

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Olthoflaan 27 Deventer, vervolg verkoopprocedure/ voorlopige gunning

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 17-10-2023
Notanummer	: 2023-865
Opsteller	:
Telefoon	:
Datum	: 17-10-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Walder,
Bijlage(n)	: 07-2020-001113-Bijlage 01 Digitale verwijzing naar Chw bestemmingsplan A1 Bedrijvenpark.pdf,20230703 concept verkoopvoorwaarden Olthoflaan 27 - Kopie.docx,Biedingen_Olthoflaan_27_Deventer_29-09-2023__12.00_uur (vertrouwelijk) .xlsx,Regeling tot verlening van bevoegdheden gemeente Deventer.docx

Parafering

* 04-10-2023: Senior projectmanager

* 04-10-2023: Wethouder

Agendering

* 06-10-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 04-10-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

18-10-2023

B & W d.d.: 17-10-2023

Besluit

1. Het object Olthoflaan 27 te Deventer voorlopig te gunnen aanieder 1
2. De bidders te informeren over het besluit tot voorlopige gunning
3. De teammanager PRO eenmalig de bevoegdheid tot het nemen en ondertekenen van het verkoopbesluit te mandateren ten behoeve van de verkoop (definitieve gunning) van Olthoflaan 27 te Deventer, nadat de uitkomst van het Bibob-onderzoek bekend is en naar aanleiding daarvan de verkoop en levering kan worden voortgezet
4. 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 bijlage biedingen

Inleiding

Op 2 november 2011 heeft de gemeente 2 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 dubbele garage/ berging en vrijstaande houten schuren, plaatselijk bekend

Olthoflaan 27, 7814 HE Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer sectie N, nummer 63, groot 1 ha en 38 are en 90 ca. (13.890 m²) en nummer 64, groot 16 are en 55 centiare (1.655 m²) tegen een bedrag van € 720.000,- 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 dubbele garage/ berging en vrijstaande houten schuren, plaatselijk bekend Olthoflaan 27, 7814 HE Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer sectie N, nummer 455, groot 17 are en 15 centiare (1.715 m²), ontstaan uit gemeente Deventer, sectie N, nr. 63. Het perceel heeft de bestemming wonen en grasland.

Ter uitvoering van verkoop staat het object vanaf 28 augustus 2023 in de openbare verkoop via Smits Van Waesberghe makelaars te Gorssel. De verkoop is vooraf aangekondigd via www.deventerverkoopt.nl vanaf 10 augustus 2023. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid de verkoop minimaal 1 maand openbaar te maken. Verkopend makelaar heeft het object gewaardeerd op € 525.000,-, dit is tevens het uitgangspunt waarvoor het object als vraagprijs in de markt is gezet. De woning is doormiddel van een opzegbare gebruiksovereenkomst bewoond, 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 29 september 2023 12:00 uur. De gemeente Deventer heeft op 29 september meerdere biedingen ontvangen. (zie hiervoor bijgevoegde vertrouwelijke bijlage). Het college wordt voorgesteld conform de verkoopvoorwaarden aan hoogste bieder 1 voorlopig gunning te verlenen.

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 Olthoflaan 27 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 Olthoflaan 27 Deventer

Betrokken partijen en participatie

De verkoop heeft op openbare wijze plaatsgevonden.

Argumenten voor en tegen

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

Door de teammanager PRO eenmalig te mandateren tot het nemen van en het ondertekenen van het verkoopbesluit wordt het verkoopproces bespoedigd.

Financiële consequenties en dekking

De woning aan de Olthoflaan 27 is onderdeel van de grondexploitatie van het Bedrijventerrein A1.

De geraamde opbrengst van de woning is € 457.000,- gebaseerd op de WOZ-waarde. Het voornemen is nu om de woning te verkopen voor € 581.500,- k.k. Dat betekent dat de verkoop een positief resultaat heeft van € 124.500,-. 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.

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.

Het Chw bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark 2020" is in te zien via een viewer.
De link naar de viewer is hieronder opgenomen:

<https://deventer.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw002-VG01>

Verkoopvoorwaarden voor Olthoflaan 27 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 Olthoflaan 27, 7418 HE 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

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

6. Biedingsformulier

Voor het uitbrengen van een bieding op de woningen is het “Biedingsformulier Olthoflaan 27 Deventer” opgesteld en via de website www.svwmakelaars.nl beschikbaar gesteld.

Eenieder brengt zijn bod uit met dit formulier.

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

7. Bod uitbrengen

Gegadigden krijgen de gelegenheid om tot 15 september 2023 tot 12:00 uur een bieding te doen. Deze bieding dient middels het daarvoor opgestelde biedingsformulier in een gesloten envelop te worden aangeboden aan:

Smits Van Waesberghe Makelaars
Hoofdstraat 39b
7213 CP Gorssel

Deze enveloppen worden in een niet openbare bijeenkomst door de verkopend makelaar en in het bijzijn van de gemeente geopend op 15 september na 12:00 uur.

Alleen volledig ingevulde formulieren en eigenhandig ondertekende biedingsformulieren 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.

9. Voorlopige gunning

De gemeente selecteert de hoogste bieder.

De uitkomst zal binnen een week na het openen van de enveloppen 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
- Asbestinventarisatie Bestvision, projectnummer 23BV24496
- Energielabel Duvast, projectnummer @@@
- Formulier Bibob
- Verkennend bodemonderzoek Bodem Portaal, projectnummer BO223DE09
- Biedingsformulier @@
- Concept koopovereenkomst