

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Rielerweg 234 Deventer, vervolg verkoopprocedure/ voorlopige gunning

Notagegevens

| | |
|--------------------|---|
| Bestuursorgaan | : B-en-W 24-06-2024 |
| Notanummer | : 2024-526 |
| Datum | : 24-06-2024 |
| Programma | : Vastgoed |
| Portefeuillehouder | : Wethouder De Geest, |
| Bijlage(n) | : 20240508 concept verkoopvoorwaarden Rielerweg 234.docx,20240611 bijlage biedingen Rielerweg 234.xlsx,Kadernota Vastgoed Deventer 2022.pdf,LIJST VAN BEVOEGDHEDEN 01012024.docx,Regeling tot verlening van bevoegdheden gemeente Deventer.docx |

Parafering

19-06-2024: Programmamanager19-06-2024: Wethouder

Agendering

* 19-06-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

24-06-2024

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

Besluit

1. Het object Rielerweg 234 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 en huurder 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 Rielerweg 234 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 en huurder zijn geïnformeerd

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van 20240611 bijlage biedingen Rielerweg 234 (vertrouwelijk)

Inleiding

Vanaf 22 maart 2024 stond het object Rielerweg 234 te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie B, nr. 14273 (gedeeltelijk), groot ca. 720 m², in openbare verkoop bij Postma Makelaars. De woning is bewoond met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Het geheel wordt bij overdracht onder gestanddoening van de huidige huurovereenkomst overgedragen.

De verkoop is vanaf 25 maart 2024 gepubliceerd op www.deventerverkoopt.nl.

Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid de verkoop minimaal 1 maand openbaar te maken.

Conform de door de raad vastgestelde kadernota vastgoed 2022 dient het verhuren van woningen geen programmadoel en wordt het om die reden verkocht. De woning is eerst aangeboden aan de Deventer woningcorporaties. Aangezien de woning niet geschikt te maken is voor een huurprijs passend bij hun maatschappelijke doorstelling en ontwikkeling van nieuwbouw op deze locatie door hun te risicovol werd geacht is besloten de woning op de vrije markt aan te bieden.

Het object is aangeboden voor een vraagprijs van € 230.000,- k.k., gebaseerd op een waarde taxatie van 12 mei 2023 € 230.000,- k.k. Het object heeft een boekwaarde van € 4.171,01 (2 november 2023).

Volgens de verkoopvoorwaarden kregen kandidaten de gelegenheid een bod uit te brengen tot 11 juni 2024, 12 uur. De gemeente Deventer heeft op 11 juni meerdere biedingen ontvangen (zie hiervoor de bijlage "Biedingen Rielerweg 234 Deventer 11-06-2024 12:00 uur (vertrouwelijk)").

Het college wordt voorgesteld conform de verkoopvoorwaarden aan hoogste bieder (bieder 1) voorlopig gunning te verlenen en vervolgens op volgorde van biedingen (hoog naar laag).

Tevens wordt voorgesteld de teammanager PRO eenmalig mandaat en volmacht te verlenen voor het ondertekenen van de voorlopige koopovereenkomst en het nemen en ondertekenen van het verkoopbesluit (definitieve gunning, nadat de uitkomst van het Bibob-onderzoek bekend is en naar aanleiding daarvan de verkoop en levering kan worden voortgezet).

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 Rielerweg 234 te Deventer verkopen we bezit wat geen gemeentelijke beleidsdoelstelling dient.

De woning is verhuurd, de huurderspositie wordt bij overdracht rechtens voldoende gewaarborgd.

Kader

- Kadernota Vastgoed 2022
- Artikel 8 van de regeling tot verlening van bevoegdheden gemeente Deventer
- Verkoopvoorwaarden Rielerweg 234 Deventer

Betrokken partijen en participatie

Huurder van het object is op de hoogte van het verkoopproces.

De verkoop heeft openbaar plaatsgevonden en is voldoende gepubliceerd op Funda en Deventer verkoopt.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Voor:

- Met de overdracht van de Rielerweg 234 te Deventer verkopen we bezit wat geen gemeentelijke doelstelling dient;
- De woning is eerst aangeboden aan de woningcorporaties, maar ligt qua toekomstige huurprijs buiten hun bereik, ontwikkeling van nieuwbouw werd te risicovol geacht;
- Er wordt verkocht aan de hoogste bidder;
- De verkoopprijs is passend voor de staat van de woning.

Financiële consequenties en dekking

Het voornemen is nu om de woning te verkopen aan de hoogste bidder voor € 245.000,- k.k.

De positieve opbrengst ad. € 233.645,- van de woning aan de Rielerweg 234 ten goede te laten komen aan de Algemene Reserve.

De geraamde opbrengst van de woning is € 230.000,- k.k. gebaseerd op de getaxeerde marktwaarde (12 mei 2023). De boekwaarde bedraagt € 4.171,01 (2 november 2023).

Dat betekent dat na aftrek van de boekwaarde en verkoopkosten de verkoop een positief resultaat heeft van € 233.645,- (Boekwaarde € 4171,-, kosten waardering Postma € 605,- (incl. BTW), verkoopcourtage € 5.929,- (incl. BTW) en opstartkosten € 650,- (incl. BTW), totaal groot € 11.355,-).

Openbaarmaking en communicatie

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

Gelijktijdig met de bidders wordt de huurder geïnformeerd over de uitkomst.

De nota en het besluit worden openbaar gemaakt maar niet de bijlage biedingen. Besluit en nota worden openbaar gemaakt pas nadat de bidders en huurder 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 terugtrekken, 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 en huurder te informeren over het besluit tot voorlopige gunning;

De koper is vervolgens in de gelegenheid om indien nodig 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 Rielerweg 234 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.*

Biedingsprocedure

1. Waarop zijn deze verkoopvoorwaarden van toepassing

Deze voorwaarden zijn van toepassing op de verkoop van de woning Rielerweg 234, 7416 ZM 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.

2. Wie kunnen kopen

Het object wordt verkocht in verhuurde staat, waarbij de huurder huurbescherming geniet. Hierdoor ziet de gemeente af van zelfbewoningsplicht en een verbod tot verkoop binnen 5 jaar. Biedingen kunnen gedaan worden door natuurlijke personen en/ of beleggers met een rechtspersoonlijkheid.

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, en de website van de makelaar www.postma.nl

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 Rielierweg 234 Deventer" opgesteld. Deze is via het biedplatform "Move" op de website www.postma.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 24 mei 2024 de beschikbare verkoopdocumentatie te bespreken met Postma makelaars en vervolgens tot 11 juni 2024 tot 12:00 uur een bieding te doen.

Alle biedingen van kandidaat kopers worden automatisch vastgelegd in een geanonimiseerd biedlogboek van Postma Makelaars.

Postma Makelaars

Kazernestraat 26
7416 CJ Deventer

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

Alleen volledig ingevulde biedformulieren 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.

9. Voorlopige gunning

De gemeente selecteert de hoogste bieder.

De uitkomst zal binnen 3 weken na het openen van het biedlogboek 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. Een bidder verklaart op het biedingsformulier kennis te hebben genomen van en in te stemmen met deze stukken en de inhoud te aanvaarden.

- Kavelpaspoort versiedatum 24-09-2020, tekeningnummer 202009233
- Asbestinventarisatie Bestvision 02-10-2020, projectnummer 20BV21317
- Condiëmeting NEN2767, 26-09-2020
- Energielabel Duvast, label G, 15-10-2020
- Formulier Bibob (maart 2019)
- Bodeminformatie: voorheen een timmerwerkplaats, niet verdacht voor ernstige verontreiniging
- Biedingsformulier
- Concept koopovereenkomst @@ (nog nader uit te werken)