

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Stromarkt 18 tuingrond NVM

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-001444	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	02-10-2018
Datum	01-08-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
03 Leefomgeving		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Rorink		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijsen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.		d.d.		d.d.
<input checked="" type="checkbox"/> Akkoordstukken	02-10-2018	<input type="checkbox"/> Openbaar	--	<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	10-09-2018	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	26-09-2018
regiemanager	13-09-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	26-09-2018
aandeelhouder	19-09-2018	BIS Openbaar	
wethouder leefomgeving	19-09-2018	Status	Definitief 2018-10-03

Bijlagen

brief NVM aankoopverzoek, koopovereenkomst

B & W d.d.: 02-10-2018

Besloten wordt:

- 1 Te verkopen aan NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer een perceel grond gelegen nabij Stromarkt 18, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 13212 (ged.) ter grootte van circa 176 m² en voorts onder de voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst;
- 2 als aandeelhouder van de NV Maatschappelijk Vastgoed akkoord te gaan met de aankoop van het perceel grond genoemd in besluit 1;
- 3 het verkoopbesluit vast te stellen;
- 4 het verkoopresultaat ten gunste te brengen van de algemene middelen;
- 5 de taakveldenbegroting te wijzigen en de raad voor te stellen de programmabegroting bij de volgende kwartaalrapportage te wijzigen;
- 6 het besluit openbaar te maken, maar niet de nota.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen	

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat

De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...

Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

[] De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Nee

Bekendmaking conform Awb

Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Eind 2014 is de toenmalige SNS-bank aan de Stromarkt aangekocht en doorverkocht aan de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer voor de bouw van een nieuwe openbare bibliotheek.

Nu is gebleken dat voor het realiseren van een binnentuin een extra strook grond nodig is, eigendom van de gemeente, momenteel (semi) openbaar gebied.

Met de NV Maatschappelijke Vastgoed Deventer is overeenstemming bereikt over de verkoop.

Beoogd resultaat

Realiseren van een binnentuin

Kader

Nota Grondbeleid

Grondprijzenbrief

Argumenten voor en tegen

Voor:

- realisering binnentuin

Extern draagvlak (partners)

Financiële consequenties

De koopsom bedraagt € 20.240,-- gebaseerd op een grondprijs van € 115,--/m² (Grondprijzenbrief) en een perceel van 176 m². Het verkoopresultaat komt ten gunste van de algemene middelen.

Aanpak/uitvoering

Nadat het college positief heeft besloten, kan de notariële afhandeling plaatsvinden.

Besluit nr. : 2018-001444 Deventer, 3 oktober 2018
Team : Vastgoed

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelet op artikel 160, lid 1, sub e van de Gemeentewet,

BESLUITEN

1. Te verkopen aan NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer een perceel grond gelegen nabij Stromarkt 18, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 13212 (ged.) ter grootte van circa 176 m² en voorts onder de voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst;
2. als aandeelhouder van de NV Maatschappelijk Vastgoed akkoord te gaan met de aankoop van het perceel grond genoemd in besluit 1;
3. het verkoopresultaat ten gunste te brengen van de algemene middelen;
4. de taakveldenbegroting te wijzigen en de raad voor te stellen de programmabegroting bij de volgende kwartaalrapportage te wijzigen;
5. het besluit openbaar te maken, maar niet de nota.

Aldus besloten in de vergadering van 2 oktober 2018

Burgemeester en wethouders van Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. Konig

KOOPOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling ingevolge het besluit van burgemeester en wethouders van 8 mei 2012, het besluit van de burgemeester van 11 mei 2012, het besluit van de Algemeen directeur van 19 september 2017, het besluit van de directeurs van 19 september 2017, tot ondermandatering van de ondertekeningbevoegdheid,
hierna te noemen de gemeente,

en

2. NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer,
te dezen tekeningsbevoegd door de heer mr R. de Groot, directeur ad-interim,
hierna te noemen de koper,

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 gelegen nabij Stromarkt 18 te Deventer, ter grootte van circa 176 m², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 13212 (ged.) zoals op de aangehechte, door beide partijen geparafeerde en bij deze overeenkomst behorende situatietekening met een groene kleur is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor overschrijving in de openbare registers,
hierna te noemen het perceel;
- II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 Koopsom

- 1.1. De koopsom bedraagt € 115,-- per m², totaal € 20.240,-- (zegge: twintigduizend tweehonderd en veertig euro) k.k.
- 1.2. De koopsom is verschuldigd op 8 weken na verzending van het besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente 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 koopsom, waartegenover hij verplicht is aan de gemeente een rente te vergoeden over de koopsom. Deze rente wordt berekend over de periode beginnend op de dag dat de koopsom verschuldigd is (lid 2) en eindigend op de dag dat de leveringsakte gepasseerd wordt.

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:



- 1.4. De in deze overeenkomst bedoelde rente wordt berekend op jaarbasis en is exclusief omzetbelasting.
- 1.5. 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 levering van het perceel zal geschieden uiterlijk binnen 8 weken nadat de gemeente het besluit van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer betreffende de verkoop van het perceel aan koper heeft verzonden; de datum van verzending van het besluit is beslissend.
De akte van levering van het perceel wordt gepasseerd ten overstaan van één van de notarissen van Smalbraak Notarissen te Deventer.
- 2.1b. De koper kan het perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel.
- 2.2. De aflevering van het perceel wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het passeren van de notariële akte van levering.
- 2.3. Vanaf de aflevering is het perceel voor rekening en risico van de koper.
- 2.4a. De koper kan het perceel alleen na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente vervroegd in gebruik nemen; de gemeente kan daarbij voorwaarden stellen. Ingeval de koper het perceel vervroegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd; de koper kan uitstel van betaling krijgen tegen betaling van rente 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 8 van deze overeenkomst bepaalde boete.

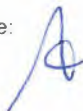
Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1a. Het perceel zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van de koop bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheeken, 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, blijvend en/of voortvloeiend uit de aankomsttitel. De koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akte. De koper aanvaardt voor het

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:



overige uitdrukkelijk de niet hiervoor vermelde -hem onbekende- lasten en beperkingen betreffende het perceel.

3.2a. Het is de gemeente niet bekend dat de bodem van het verkochte verontreinigd is. Elke garantie voor de afwezigheid van of vrijwaring voor verborgen gebreken, ook voor eventueel aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt uitgesloten.

~~3.3a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het te verkopen perceel, is een verkennend onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een bij de koopovereenkomst behorend rapport van _____, "Verkennend bodemonderzoek _____", projectnummer _____ d.d. _____, in welk rapport de milieuhygiënische toestand van het perceel wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in het perceel dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de bestemming. Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voorzover dat aan de gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.~~

~~Een samenvatting (conclusies) van dit rapport is bij deze overeenkomst gevoegd. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud hiervan. Koper heeft recht op inzage van het volledige rapport bij de gemeente.~~

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.

3.3c. Aan de gemeente is niet bekend dat in het verkochte asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de gemeente voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

3.3d. Voor zover aan de gemeente bekend is in het verkochte ~~wel~~-geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig. ~~De gemeente verklaart dat het opslaan van deze stoffen in de tank, indien aanwezig, wel/niet is beëindigd.~~

3.4. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I opgegeven maat of grootte van het perceel, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

3.5. Indien de koper na de eigendomsoverdracht doch voor het tijdstip van de kadastrale inmeting aan de gemeente verzoekt de grenzen van het perceel 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 van inschrijving, de kosten

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de koper.

- 4.2. Alle lasten en belastingen, welke van het perceel 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 perceel mag niet anders dan conform het vigerende bestemmingsplan worden gebruikt.
- 5.2a. Het is niet toegestaan het perceel te gebruiken voor en te bebouwen met vergunningsvrije bouwwerken welke kunnen worden gebruikt voor woon-, winkel-, opslag- en kantoordoeleinden.
- 5.2b. Het onder lid 2a van dit artikel bedoelde verbod zal als kwalitatieve verplichting worden vastgelegd in de notariële akte van levering en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers. Deze kwalitatieve verplichting zal rusten op het gekochte en van rechtswege overgaan op degene(n), die het goed zal (zullen) verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n), die van de rechthebbende een recht tot gebruik op het gekochte zal (zullen) krijgen, mede gebonden zal (zullen) zijn.

Bij overtreding van de bepaling van lid 2a van dit artikel verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, een boete van € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro).

Artikel 6 Erfdienstbaarheden/opstalrecht

In de akte van levering zullen, voor zover 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 7 Kwalitatieve verplichtingen

- 7.1a. Partijen komen overeen dat de hierna onder lid 2 genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting rusten op het perceel 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.
- 7.1b. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 7.2. Koper dient te dulden dat ten laste van het perceel 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 openbare nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten,

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel.

Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmede belaste personen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

Artikel 8 Niet nakoming, boetebedingen

- 8.1. Bij niet nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze koopovereenkomst verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, een onmiddellijk opeisbare boete van 50% van de koopsom, met de bevoegdheid om de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 8.2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van de brief waarin de boete is opgelegd.
- 8.3. 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,- per dag bedragen.
- 8.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behouden partijen het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 9 Faillissement en beslag

- 9.1. Indien de koper voor het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor het passeren 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.
- 9.2. 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 10 Ontbindende voorwaarden

- 10.1 Deze koopovereenkomst wordt zijdens de gemeente aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer niet tot verkoop besluit.
- 10.2 Op deze overeenkomst is de beleidsregel bijzondere situaties wet Bibob gemeente Deventer van toepassing.
De gemeente hanteert bij vastgoedtransacties de "indicatorenlijst vastgoedtransacties" van de dienst Justis van het Ministerie van Veiligheid en Justitie.
De beslissing om over te gaan tot een Bibob-adviesaanvraag is het resultaat van de integrale afweging van de uitkomsten van de indicatorenlijst. Dit betekent dat een Bibob onderzoek deel kan uitmaken van de verkoopprocedure. Deze eventuele procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen.

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

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.

- 10.3 De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade 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 30 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, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen 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.

- 10.4 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.

Artikel 11 Ondeelbare verbintenissen

- 11.1. De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 11.2. Alle partijen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 12 Domicilie keuze

Deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen terzake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.

Paraaf koper:


Paraaf gemeente:

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend door

De koper,
NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer,
te dezen tekeningsbevoegd door de heer mr R. de Groot, directeur ad-interim

.....
(handtekening en datum)

De gemeente,
de burgemeester,
namens hem,
teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling
mw A. Hamaker

 24.8.2018
.....
(datum en handtekening)

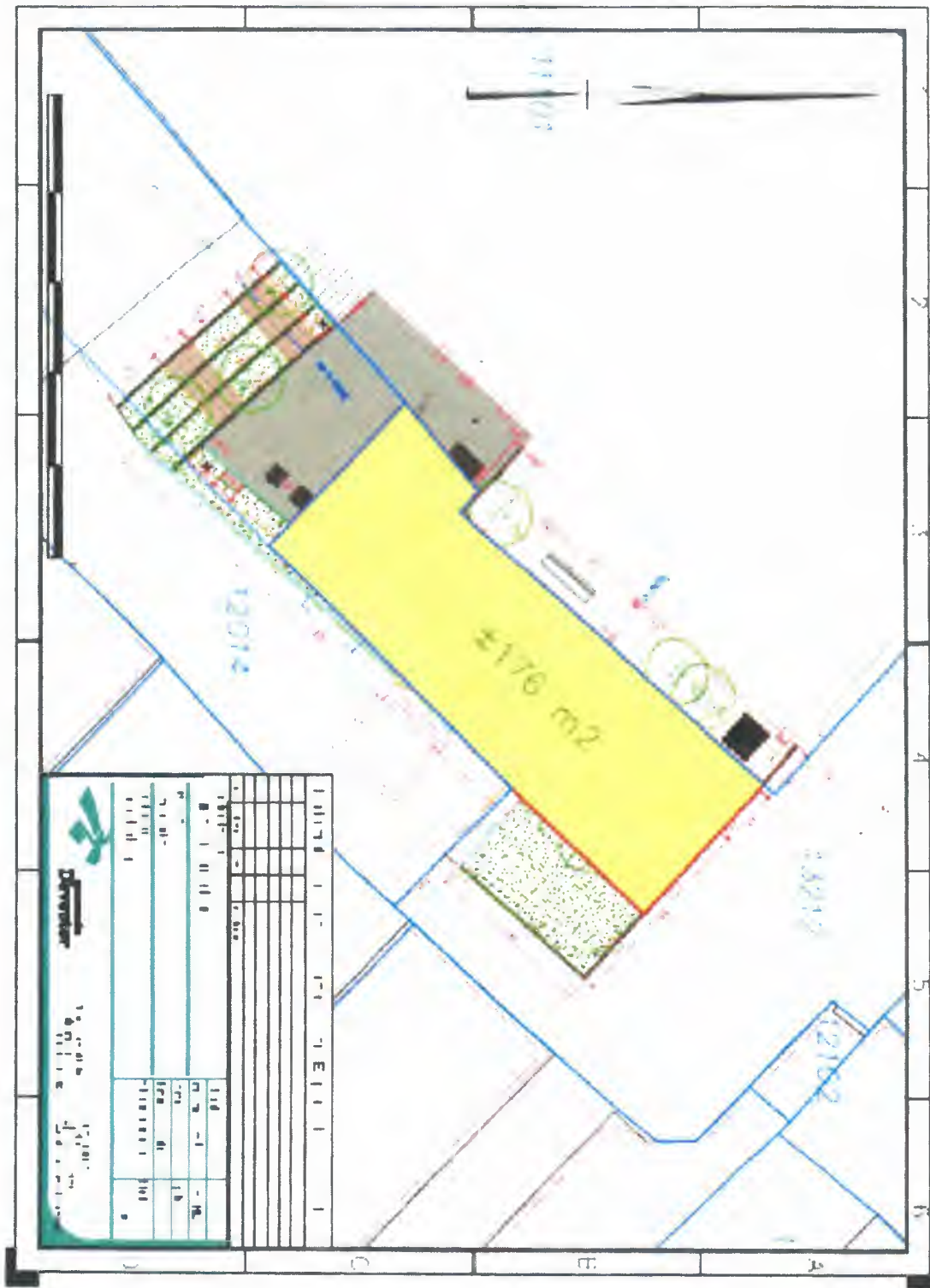
I:\wvm\koopvkst stromarkt 18 strook grond\concept 05072018
definitief 30072018

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:





Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

Aan:

Het college van burgemeester en
Wethouders van de Gemeente Deventer
t.a.v. mw. L. Grijsen (aandeelhouder)
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer
Scheepvaartstraat 7a
7411 MB DEVENTER
Postbus 508
7400 AM DEVENTER
www.nvastgoedmaatschappij.nl

Deventer, 23 augustus 2018

Geachte mevrouw Grijsen,

Hierbij verzoek ik u met verwijzing naar artikel 15 van de statuten voor goedkeuring voor de aankoop van een tuin van de gemeente Deventer ten behoeve van de ontwikkeling van de bibliotheek. De tuin zal onderdeel gaan uitmaken van de binnentuin van de bibliotheek, zoals het al was ontworpen. De aankoopkosten kunnen vanuit het projectbudget worden gedekt. Met de gemeente Deventer hebben wij overeenstemming bereikt over de aankoopprijs en de verdere voorwaarden. Ik verwijs naar bijgaande concept-overeenkomst.

Mocht u vragen of opmerkingen hebben, kunt u mij bellen op telefoonnummer 06-51585400 of mailen op r.de.groote@deventer.nl

Met vriendelijke groet,



R. de Groot,
directeur NV MVD