

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

verkoop bloot eigendom nabij Nieuwe Markt 18

| 1- Notagegevens | | 2- Bestuursorgaan | |
|-----------------------------------|-------------|---|-----------------|
| Notanummer | 2020-002089 | <input checked="" type="checkbox"/> B & W | 08-12-2020 |
| Datum | 17-11-2020 | <input type="checkbox"/> Raad | -- |
| Programma: | | <input type="checkbox"/> Burgemeester | -- |
| 06 Herstructurering en vastgoed | | College van B & W | |
| Portefeuillehouder Weth. De Geest | | - Burgemeester | - Weth. Grijsen |
| | | - Weth. De Geest | - Weth. Verhaar |
| | | - Weth. Walder | - Weth. Rorink |

| Besluitenlijst | d.d. | d.d. | d.d. |
|---|------|--|------------|
| <input type="checkbox"/> Akkoordstukken | -- | <input checked="" type="checkbox"/> Openbaar | 08-12-2020 |
| | | <input type="checkbox"/> Besloten | -- |

| Routing | d.d. | par. | |
|------------------|------------|---|-----------------------|
| programmamanager | 01-12-2020 | <input type="checkbox"/> adj.secr. | -- |
| wethouder | 01-12-2020 | <input checked="" type="checkbox"/> gem.secr. | 03-12-2020 |
| | | BIS Openbaar | |
| | | Status | Definitief 2020-12-09 |

Bijlagen

koopovereenkomst

B & W d.d.: 08-12-2020

Besloten wordt:

- 1 te verkopen aan De Lariksenbosch het bloot eigendom van een perceel grond gelegen aan de achterkant van het pand Nieuwe Markt 18, ter grootte van 173 m2, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 12274 zoals op de bij de koopovereenkomst behorende verkooptekening is aangegeven en voorts onder de voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst;
- 2 het recht van erfpacht van het onder punt 1 genoemd perceel met ingang van de eigendomsoverdracht te beëindigen;
- 3 het bijvoegde verkoop- en erfpachtbeëindigingsbesluit vast te stellen en te ondertekenen;
- 4 het positieve verkoopresultaat ten gunste te brengen van de reserve afkoop erfpachten (programma 6, taakveld 0.3);
- 5 de taakveldenbegroting te wijzigen en de Raad bij de volgende kwartaalrapportage voor te stellen de programmabegroting te wijzigen;
- 6 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

| | |
|---------------------------------------|-----|
| Financiële gevolgen voor de gemeente? | Nee |
| Begrotingswijziging | Nee |

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
Bekendmaking conform Awb

Nee
Nee

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

In oktober 2018 heeft De Lariksenbosch het pand aan de Nieuwe Markt 18 (voormalig biljartcentrum De Pelikaan) en het erfpachtrecht van een strook grond aan de achterkant van het pand overgenomen. De erfpachter heeft een verzoek tot aankoop van het bloot eigendom ingediend. De grond met een oppervlakte van 173 m² ligt aan de achterkant van het pand (ondergrond van een deel van het gebouw). Er is wilsovereenstemming bereikt over de verkoop van het bloot eigendom.

Beoogd resultaat

Door deze verkoop wordt het bloot eigendom overgedragen aan de erfpachter. Hiermee wordt het erfpachtrecht beëindigd.

Kader

Kadernota Vastgoed

Erfpachtbeleid

Argumenten voor en tegen

Voor:

- Tegemoet komen aan het verzoek van de erfpachter;
- Standaardonderdeel bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed is een Bibob-onderzoek; dit onderzoek is onlangs afgerond. Op basis van dit onderzoek zijn er geen belemmeringen zodat het proces nu vervolgd kan worden;

Extern draagvlak (partners)

De gemeente heeft met de erfpachter een wilsovereenstemming bereikt omtrent de verkoop van het bloot eigendom. Hiertoe is door de erfpachter een koopovereenkomst ondertekend.

Financiële consequenties

De huidige canon bedraagt € 1.146,99 per jaar. Op basis van de taxatie van een externe makelaar is het bloot eigendom gewaardeerd op een bedrag van € 56.225,--. De boekwaarde van het perceel bedraagt € 1,--

Er is met de erfpachter overeenstemming bereikt over de verkoop van het bloot eigendom voor een bedrag van € 56.225,-- k.k.

Het positieve verkoopresultaat van € 56.224,-- (€ 56.225,-- - € 1,--) dient ten gunste te worden gebracht van de reserve afkoop erfpachten.

Aanpak/uitvoering

Na uw besluit zal deze overeenkomst mede door de gemeente worden ondertekend en de overdracht verder worden afgewikkeld.



Koopovereenkomst Gemeente Deventer
Verkoop bloot eigendom nabij Nieuwe Markt 18

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 directeuren van 19 september 2017, tot ondermandatering van de ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen de gemeente,

en
2. De Lariksenbosch B.V.
Namens dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.H.M. Osewoudt
Singel 23
7411 HW Deventer
hierna te noemen de koper,

In overweging nemende dat:

- de gemeente bloot eigenaar is van een perceel grond gelegen nabij Nieuwe Markt 18, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 12274 ter grootte van 173 m²;
- De koper bij akte van 16 oktober 2018 het erfpacht- en opstalrecht in eigendom heeft verkregen;
- De koper heeft aangegeven het bloot eigendom van het perceel in eigendom te willen verwerven;
- De gemeente en de koper zijn overeengekomen een koopovereenkomst voor het onderhavige perceel te sluiten;
- door overdracht van het bloot eigendom de koper de volle eigendom van het perceel met de daarop gevestigde opstallen verkrijgt;
- het erfpachtrecht en het opstalrecht derhalve door vermenging te niet gaan en uitgeschreven dienen te worden uit het Kadaster;
- de canon voor het perceel verschuldigd blijft tot de datum van aktepassering;
- verrekening van te veel betaalde of nog verschuldigde canon bij aktepassering zal plaatsvinden.

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:
het bloot eigendom van een perceel grond gelegen nabij Nieuwe Markt 18, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 12274 ter grootte van 173 m², zoals op de bij deze koopovereenkomst behorende verkooptekening in een gele kleur is aangegeven; welke tekening overigens niet is bestemd voor de inschrijving in de openbare registers, hierna te noemen het verkochte;
- II Het recht van erfpacht en recht van opstal zal met ingang van de dag van de hierna in artikel 2.1a omschreven juridische levering worden beëindigd en derhalve dienen te worden uitgeschreven uit het Kadaster.

III Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 Koopsom

- 1.1. De koopsom bedraagt € 56.225, -- (zegge: zesenvijftigduizend tweehonderdvijfentwintig euro) exclusief overdrachtsbelasting/k.k.
- 1.2. De koopsom is verschuldigd op het moment van eigendomsoverdracht en dient uiterlijk bij het passeren van de leveringsakte te zijn betaald.
- 1.3. Indien de betaling van de koopsom niet binnen de in artikel 2 lid 1a gestelde termijn plaatsvindt, is vanaf de afloop van deze periode een rentevergoeding, berekend op jaarbasis, over de koopsom verschuldigd tot aan de datum van betaling. Als rentepercentage wordt de wettelijke rente gehanteerd, zoals deze geldt gedurende de periode dat de koopsom nog niet is betaald. De koper is zolang de leveringsakte nog niet is gepasseerd verplicht aan de gemeente de canon als vergoeding voor het erfpachtrecht te betalen.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1a. De eigendomsoverdracht van het verkochte 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 verkochte wordt gepasseerd ten overstaan van notaris te Deventer of zijn/haar waarnemer.
- 2.1b. De koper kan het verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.
- 2.2. De aflevering van het verkochte wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het passeren van de notariële akte van levering.
- 2.3. Vanaf de aflevering is het verkochte voor risico van de koper.

Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1a. Het verkochte 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 en kwalitatieve verplichtingen, vrij van huur en gebruik en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 3.1b. Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijvend en/ of voortvloeiend uit de aankomstitel. De koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de niet hiervoor vermelde -hem onbekende - lasten en beperkingen betreffende het verkochte.
- 3.2. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte, is een historisch onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het document "Historisch onderzoek Nieuwe Markt 18 en Noordenbergstraat 14 BIS-nummer:0454 en 0481. De gemeente verklaart dat haar betreffende aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen niet anders bekend is dan in genoemd document vermeld staat. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van het document. Elke garantie voor de afwezigheid van of vrijwaring voor verborgen

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

2

gebreken, ook voor eventueel aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt uitgesloten.

- 3.3. 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.
- 3.4. Voor zover aan de gemeente bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistof)stoffen aanwezig.
- 3.5. Koper is sinds 16 oktober 2018 erfpachter en opstalhouder van het onroerend goed op het perceel, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 12274. Koper is ermee bekend dat deze koopovereenkomst enkel het verkochte behelst en de op het verkochte aanwezige opstallen geen onderdeel uitmaken van deze koopovereenkomst.
- 3.6. 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.

Artikel 4 Kosten van overdracht

- 4.1. Alle kosten, belastingen en andere rechten verbonden aan de koop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de omzetbelasting daarover, de kadastrale kosten van inschrijving, de omzetbelasting daarover en de kosten aan kadastrale opmeting verbonden, zijn voor rekening van de koper.
- 4.2. Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper.

Artikel 5 Bebouwing/ inrichting/ gebruik

Het verkochte ligt binnen het bestemmingsplan "Binnenstad. Koper is verplicht het verkochte te gebruiken conform de vigerende bestemming

Artikel 6 Erfdienstbaarheden

In de akte van levering zullen, voorzover daaromtrent in deze overeenkomst niet anders is bepaald, partijen laten opnemen:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van overdracht;
- b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het verkochte.

Artikel 7 Kwalitatieve verplichtingen

- 7.1a. Partijen komen overeen dat de hierna onder lid 2 genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het verkochte 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 verkochte 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 verkochte 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, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het verkochte. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

Artikel 8 Faillissement en beslag

- 8.1. 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.
- 8.2. Indien het in lid 1 van dit artikel beschrevene ter uitvoering wordt gebracht zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van boeten ingevolge deze overeenkomst en kosten te boven gaan.

Artikel 9 Niet nakoming, boetebedingen

- 9.1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de gemeente besluiten de koper een boete op te leggen van maximaal 50% van de koopsom, met de bevoegdheid van de gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 9.2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 9.3. 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.
- 9.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 10 Ontbindende voorwaarde

- 10.1 Deze koopovereenkomst komt dan pas tot stand indien en nadat het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer daartoe 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.

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:

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

- 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 er op 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 "enige mate van gevaar", "strafbare feiten", "in relatie staan tot" en "feiten en omstandigheden die er op 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

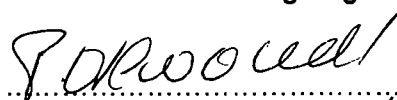
Deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen terzake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend door:

De koper:

De Lariksenbosch B.V.

Namens dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.H.M. Osewoudt



(handtekening en datum) 12.02.2020

De gemeente,

de burgemeester,

namens hem,

teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

mevrouw A. Hamaker

.....
(handtekening en datum)

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

5