deventer, inclusief erf tuin en ondergrond.

Een aspirant-koper dient kennis te nemen van, te voldoen aan en in te stemmen met de verkoopvoorwaarden voordat deze een bieding op de woning kan uitbrengen.

Door het uitbrengen van een bod accepteert bidder deze verkoopvoorwaarden. Niet voldoen aan deze voorwaarden leidt tot niet-ontvankelijkheid.

### **2. Wie kunnen kopen**

Uitsluitend natuurlijke personen die de woning zelf zullen bewonen kunnen een bieding op de woning uitbrengen. Makelaars, projectontwikkelaars en/of andere rechtspersonen en samenwerkingsvormen worden daarom van het doen van een bieding uitgesloten. Ook geldt een verbod tot verkoop van de woning binnen 5 jaar na eigendomsoverdracht van de woning.

### **3. Notaris**

De akte van levering van de gekochte woning dient bij voorkeur plaats te vinden bij een notariskantoor te Deventer. De gemeente heeft als verkopende partij algemene volmachten voor levering bij notariskantoren te Deventer. Indien door koper gekozen wordt voor een notariskantoor buiten Deventer zullen mogelijke extra kosten voor rekening van koper zijn.

### **4. Wat wordt er verkocht**

De verkoop zal plaatsvinden in de huidige staat ("as is where is") van onderhoud van de woning.

### **5. Verkoop bij inschrijving**

Conform gemeentelijk beleid vindt de verkoop bij inschrijving op een openbare wijze plaats via Funda, de website van de gemeente [www.deventerverkoopt.nl](http://www.deventerverkoopt.nl), en de website van de makelaar [www.getreuer.nl](http://www.getreuer.nl).

Daarnaast zal voor de woning een exclusieve woningwebsite [www.dortherweg13.nl](http://www.dortherweg13.nl) aangemaakt worden.

Bij alle uitingen op de verschillende websites zullen deze verkoopvoorwaarden en inschrijfprocedure nadrukkelijk getoond worden.

## **6. Biedingsformulier**

Voor het uitbrengen van een bieding op de woningen is het "Biedingsformulier Dortherweg 13 Deventer" opgesteld. Deze is via het biedplatform "Move" op de website [www.getreuer.nl](http://www.getreuer.nl) beschikbaar gesteld. Een bieder brengt zijn bod uit met dit formulier.

Indien voor het uitbrengen van een bieding niet gebruik wordt gemaakt van het daarvoor opgestelde biedingsformulier op het biedplatform "Move" dan is de bieding niet ontvankelijk en wordt deze niet meegenomen in de beoordeling.

## **7. Bod uitbrengen**

Gegadigden krijgen de gelegenheid om tot 11 juni 2024 tot 12:00 uur een bieding te doen. Alle biedingen van kandidaat kopers worden automatisch vastgelegd in een geanonimiseerd bidlogboek van Getreuer Makelaars en Taxateurs.

### **Getreuer Makelaars en Taxateurs**

Pikeursbaan 12  
7411 GV Deventer

Het bidlogboek wordt door de verkopend makelaar en in het bijzijn van de gemeente op 11 juni 2024 na 12:00 uur geopend.

Alleen volledig ingevulde bidformulieren op het biedplatform "Move" met benodigde bijlagen worden ontvankelijk verklaard.

Het bod moet worden uitgedrukt in 1 bedrag in gehele euro's. Een bod dat niet is uitgedrukt in hele euro's is ongeldig.

Een middels het biedingsformulier uitgebracht bod kan na de inlevering niet worden gewijzigd.

Elke bieder blijft aan zijn bod gebonden, totdat:

- De verkoper gunt aan een ander; of
- Vaststaat dat niet wordt gegund; of
- De verkoop bij inschrijving wordt afgelast.

## **8. Financieringsvoorbehoud**

Voor elke bieder geldt een financieringsvoorbehoud van 6 weken.

Een bieder kan ervoor kiezen geen financieringsvoorbehoud op te nemen. Hieraan wordt door de gemeente alleen meerwaarde toegekend bij gelijke biedingen. Indien noodzakelijk kunnen koper en de gemeente een verlenging overeenkomen. Het financieringsvoorbehoud mag niet meer bedragen dan de bieding in euro's vermeerderd met 15%. Andere voorbehouden dan het financieringsvoorbehoud zijn niet mogelijk en lijdt tot niet-ontvankelijkheid.

## **9. Voorlopige gunning**

De gemeente selecteert de hoogste bieder.

De uitkomst zal binnen 3 weken na het openen van het bidlogboek per mail bekend gemaakt worden aan de gegadigden die een biedingsformulier hebben ingeleverd. De hoogste bieder die door de gemeente is geselecteerd wordt telefonisch benaderd door de makelaar.

Het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer neemt een beslissing over de voorlopige gunning aan de geselecteerde bieder.

De gemeente Deventer heeft het recht om niet over te gaan tot gunning. Het besluit van de gemeente tot voorlopige gunning staat niet open voor bezwaar en beroep.

## **10. De ondertekening van de koopovereenkomst**

De koopovereenkomst zal na de voorlopige gunning ondertekend worden door de koper en vervolgens door de gemeente Deventer.

In de koopovereenkomst zijn ontbindende en opschortende voorwaarden opgenomen.

### **11. Bibob screening**

De gemeente behoudt zich het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de Wet Bibob. De Wet Bibob moet voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken. Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden ingediend, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de verkoopprocedure. Bij de ondertekening van de koopovereenkomst door de koper zal de koper het Bibob-formulier ingevuld en ondertekend aan de gemeente overhandigen.

### **12. Totstandkoming overeenkomst**

Het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer gaat pas na afronding van de Bibob screening over tot besluitvorming over de verkoop en definitieve gunning. De overeenkomst komt niet eerder tot stand indien en nadat het bevoegde bestuursorgaan tot verkoop heeft besloten. Het besluit van de gemeente tot definitieve gunning staat niet open voor bezwaar en beroep.

### **13. Bijlagen**

De onderstaande stukken maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze verkoopvoorwaarden. Eenieder verklaart op het biedingsformulier kennis te hebben genomen van en in te stemmen met deze stukken en de inhoud te aanvaarden.

- Kavelpaspoort versiedatum 04-01-2021, tekeningnummer 65.22.12.AN.14
- Asbestinventarisatie Bestvision 23-06-2023, projectnummer 23BV24497
- Asbestsaneringsrapport (maaiveld perceel) volgt
- Conditiemeting, volgt
- Energielabel Duvast, volgt
- Formulier Bibob (maart 2019)
- Verkennend bodemonderzoek Bodem Portaal 17-07-2023, projectnummer BO223DE07
- Beoordeling bodemonderzoek Omgevingsdienst IJsselland 23-10-2023, zaaknummer Z2023-00008244
- Biedingsformulier
- Concept koopovereenkomst @@ (nog nader uit te werken)