

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Baarler Marsweg 1,1a Schalkhaar, vervolg verkoopprocedure, voorlopige gunning

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 8-04-2025
Notanummer	: 2025-252
Datum	: 8-04-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20241125 verkoopvoorwaarden Baarler Marsweg 1 1a, nieuw.docx

Parafering

26-03-2025: Wethouder02-04-2025: portefeuillemanager Vastgoed

Agendering

* 03-04-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 02-04-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

8-04-2025

B & W d.d.: 8-04-2025

Besluit

1. Het object Baarler Marsweg 1,1a voorlopig te gunnen aan de bieder van het bod € 333.000,- k.k;
2. De teammanager PRO WG mandaat te verlenen voor het namens de gemeente aangaan van de voorlopige koopovereenkomst en het nemen van het verkoopbesluit definitieve gunning van Baarler Marsweg 1,1a te Schalkhaar, nadat de uitkomst van het Bibob onderzoek bekend is en naar aanleiding daarvan de verkoop en levering kan worden voortgezet;
3. De nota en het besluit openbaar te maken.

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Vanuit de verkooptaakstelling uit de begroting 2014 van de Deventer Noord Oost panden en gronden zijn er de afgelopen jaren reeds succesvolle verkopen gerealiseerd.

Onderdeel van de verkooptaakstelling is de verkoop van Baarler Marsweg 1,1a te Schalkhaar (gemeente Diepenveen, sectie E, nr. 4029, groot ca. 2525 m2).

De woning is verhuurd, huurders waren op de hoogte gebracht van de nieuwe verkoopronde, de huurderspositie wordt bij overdacht rechtens voldoende gewaarborgd.

In de verkoopronde van september - november 2024 is het object eerder in de huidige staat en onder gestanddoening van de huidige huurovereenkomst aangeboden.

Omdat hier te lage biedingen uit voortkwamen is de verkoop op pauze gezet en zijn er nieuwe verkoopvoorwaarden opgesteld.

Het object is onder een reguliere procedure en de gebruikelijke verkoopkanalen op 6 maart 2025 opnieuw aangeboden, rekening houdend met het Didam arrest. Biedingen konden ontvangen via het online platform Move van Funda.

Hieruit is op 19 maart 2025 een bieding ontvangen van € 333.000,- k.k., boven de taxatiewaarde van € 300.000,-, dit voorstel brengen we in bij het college van B&W.

Aangezien in de vorige verkoopronde lagere biedingen zijn ontvangen is de verwachting dat de verkoop een niet veel hoger resultaat kan bereiken.

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 Baarler Marsweg 1,1a Schalkhaar verkopen we bezit dat geen gemeentelijke beleidsdoelstelling dient.

Kader

- Kadernota Vastgoed 2022.
- Begroting 2025
- Artikel 8 van de regeling tot verlening van bevoegdheden gemeente Deventer.
- Verkoopvoorwaarden Baarler Marsweg 1,1a Schalkhaar.

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

Er is geen participatie van toepassing.

Argumenten voor en tegen

Voor:

- Met de overdracht van de Baarler Marsweg 1,1a Schalkhaar verkopen we bezit wat geen gemeentelijke doelstelling dient;
- De verkoopprijs is hoger dan de getaxeerde waarde. We behalen hiermee een positief verkoopresultaat. Dat positieve verkoopresultaat kan ingezet worden voor mogelijke afwaardering van de nog resterende panden en gronden Deventer Noord Oost.

Financiële consequenties en dekking

Uitgangspunt bij de verkoop van alle Deventer Nood Oost panden en gronden is dat de totale boekwaarde wordt terugverdiend. Tot nu toe hebben de verkopen een positief resultaat laten zien.

Mogelijk hebben toekomstige verkopen een negatief verkoopresultaat dat goedge maakt wordt door positieve verkoopresultaten.

Na verkoop van Baarler Marsweg 1 en 1a resteren in Deventer Noord Oost nog de gronden aan de Baarler Marsweg 3 en 5, de Oerdijk en de Spanjaardsdijk. De huidige boekwaarde bedraagt circa € 469.000,- (de markwaarde is op basis van de WOZ waarde of intern gewaardeerd op circa € 747.000,-)

Baarler Marsweg 1, 1a is op 26 februari 2025 gewaardeerd door verkopend makelaar op € 300.000,- De boekwaarde per 2 november 2023 bedraagt € 126.450,-

Bij gunning van het bod van € 333.000,- k.k. aan deze bieder zal, na aftrek van de boekwaarde en de verkoopkosten ad. € 4.500,- incl., BTW, er een positief resultaat ontstaan van € 202.050,-.

Dit positieve resultaat wordt toegevoegd aan de generieke weerstandsreserve.

Financiële doorkijk:

In verband met de voorschriften rondom spuitzones (welke nog niet in wetgeving zijn vastgelegd) is het mogelijk dat de omliggende gemeentelijke gronden Landeweert/ Ganzeboom/ DNO en Baarlerhoek moeten worden afgewaardeerd. De verkoop van het perceel Baarler Marsweg 3 en 5 is op basis van deze voorschriften een jaar uitgesteld, met een gerede kans dat deze uiteindelijk niet wordt verkocht.

Het positieve resultaat van de verkoop van Baarler Marsweg 1/1a kan daarbij in 2025 mogelijk ter dekking dienen van de afwaardering.

Deze afwaardering zal dan worden onttrokken aan de generieke weerstandsreserve en wordt ter besluitvorming aan het einde van het jaar bij de nota waardering voorgelegd aan het college.

Openbaarmaking en communicatie

Na besluitvorming wordt de huurder geïnformeerd over het vervolg van het verkoopproces.

De nota en het besluit wordt openbaar gemaakt.

Aanpak en uitvoering

Met de voorlopige gunning kan het verkoopproces worden vervolgd. Na gunning wordt de voorlopige koopovereenkomst tussen koper en gemeente opgemaakt en heeft de teammanager PRO WG op basis van dit besluit het mandaat de voorlopige

koopovereenkomst te tekenen.

De huurder wordt geïnformeerd over het besluit tot voorlopige gunning en het vervolg van de verkoopprocedure;

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 kan het proces worden voortgezet en heeft de teammanager PRO WG het mandaat definitief te gunnen, zodat de woning in eigendom kan worden overgedragen.



Verkoopvoorwaarden voor Baarler Marsweg 1, 1a te Schalkhaar

*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 Baarler Marsweg 1, 1a, 7433 PE te Schalkhaar, 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 bod op biedplatform "Move" kan uitbrengen.

Met het uitbrengen van een bod via biedplatform "Move" verklaart de aspirant koper in te stemmen met de verkoopvoorwaarden voor Baarler Marsweg 1,1a te Schalkhaar.

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

Conform gemeentelijk beleid vindt de verkoop op een openbare wijze plaats via Funda, de website van de gemeente www.deventerverkoopt.nl, en de website van de makelaar www.schipbeekmakelaars.nl

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

6. Biedtplatform "Move"

Het uitbrengen van een bod op de woning zal plaatsvinden middels het biedplatform "Move". Deze is op de website www.schipbeekmakelaars.nl beschikbaar gesteld.

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

Met het uitbrengen van een bod via biedplatform "Move" verklaart de aspirant koper in te stemmen met de verkoopvoorwaarden voor Baarler Marsweg 1,1a te Schalkhaar.

7. Biedingsprocedure

Een aspirant koper krijgt de gelegenheid een bod uit te brengen via biedplatform "Move".

Het bod moet worden uitgedrukt in één bedrag in gehele euro's kosten koper.

Een bod dat niet is uitgedrukt in hele euro's is ongeldig.

Indien de aspirant koper een openingsbod plaatst op het biedplatform "Move" zal de verkopend makelaar dit delen met de gemeentemakelaar van de gemeente Deventer.

De gemeentemakelaar besluit of het openingsbod te laag is of aanvaardbaar om een tegenvoorstel te doen, of dat het bod direct aanvaard wordt.

Indien de gemeentemakelaar het openingsbod op basis van de vraagprijs te laag vindt zal de verkopend makelaar dit aan de aspirant koper laten weten, hiermee wordt het openingsbod afgewezen en staat het een ieder vrij een nieuw bod te plaatsen op biedplatform "Move".

Indien het openingsbod op basis van de vraagprijs een onderhandelbaar voorstel is zal de gemeentemakelaar via de verkopend makelaar een tegenvoorstel doen. De onderhandelingen tussen aspirant koper en verkoper hebben als doel na onderhandelingen overeenstemming te krijgen over een aan het bevoegde gemeentelijke bestuursorgaan voor te leggen onderhandelingsresultaat voor een voorlopige gunning.

In dat geval zal op de internetsite van www.schipbeekmakelaars.nl, Funda en www.deventerverkoopt.nl de woning onder bod komen te staan.

Bij meerdere biedingen die tegelijkertijd op het biedplatform "Move" geplaatst worden zal de gemeentemakelaar biedingen behandelen in volgorde van hoog naar laag.

Daarbij is het streven een onderhandelingsresultaat overeen te komen met de hoogste bieder.

Indien er geen overeenstemming volgt met de hoogste bieder dan gaan partijen uit elkaar en is het streven overeenstemming te krijgen met de tweede bieder enzovoorts (in volgorde van hoog naar laag).

Indien binnen de termijn van openbare verkoop, na het bereiken van een onderhandelingsresultaat met hoogste bieder een hoger bod binnenkomt, zal de verkopend makelaar dit meedelen aan de gemeentemakelaar van de gemeente Deventer.

Zowel de hoogste bieder waarmee in eerste instantie een onderhandelingsresultaat is verkregen als de nieuwe bieder met een hoger bod krijgen gelegenheid om een uiterst voorstel te doen.

Het dan hoogste voorstel wordt aan het bevoegde gemeentelijke bestuursorgaan voorgelegd voor voorlopige gunning.

8. Voorlopige gunning, beraad, niet gunning en afgelasting

De bieder dient er rekening mee te houden er geen voorlopige gunning tot stand is gekomen bij het door de gemeentemakelaar en aspirant koper overeengekomen onderhandelingsresultaat (zoals bij 7. beschreven).

Het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer neemt een uiteindelijke beslissing, de voorlopige gunning, over het door de gemeentemakelaar en aspirant koper overeengekomen onderhandelingsresultaat.

Van een aanbod en aanvaarding/ verkoop door het bevoegde bestuursorgaan is dan pas sprake nadat het bevoegde bestuursorgaan een besluit tot definitieve gunning (het verkoopbesluit) heeft genomen en de koopovereenkomst mede door het bevoegde bestuursorgaan is getekend.

De voorlopige gunning zal binnen 3 weken bekend worden gemaakt aan de kandidaat koper. De voorlopige gunning wordt eveneens openbaar gemaakt en per mail gedeeld met de overige bidders.

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.

Verkopend makelaar

Schipbeek Makelaars
Molenstraat 10
7437 AH Bathmen

www.schipbeekmakelaars.nl

Elke bieder blijft aan zijn bod gebonden, totdat:

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

9. 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.

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 door een bod uit te brengen via het biedplatform "Move" kennis te hebben genomen van en in te stemmen met deze stukken en de inhoud te aanvaarden.

- Energielabel Duvast, registratienummer 753474256, 10-01-19
- Asbestinventarisatie Best Vision, projectnummer 19BV20356, 06-07-2024
- Verkennend en nader bodem en asbestonderzoek met saneringsplan
Hunneman Milieu Advies 02-01-2018
- Omgevingsdienst IJsselland, bodemadvies Baarler Marsweg 1, 1a 17-06-2019
- Conditiemeting NEN 2767, Managing Partners Vastgoedbeheer, projectnummer 3P2400502,
01-08-2024
- Memo opvallende zaken inspectie NEN2767, Managing Partners Vastgoedbeheer,
projectnummer 3P2400502, 01-08-2024
- Elementenoverzicht 92132, 30-08-2024
- Formulier Bibob (oktober 2024)
- Concept koopovereenkomst @@ (nog nader uit te werken)