

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Oranjekwartier-aankoop 36 woningen EigenBouw

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-002224	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	02-02-2021
Datum	12-01-2021	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	17-03-2021
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	02-02-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	28-01-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	28-01-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	29-01-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-02-03

Bijlagen

Exploitatiebegroting

Concept Koopovereenkomst

B & W d.d.: 02-02-2021

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de aankoop van 36 woningen van woningstichting EigenBouw en de exploitatie van deze woningen gedurende een periode van drie jaar, waarna de woningen worden terugverkocht aan Woonbedrijf Ieder1 en Phi/Hegeman;
- 2 in te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet ter hoogte van €2.300.000,- voor deze aankoop en de rentelasten hiervan te dekken uit de exploitatie opbrengst van de woningen;
- 3 het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit 'Oranjekwartier-aankoop 36 woningen EigenBouw' vast te stellen;
- 4 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 5 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Ja
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

In de zomer van 2018 heeft de gemeente geconstateerd dat reeds bestaande overleggen onvoldoende perspectief boden voor verbetering van het Oranjekwartier als wijk in Keizerslanden. Daarop heeft de gemeente de regierol naar zich toe getrokken, met als doel om in samenwerking (Woonbedrijf Ieder1, EigenBouw, PHI/Hegeman, bewoners en gemeente) voor deze buurt stapsgewijs te komen tot verbetering van zowel het sociale als het fysieke domein. Dit heeft geleid tot de volgende stappen:

- Begin 2019 heeft de raad het ambitiedocument voor deze wijk vastgesteld.
- Op 26 oktober 2019 is de intentieovereenkomst ondertekend met Woonbedrijf Ieder 1, Stichting EigenBouw en PHI/Hegeman en de gemeente Deventer.
- Het Ontwikkelperspectief Oranjekwartier is op 7 Oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad.
- Bij de beeldvormende bespreking op 17 september heeft de portefeuillehouder toegezegd om de raad voor de begrotingsbehandeling te informeren over: de oplossingen voor mogelijk ongeoorloofde staatssteun bij de aankoop en ontwikkeling van 36 woningen van stichting EigenBouw.
- Met de raadsmededeling van 10 november 2020 heeft het college uw raad hierover geïnformeerd.

Het voorliggende college- en raadsvoorstel is de uitwerking van de raadsmededeling van 10 november 2020.

Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is om samen met de partners een oplossing te vinden voor de mogelijk ongeoorloofde staatssteun op de ontwikkeling van de 36 woningen. Op deze ontwikkeling zit een tekort van € -447.000,-. Dit tekort moet teruggebracht worden tot onder de drempel van staatssteun € 200.000,- (de zogenaamde deminimis-regeling).

Deze oplossing is gevonden door als gemeente de 36 woningen aan te kopen en deze voor 3 jaar door te exploiteren om deze vervolgens na 3 jaar terug te verkopen aan PHI/Hegeman en woonbedrijf Ieder1. Vanwege het positieve exploitatieresultaat (huurinkomsten zijn groter dan de kosten voor onderhoud, rente, etc), op de woningen kan het tekort zo teruggebracht worden tot ca. € 180.000,- waardoor er geen sprake meer is van mogelijk ongeoorloofde staatssteun. In de begroting 2021 is een totale bijdrage van circa € 1,2 miljoen opgenomen voor het Oranjekwartier. Hierbij is uitgegaan van een gemeentelijke bijdrage van € 175.000 voor deze woningen. Deze bijdrage is toereikend als dekking voor dit verwachte tekort.

Toelichting

In het ontwikkelperspectief Oranjekwartier zijn de taken van de partners vastgelegd en is gewerkt aan uitvoeringsplannen. Twee van deze uitvoeringsplannen vormen gezamenlijk de 'grondexploitatie'.

1. Ontwikkellocatie van de gemeente (Koninklijke driehoek):
De verkoop van gemeentelijke grond op de Koninklijke driehoek, aan ontwikkelcombinatie PHI/Hegeman heeft een positief resultaat van + € 475.000,-
2. De locatie van de 36 woningen van EigenBouw:
De aankoop van de 36 woningen van EigenBouw door ontwikkelcombinatie PHI/Hegeman is aanvankelijk geschat op een negatief resultaat van - € 447.000,-
(Hier is sprake van mogelijk ongeoorloofde staatssteun en moet teruggebracht worden tot onder de € 200.000,-)

In de vastgestelde stukken worden de Koninklijke driehoek (eigendom van de gemeente) en de aankoop van 36 woningen (Eigendom van EigenBouw) financieel als één exploitatie gezien. Dit om overschotten op de driehoek te kunnen verrekenen met tekorten op de aankoop van de 36 woningen (zogenaamde verevening).

Verevening tussen de ontwikkellocatie van de gemeente en de 36 woningen

Omdat de gemeente participeert in deze ontwikkeling is een onderzoek naar mogelijk ongeoorloofde staatssteun uitgevoerd, gericht op deze zogenaamde 'verevening' tussen deze locaties. Dit onderzoek laat zien dat er sprake is van oneigenlijke staatsteun door het tekort op de aankoop van de 36 woningen van EigenBouw (-€ 447.000,-).

Conclusies ten aanzien van onderzoek mogelijk ongeoorloofde staatsteun en aankoop 36 woningen

- a) Staatssteun kan worden toegestaan door de Europese Commissie (EC), indien het tekort op de aankoop van 36 woningen niet meer dan € 200.000,- bedraagt. Dit wordt de 'deminimis-regeling' genoemd.
- b) Bij de verkoop van woningen (36 woningen van EigenBouw) kan de huurovereenkomst gedurende 3 jaar niet door de rechtsopvolger (koper) worden opgezegd op basis van dringend eigen gebruik (o.a. vanwege de door de huurders zelf aangebrachte voorzieningen).

Verbinding conclusie a) en b) vormt het doorexploiteren van de 36 woingen gedurende 3 jaar:

PHI/Hegeman, woonbedrijf Ieder1 en de gemeente hebben onderzocht of het tot de mogelijkheden behoort om de woningen 3 jaar door te exploiteren en wat daarbij de mogelijke kansen, risico's en te verwachten kosten en opbrengsten zijn. Doordat er een positief exploitatieresultaat op het doorexploiteren bestaat, wordt het tekort daarmee naar verwachting teruggebracht worden tot € 180.000,- en wordt voldaan aan de 'deminimis-regeling'.

Is het accepteren van Staatsteun een mogelijk alternatief?

Het alternatief om staatsteun te accepteren is om een tweetal redenen niet wenselijk.

1. Het vermoedelijk resterende tekort van € 180.000,- is voor een bedrag van € 175.000,- meegenomen in de kredietaanvraag bij de vaststelling van het ontwikkelperspectief Oranjekwartier door de gemeenteraad op 7 oktober.
Het huidige tekort op de ontwikkeling is € 447.000,- Daarmee zou de krediet aanvraag verhoogd moeten worden.
2. De gemeente als nieuwe eigenaar kan geen succesvol beroep doen op dringend eigen gebruik (voor sloop / renovatie) gelet op de door bewoners zelfaangebrachte voorzieningen, waarmee formeel een periode van 3 jaar resteert, voordat een beroep daarop kan worden gedaan. Als partijen zijn wij daarom verplicht om de woningen na koop voor 3 jaar door te exploiteren.

Kader

1. Ontwikkelperspectief Oranjekwartier - 7 Oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad.
2. Raadsmededeling staatsteun (36 woningen) 10 november 2020.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor

- De gemeente kan als enige partij het tekort terugbrengen tot onder de staatssteundrempel en daarmee in theorie geoorloofde steun verlenen om de exploitatie sluitend te krijgen door het tekort terug te brengen van € 447.000,- naar € 180.000,- negatief in 3 jaar.
- Als de gemeente aankoopt en na 3 jaar verkoopt aan Ieder1 en Phi/Hegeman, dan levert dit een voordeel op in de overdrachtsbelasting (in de afstemming en berekening tussen partners is uitgegaan van 2% (€ 43.200,-). In het kader van de samenwerking in de wijkgerichte aanpak voor 'maatschappelijke waardecreatie' wordt dit teruggeploegd in de wijkontwikkeling.
- Er is hier niet sprake van een 'truc' om € 43.200 voor de ontwikkeling te behouden in plaats van dit aan

de fiscus over te maken. Het aankopen van onroerend goed in het belang van een gebiedsontwikkeling met vooraf overeengekomen afspraken, is gebruikelijk in ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente verkoopt de gronden voor ontwikkeling en behoud de grond voor openbare ruimte in de ontwikkeling.

- Het verschil tussen de aankoopkosten en verkoopopbrengst wordt gedeeltelijk gecompenseerd door het opgebouwde exploitatieresultaat. Er resteert een bedrag van ca. € 180.000,- welke gedekt wordt uit het project Oranjekwartier. Er resteren geen aanvullende kosten (rente, index, apparaatskosten, etc), voor de gemeente. Het exploitatieresultaat is een gezamenlijke verantwoordelijkheid tussen Woonbedrijf leder1, Phi/Hegeman en de gemeente, waarbij partijen zijn overeengekomen dat de 36 woningen, 3 jaar na aankoop, terugverkocht worden voor de investeringssom inclusief kosten, waarbij € 180.000,- voor de gemeente resteert.
- Als wij als gemeente niet tot aankoop overgaan dan betalen partijen op dit moment 8% overdrachtsbelasting (na 1-1-2021). Belasting die niet ingezet kan worden voor de wijkontwikkeling.

Argumenten tegen

- Contractueel zijn wij als gemeente niet verplicht om de woningen aan te kopen van EigenBouw. Het voorstel om dit als gemeente te doen, komt voort uit de hierboven beschreven voordelen voor de wijkontwikkeling Oranjekwartier en de wens vanuit de samenwerking.
- Het risico op verkoop. Als gemeente kopen wij 36 woningen. De 36 woningen leveren wij na 3 jaar door voor hetzelfde bedrag. Dit wordt contractueel vastgelegd. Daarmee is er feitelijk geen gemeentelijk risico op de verkoop.
- Het in eigendom nemen van de woningen door de gemeente zorgt ervoor dat ook het exploitatierisico van deze woningen naar de gemeente verplaatst. Dit is door alle partijen gedegen onderzocht (en getoets) op basis van huurcontracten en kosten voor tijdelijk beheer en het risico is daarmee zeer beperkt. Nemen de kosten harder toe dan begroot of is dit juist minder, dan zal dit het geprognosticeerde resultaat van € 180.000,- beïnvloeden. Dit is een gezamenlijk risico tussen PHI/Hegeman, Woonbedrijf leder1 en de gemeente.

Extern draagvlak (partners)

Partners

Samen met onze partners is gezocht naar een oplossing voor de mogelijke ongeoorloofde staatssteun. Alle partijen doen hun bijdrage in de exploitatie en daarmee kan het tekort onder de mogelijk ongeoorloofde staatssteun grens (< € 200.000,-) gebracht worden.

- Zo heeft EigenBouw de woningen gedurende de intentieperiode doorgeëxploiteerd. EigenBouw blijft de woningen voor € 60.000,- per woning inbrengen en zal geen marktwaarde indexatie op het vastgoed in rekening brengen.
- Zowel PHI/Hegeman als Woonbedrijf leder1 zetten het exploitatievoordeel op de woningen in ten behoeve van de wijkontwikkeling. Het tekort wordt hiermee teruggebracht van -€ 447.000,- tot -€ 180.000,- waardoor er geen sprake meer is van mogelijk ongeoorloofde staatssteun.

Bewoners

De bewoners zijn begin 2020 geïnformeerd over het proces van sloop en renovatie en willen graag duidelijkheid wie de eigenaar wordt van de woningen en hoe het proces rondom de driejarige exploitatie eruit gaat zien.

Financiële consequenties

Het voorliggende voorstel heeft de volgende financiële consequenties:

- Er is in 2021 een voorbereidingskrediet nodig ter hoogte van € 2.300.000,- voor de aankoop, bijbehorende kosten en het sociaal plan.
- Gedurende de exploitatie is er een positief exploitatieresultaat van circa € 150.000,- per jaar. Het bedrag dat resteert na aftrek van de rentelasten voor het voorbereidingskrediet zal worden gestort in de Reserve Onroerende Zaken.

- Na drie jaar verkoopt de gemeente de woningen terug voor een bedrag van € 1.882.843,-
- Het verschil tussen de aankoopkosten en verkoopopbrengst wordt gedeeltelijk gecompenseerd door het opgebouwde exploitatieresultaat. Er resteert een bedrag van ca. € 180.000,- welke gedekt wordt uit het project Oranjekwartier.
- Dit bedrag is gebaseerd op een schatting waarin aanvullende gemeentelijke kosten (zoals rente, index, apparaatskosten, etc) zijn meegenomen. Het exploitatieresultaat is een gezamenlijke verantwoordelijkheid tussen Woonbedrijf Ieder1, Phi/Hegeman en de gemeente.
- In de begroting 2021 is een totale bijdrage van circa € 1,2 miljoen opgenomen voor het Oranjekwartier. Hierbij is uitgegaan van een gemeentelijke bijdrage van € 175.000 voor deze woningen. Deze bijdrage is naar verwachting toereikend als dekking voor dit verwachte tekort.
- Vanwege de onzekerheid in de exacte hoogte van de exploitatie opbrengst is er een risico dat het tekort hoger uitpakt. Voorgesteld wordt dit risico op te vangen binnen het project (gezamenlijke verantwoordelijkheid van de partners) en daarom voor deze woningen op dit moment nog geen risicoreserve mee te nemen in de berekening van het weerstandsvermogen.

In de **bijlage** wordt inzicht gegeven in de gezamenlijk tussen partijen opgestelde exploitatiebegroting. Deze begroting is beoordeeld door het team Vastgoed. In de begroting is rekening gehouden met alle mogelijke kosten en opbrengsten. Zo zijn de kosten voor rente en indexering, maar ook verkoop en verhuiskostenvergoedingen meegenomen. Er blijven geen kosten ongedekt in de exploitatie.

Aanpak/uitvoering

1. Bij een positief besluit door college en raad zal de gemeente tot aankoop overgaan (inschatting 31-3-2021).
2. Team Vastgoed van de gemeente Deventer zal in opdracht van het project uitvoering geven aan het beheer en onderhoud.
3. De bewoners zullen ingelicht en geïnformeerd worden over het vervolg van de ontwikkeling. De volgende informatie is hierbij van belang om toe te lichten:
 - De 12 woningen gelegen aan de Prinses Margrietstraat 1 t/m 11 en Prinses Irenestraat 1 t/m 11 worden 'casco-gerenoveerd'. Dit betekent dat de buitenkant wordt opgeknapt. Daarna worden deze woningen verkocht als kluswoningen.
 - Van de 12 woningen aan de Prinses Margrietstraat 13 t/m 23 en Prinses Irenestraat 13 t/m 23 wordt onderzocht of renovatie mogelijk is.
 - De 12 woningen gelegen aan de Prinses Margrietstraat 25 t/m 35 en Prinses Irenestraat 25 t/m 35 worden gesloopt.
 - Het recht op de verhuisurgentie (verklaring om met voorrang een woning uit woonkeus stedendriehoek te huren) en de verhuiskostenvergoeding is verlengd tot nader bericht. Bewoners kunnen dus met voorrang blijven verhuizen als zij dit wensen.
 - Bewoners kunnen vanaf het moment van de formele verkoop van de 36 woningen nog drie jaar blijven wonen in hun woning.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Oranjekwartier-aankoop 36 woningen EigenBouw

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2020-002224

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. De Geest

2 februari 2021

Voorstel

1. In te stemmen met de aankoop van 36 woningen van woningstichting EigenBouw en de exploitatie van deze woningen gedurende een periode van drie jaar, waarna de woningen worden terugverkocht aan Woonbedrijf Leder1 en Phi/Hegeman.
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet ter hoogte van €2.300.000,- voor deze aankoop en de rentelasten hiervan te dekken uit de exploitatie opbrengst van de woningen.

Kern van het raadsvoorstel

Samen met de partners in het Oranjekwartier (EigenBouw, Woonbedrijf Leder1 en PHI/Hegeman) is gezocht naar een oplossing voor de mogelijk ongeoorloofde staatssteun op de ontwikkeling van de 36 woningen. Op deze ontwikkeling zit een tekort van € -447.000,- Dit tekort moet teruggebracht worden tot onder de drempel van staatssteun € 200.000,- (de zogenaamde deminimis-regeling).

Deze oplossing is gevonden door als gemeente de 36 woningen aan te kopen en deze voor 3 jaar door te exploiteren om deze vervolgens na 3 jaar terug te verkopen aan PHI/Hegeman en Woonbedrijf Leder1. Vanwege het positieve exploitatieresultaat (huurinkomsten zijn groter dan de kosten voor onderhoud, rente, etc), op de woningen kan het tekort zo teruggebracht worden tot ca. € 180.000,- waardoor er geen sprake meer is van mogelijk ongeoorloofde staatssteun.

In de begroting 2021 is een totale bijdrage van circa € 1,2 miljoen opgenomen voor het Oranjekwartier. Hierbij is uitgegaan van een gemeentelijke bijdrage van € 175.000 voor deze woningen. Deze bijdrage is toereikend als dekking voor dit verwachte tekort.

Beoogd resultaat

In het ontwikkelperspectief Oranjekwartier zijn de taken van de partners vastgelegd en is gewerkt aan uitvoeringsplannen. Twee van deze uitvoeringsplannen vormen gezamenlijk de 'grondexploitatie'.

1. Ontwikkellocatie van de gemeente (Koninklijke driehoek):
De verkoop van gemeentelijke grond op de Koninklijke driehoek, aan ontwikkelcombinatie PHI/Hegeman heeft een positief resultaat van + € 475.000,-
2. De locatie van de 36 woningen van EigenBouw:
De aankoop van de 36 woningen van EigenBouw door ontwikkelcombinatie PHI/Hegeman is aanvankelijk geschat op een negatief resultaat van - € 447.000,- (Hier is sprake van mogelijk ongeoorloofde staatssteun en moet teruggebracht worden tot onder de € 200.000,-)

In de vastgestelde stukken worden de Koninklijke driehoek (eigendom van de gemeente) en de aankoop van 36 woningen (Eigendom van EigenBouw) financieel als één exploitatie gezien. Dit om overschotten op de driehoek te kunnen verrekenen met tekorten op de aankoop van de 36 woningen (zogenaamde verevening).

Verevening tussen de ontwikkellocatie van de gemeente en de 36 woningen

Omdat de gemeente participeert in deze ontwikkeling is een onderzoek naar mogelijke staatssteun uitgevoerd, gericht op deze zogenaamde 'verevening' tussen deze locaties. Dit onderzoek laat zien dat er sprake is van mogelijk oneigenlijke staatssteun door het tekort op de aankoop van de 36 woningen van EigenBouw (-€ 447.000,-).

Conclusies ten aanzien van onderzoek staatsteun en aankoop 36 woningen

- a) Staatssteun kan worden toegestaan door de Europese Commissie (EC), indien het tekort op de aankoop van 36 woningen niet meer dan € 200.000,- bedraagt. Dit wordt de 'deminimis-regeling' genoemd.
- b) Bij de verkoop van woningen (36 woningen van EigenBouw) kan de huurovereenkomst gedurende 3 jaar niet door de rechtsopvolger (koper) worden opgezegd op basis van dringend eigen gebruik (o.a. vanwege de door de huurders zelf aangebrachte voorzieningen).

Verbinding conclusie a) en b) vormt het doorexploiteren van de 36 woingen gedurende 3 jaar:

PHI/Hegeman, woonbedrijf leder1 en de gemeente hebben onderzocht of het tot de mogelijkheden behoort om de woningen 3 jaar door te exploiteren en wat daarbij de mogelijke kansen, risico's en te verwachten kosten en opbrengsten zijn. Doordat er een positief exploitatieresultaat op het doorexploiteren bestaat, wordt het tekort daarmee naar verwachting teruggebracht worden tot € 180.000,- en wordt voldaan aan de 'deminimis-regeling'.

Is het accepteren van Staatsteun een mogelijk alternatief?

Het alternatief om staatsteun te accepteren is om een tweetal redenen niet wenselijk:

1. Het vermoedelijk resterende tekort van € 180.000,- is voor een bedrag van € 175.000,- meegenomen in de kredietaanvraag bij de vaststelling van het ontwikkelperspectief Oranjekwartier door de gemeenteraad op 7 oktober. Het huidige tekort op de ontwikkeling is € 447.000,-. Daarmee zou de krediet aanvraag verhoogd moeten worden.
2. De gemeente als nieuwe eigenaar kan geen succesvol beroep doen op dringend eigen gebruik (voor sloop / renovatie) gelet op de door bewoners zelfaangebrachte voorzieningen, waarmee formeel een periode van 3 jaar resteert, voordat een beroep daarop kan worden gedaan. Als partijen zijn wij daarom verplicht om de woningen na koop voor 3 jaar door te exploiteren.

Kader

1. Ontwikkelperspectief Oranjekwartier - 7 Oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad.
2. Raadsmededeling staatsteun (36 woningen) 10 november 2020.

Argumenten ten behoeve van de raad

Motivering om als gemeente de 36 woningen aan te kopen

- De gemeente kan als enige partij het tekort terugbrengen tot onder de staatsteundrempel en daarmee in theorie geoorloofde steun verlenen om de exploitatie sluitend te krijgen door het tekort terug te brengen van € 447.000,- naar € 180.000,- negatief in 3 jaar.
- Als de gemeente aankoopt en na 3 jaar verkoopt aan leder1 en Phi/Hegeman, dan levert dit een voordeel op in de overdrachtsbelasting (in de afstemming en berekening tussen partners is uitgegaan van 2% (€ 43.200,-). In het kader van de samenwerking in de wijkgerichte aanpak voor 'maatschappelijke waardecreatie' wordt dit teruggeploegd in de wijkontwikkeling.
- Er is hier niet sprake van een 'truc' om € 43.200 voor de ontwikkeling te behouden in plaats van dit aan de fiscus over te maken. Het aankopen van onroerend goed in het belang van een gebiedsontwikkeling met vooraf overeengekomen afspraken, is gebruikelijk in ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente verkoopt de gronden voor ontwikkeling en behoudt de grond voor openbare ruimte in de ontwikkeling.
- Het verschil tussen de aankoopkosten en verkoopopbrengst wordt gedeeltelijk gecompenseerd door het opgebouwde exploitatieresultaat. Er resteert een bedrag van ca. € 180.000,- welke gedekt wordt uit het project Oranjekwartier. Er resteren geen aanvullende kosten (rente, index, apparaatskosten, etc), voor de gemeente. Het exploitatieresultaat is een gezamenlijke verantwoordelijkheid tussen Woonbedrijf leder1, Phi/Hegeman en de gemeente, waarbij partijen zijn overeengekomen dat de 36 woningen, 3 jaar na aankoop, terugverkocht worden voor de investeringssom inclusief kosten, waarbij € 180.000,- voor de gemeente resteert.

- Als wij als gemeente niet tot aankoop overgaan dan betalen partijen op dit moment 8% overdrachtsbelasting (na 1-1-2021). Belasting die niet ingezet kan worden voor de wijkontwikkeling.

Motivatie om de 36 woningen niet aan te kopen

- Contractueel zijn wij als gemeente niet verplicht om de woningen aan te kopen van EigenBouw. Het voorstel om dit als gemeente te doen, komt voort uit de hierboven beschreven voordelen voor de wijkontwikkeling Oranjekwartier en de wens vanuit de samenwerking.
- Het risico op verkoop. Als gemeente kopen wij 36 woningen. De 36 woningen leveren wij na 3 jaar door voor hetzelfde bedrag. Dit wordt contractueel vastgelegd. Daarmee is er feitelijk geen gemeentelijke risico op de verkoop.
- Het in eigendom nemen van de woningen door de gemeente zorgt ervoor dat ook het exploitatierisico van deze woningen naar de gemeente verplaatst. Dit is door alle partijen gedegen onderzocht (en getoets) op basis van huurcontracten en kosten voor tijdelijk beheer en het risico is daarmee zeer beperkt. Nemen de kosten harder toe dan begroot of is dit juist minder, dan zal dit het geprognosticeerde resultaat van € 180.000,- beïnvloeden. Dit is een gezamenlijk risico tussen PHI/Hegeman, Woonbedrijf Ieder1 en gemeente.

Ketenpartners/ participatie

Partners

Samen met onze partners is gezocht naar een oplossing voor de mogelijk ongeoorloofde staatssteun. Alle partijen doen hun bijdrage in de exploitatie en daarmee kan het tekort onder de mogelijk ongeoorloofde staatsteun grens gebracht worden.

- Zo heeft EigenBouw de woningen gedurende de intentieperiode doorgeëxploiteerd. EigenBouw blijft de woningen voor € 60.000,- per woning inbrengen en zal geen marktwaarde indexatie op het vastgoed in rekening brengen.
- Zowel PHI/Hegeman als Woonbedrijf Ieder1 zetten het exploitatievoordeel op de woningen in ten behoeve van de wijkontwikkeling. Het tekort wordt hiermee teruggebracht van -€ 447.000,- tot -€ 180.000,- waardoor er geen sprake meer is van mogelijk ongeoorloofde staatssteun.

Bewoners

De bewoners zijn begin 2020 geïnformeerd over het proces van sloop en renovatie en willen graag duidelijkheid wie de eigenaar wordt van de woningen en hoe het proces rondom de driejarige exploitatie eruit gaat zien.

Financiële consequenties

Het voorliggende voorstel heeft de volgende financiële consequenties:

- Er is in 2021 een voorbereidingskrediet nodig ter hoogte van € 2.300.000,- voor de aankoop, bijbehorende kosten en het sociaal plan.
- Gedurende de exploitatie is er een positief exploitatieresultaat van circa € 150.000,- per jaar. Het bedrag dat resteert na aftrek van de rentelasten voor het voorbereidingskrediet zal worden gestort in de Reserve Onroerende Zaken.
- Na drie jaar verkoopt de gemeente de woningen terug voor een bedrag van € 1.882.843,-
- Het verschil tussen de aankoopkosten en verkoopopbrengst wordt gedeeltelijk gecompenseerd door het opgebouwde exploitatieresultaat. Er resteert een bedrag van ca. € 180.000,- welke gedekt wordt uit het project Oranjekwartier.
- Dit bedrag is gebaseerd op een schatting waarin aanvullende gemeentelijke kosten (zoals rente, index, apparaatskosten, etc) zijn meegenomen. Het exploitatieresultaat is een gezamenlijke verantwoordelijkheid tussen Woonbedrijf Ieder1, Phi/Hegeman en de gemeente.

- In de begroting 2021 is een totale bijdrage van circa € 1,2 miljoen opgenomen voor het Oranjekwartier. Hierbij is uitgegaan van een gemeentelijke bijdrage van € 175.000 voor deze woningen. Deze bijdrage is naar verwachting toereikend als dekking voor dit verwachte tekort.
- Vanwege de onzekerheid in de exacte hoogte van de exploitatie opbrengst is er een risico dat het tekort hoger uitpakt. Voorgesteld wordt dit risico op te vangen binnen het project (gezamenlijke verantwoordelijkheid van de partners) en daarom voor deze woningen op dit moment nog geen risicoreserve mee te nemen in de berekening van het weerstandsvermogen.

In de **bijlage** wordt inzicht gegeven in de gezamenlijk tussen partijen opgestelde exploitatiebegroting. Deze begroting is beoordeeld door het team Vastgoed. In de begroting is rekening gehouden met alle mogelijke kosten en opbrengsten. Zo zijn de kosten voor rente en indexering, maar ook verkoop en verhuiskostenvergoedingen meegenomen. Er blijven geen kosten ongedekt in de exploitatie.

Betrokkenheid van de raad

In de zomer van 2018 heeft de gemeente geconstateerd dat reeds bestaande overleggen onvoldoende perspectief boden voor verbetering van het Oranjekwartier als wijk in Keizerslanden. Daarop heeft de gemeente de regierol naar zich toe getrokken, met als doel om in samenwerking (Woonbedrijf Ieder1, EigenBouw, PHI/Hegeman, bewoners en gemeente) voor deze buurt stapsgewijs te komen tot verbetering van zowel het sociale als het fysieke domein. Dit heeft geleid tot de volgende stappen:

- Begin 2019 heeft de raad het ambitedocument voor deze wijk vastgesteld.
- Op 26 oktober 2019 is de intentieovereenkomst ondertekend met Woonbedrijf Ieder 1, Stichting EigenBouw, PHI/Hegeman en de gemeente Deventer.
- Het Ontwikkelperspectief Oranjekwartier is op 7 Oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad.
Voorafgaand aan de behandeling is de gemeenteraad uitgenodigd voor een rondleiding door de buurt.
- Bij de beeldvormende bespreking op 17 september heeft de portefeuillehouder toegezegd om de raad voor de begrotingsbehandeling te informeren over: de oplossingen voor mogelijk ongeoorloofde staatssteun bij de aankoop en ontwikkeling van 36 woningen van stichting EigenBouw.
- Met de raadsmededeling van 10 november 2020 heeft het college uw raad hierover geïnformeerd.

Het voorliggende raadsvoorstel is de uitwerking van de raadsmededeling van 10 november 2020.

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp Oranjekwartier-aankoop 36 woningen EigenBouw
Voorstelnummer 2020-002224
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 februari 2021, nummer 2020-002224.

BESLUIT

- 1 In te stemmen met de aankoop van 36 woningen van woningstichting EigenBouw en de exploitatie van deze woningen gedurende een periode van drie jaar, waarna de woningen worden terugverkocht aan Woonbedrijf Ieder1 en Phi/Hegeman.
- 2 In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet ter hoogte van €2.300.000,- voor deze aankoop en de rentelasten hiervan te dekken uit de exploitatie opbrengst van de woningen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Exploitiemodel 36 woningen EB Oranjekwartier Deventer

Oneigenlijke staatssteun < 200.000, - door driejarige exploitatie

Bijlage 1

woningen maanden	36 37	2020 II 1	PERIODE TIJDELIJKE VERHUUR						2024 I 0	UITPONDING NAAR PARTNERS		2024 ** 1
			2021 I 6	2021 II 6	2022 I 6	2022 II 6	2023 I 6	2023 II 6		won.		
KOSTEN												
verwerving	€ 60.000		2.160.000									
overdrachtsbelasting (gemeente)	0,0%		-									
notaris/kadaster			7.500									
sociaal plan	6253		137.566	12.506	12.506	12.506	12.506	12.506	25.012	sociaal plan	6.253	-
sloopkosten	5000								60.000	sloopkosten	5.000	-
belasting en verzekering per jr	€ 300		5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	-			
Woning inspectie	€ 350,00		12.600									
Plan van Aanpak, inrichting beheer	€ 150,00		5.400									
instandhoudingskosten per jr	€ 1.000		18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	-			
beheer per jr	€ 1.000		18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	-			
inflatie	2,0%		1.960	1.078	1.625	2.178	2.736	3.299	5.203			-
<i>kosten</i>			- 2.366.426	54.984	55.531	56.084	56.642	57.205	90.215			-
OPBRENGSTEN												
aantal woningen regulier contract			14	12	10	8	6	4	4	Opbrengst WB Ieder1	12 € 66.253	795.036
aantal woningen tijdelijk contract			22	23	25	27	28	28	26	Kluswoningen	12 € 43.984	527.807
Mutatie/Leegstand				1	1	1	2	4	6	kavels	16 € 35.000	560.000
			36	36	36	36	36	36	36			1.882.843
huur per mnd, regulier contract gemiddeld	€ 555		46.620	39.960	33.300	26.640	19.980	13.320	-			
huur per mnd, tijdelijk contract gemiddeld	€ 655		86.460	90.390	98.250	106.110	110.040	110.040	-			
<i>opbrengsten</i>			- 133.080	130.350	131.550	132.750	130.020	123.360	-			
<i>cash-flow</i>			- 2.233.346	-75.366	-76.019	-76.666	-73.378	-66.155	90.215			-1.882.843
rente	2,2%		- 25.299	24.431	23.867	23.289	22.720	22.203	-			2.120
BOEKWAARDE / ONDERHANDEN WERK			- 2.258.645	2.207.709	2.155.557	2.102.181	2.051.523	2.007.571	2.097.787	EINDWAARDE EXPLOITATIE/OHW		217.063
									per woning € 58.272	Optimalisatie mogelijkheden		
									60.208	fiscaal, overdrachtsbelasting verwerving		
									verschil tov verwervingswaarde € -1.936	fiscaal, optimalisatie kluswoningen	€ -35.000	

Aankoop door de gemeente in 2021

TOTAAL € 182.063

Concept versie d.d. 29 januari 2021

Deze Koopovereenkomst komt tot stand indien en nadat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer heeft ingestemd met deze Koopovereenkomst (totstandkomingsvereiste).

Koopovereenkomst Oranjekwartier

Verkoper: Stichting Eigen Bouw
Koper: Gemeente Deventer
Objecten: Prinses Irenestraat 1/35, Prinses Margrietstraat 1/35 (oneven)

Ondergetekenden:

1. De stichting **Stichting Eigen Bouw**, statutair gevestigd te Deventer en kantoorhoudende aan de Karveel 4 te (7429 BJ) Colmschate, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 38005507, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutair bestuurder de heer A.B.A.M. Nijland; hierna te noemen: "Eigen Bouw" en/of "de Verkoper";

en

2. De publiekrechtelijke rechtspersoon **de Gemeente Deventer**, statutair gevestigd te Deventer en gevestigd aan het Grote kerkhof 1 te (7411 KT) Deventer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 08214418, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester de heer drs R.C. König, hierna te noemen: "de Gemeente" en/of "de Koper";

Stichting Eigen Bouw en de Gemeente Deventer hierna samen te noemen: "Partijen";

Overwegen:

- 1) Partijen zijn op 26 september 2019 samen met Stichting Woonbedrijf Ieder1, PHI Vastgoed B.V. en Hegeman Ontwikkeling BV (hierna ook te noemen: "de Partners") de Intentieovereenkomst Gebiedsontwikkeling Oranjekwartier Deventer aangegaan. In deze Intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de herontwikkeling van een deel van het Oranjekwartier (hierna te noemen: "het Projectgebied") en over diverse aan/verkoop. Naar verwachting zullen de Partijen binnenkort, samen met de Partners, een samenwerkingsovereenkomst aangaan.
- 2) Eigen Bouw is eigenaar van 90 woningen in het te Projectgebied. De woningen zijn gedateerd en er is veel achterstallig onderhoud te verrichten. Eigen Bouw heeft in het kader van de gebiedsontwikkeling inmiddels 54 woningen gerenoveerd en verkoopt hierbij 36 woningen, in verhuurde staat, aan de Koper. Volgens Eigen Bouw passen deze 36 te verkopen woningen niet meer in de portefeuille/doelstellingen.

=====
paraaf Verkoper
paraaf Koper

- 3) Begin 2020 zijn de bewoners/huurders van de 36 woningen door de Partners geïnformeerd en meegenomen in het traject rondom sloop en renovatie van de woningen en de verkoop. De bewoners/huurders is verzocht om de huur te beëindigen en is de wettelijke verhuiskosten- en herinrichtingsvergoeding aangeboden van € 6.253,- (prijspeil 1-1-2020) alsmede voorrang bij de toewijzing van een andere woning. Inmiddels hebben meerdere bewoners/huurders van deze regeling gebruik gemaakt.
- 4) Voor de te verkopen woningen geldt dat een deel verhuurd is voor onbepaalde tijd en dat met deze bewoners/huurders nog regeling is getroffen en een deel van de woningen verhuurd is voor bepaalde tijd.
- 5) De Koper is ermee bekend dat zij gedurende een periode van 3 jaar na eigendomsoverdracht geen gebruik maken van de wettelijke mogelijkheid (ingevolge artikel 7:274 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek) om de huur te beëindigen wegens dringend eigen gebruik (voor sloop/renovatie). voorzover het de woningen betreft die verhuurd zijn voor onbepaalde tijd.
- 6) In het kader van de Intentieovereenkomst zijn nadere afspraken gemaakt over de 36 woningen. De Gemeente wil de woningen graag betrekken bij de herontwikkeling van het Projectgebied. De volgende ontwikkeling is op dit moment voorzien:
 - De 12 woningen gelegen aan de Prinses Margrietstraat 1 t/m 11 en Prinses Irenestraat 1 t/m 11 blijven 3 jaar in eigendom van de Gemeente en worden daarna in eigendom overgedragen aan PHI Vastgoed B.V. en/of Hegeman Ontwikkeling B.V. danwel aan een aan hen gelieerde rechtspersoon (hierna ook te noemen: "de Ontwikkelaars") waarna zij de woningen 'casco-renoveren'. Dit betekent dat de buitenkant wordt opgeknapt. Daarna worden deze door hen woningen verkocht als kluswoningen.
 - De 12 woningen gelegen aan de Prinses Margrietstraat 25 t/m 35 en Prinses Irenestraat 25 t/m 35 blijven 3 jaar in eigendom van de Gemeente en worden daarna in eigendom overgedragen aan de Ontwikkelaars waarna zij de woningen slopen en op de vrijkomende bouwlocatie nieuwe woningen bouwen en verkopen.
 - Van de 12 woningen aan de Prinses Margrietstraat 13 t/m 23 en Prinses Irenestraat 13 t/m 23 geldt dat deze ook gedurende 3 jaar in eigendom blijven van de Gemeente en daarna in eigendom overgedragen worden aan Stichting Woonbedrijf Ieder1. Er wordt nog onderzocht of deze woningen gerenoveerd worden of dat er gekozen wordt voor sloop/nieuwbouw.
 - De Koper zal de 36 woningen gedurende genoemde periode van minimaal 3 jaar in stand houden en alleen het hoogstnoodzakelijke onderhoud verrichten.

Komen overeen:

=====

paraaf Verkoper

paraaf Koper

=====

I. koopovereenkomst Verkoper – de Gemeente

Verkoper verkoopt aan de Gemeente, die van Verkoper koopt de percelen grond met de zich daarop bevindende woningen met toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend als:

- Prinses Irenestraat 13, 15, 17, 19, 21 en 23 te 7415 HD Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie F, nummer 374, kadastraal groot negen are en zevenennegentig centiare (9 a 97 ca) ofwel negenhonderd zevenennegentig vierkante meter (997 m²);
- Prinses Margrietstraat 13, 15, 17, 19, 21 en 23 te 7415 HA Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie F, nummer 377, kadastraal groot negen are en zevenennegentig centiare (9 a 97 ca) ofwel negenhonderd zevenennegentig vierkante meter (997 m²);

hierna tezamen te noemen: "het verkochte 1" en ook aangeduid samen met het verkochte 2 als "het verkochte".

De koopprijs voor het verkochte 1 bedraagt zestigduizend euro (€ 60.000,00) per woning ofwel (voor 12 woningen) **zevenhonderd twintig duizend euro (€ 720.000,00)**.

=====

De koopprijs van het verkochte is gebaseerd op de afspraken opgenomen in de, in overweging 1) genoemde, Intentieovereenkomst inhoudende dat 12 woningen worden gerenoveerd en 24 woningen worden gesloopt/nieuwgebouwd. Wordt hiervan afgeweken dan is Koper een bijbetaling verschuldigd aan Verkoper van 40% van de koopprijs van het verkochte met een rente van 2% op jaarbasis te rekenen vanaf het moment van levering tot het moment van betalen van de nabetaaling. Deze bijbetalingsverplichting vervalt binnen tien jaar na levering of zoveel eerder als de 12 voor renovatie bestemde woningen conform Intentieovereenkomst zijn verkocht/verhuurd en de 24 sloop/nieuwbouw woningen zijn gesloopt. Deze verplichting wordt als kwalitatieve verplichting met kettingbeding en boetebepaling opgenomen in de akte.

=====

paraaf Verkoper

paraaf Koper

=====

II. koopovereenkomst Verkoper – de Gemeente

Verkoper verkoopt aan de Gemeente, die van Verkoper koopt de percelen grond met de zich daarop bevindende woningen met toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend als:

- Prinses Irenestraat 1, 3, 5, 7, 9 en 11 te 7415 HD Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie F, nummer 373, kadastraal groot negen are en negenenveertig centiare (9 a 49 ca) ofwel negenhonderd negenenveertig vierkante meter (949 m²);
- Prinses Irenestraat 25, 27, 29, 31, 33 en 35 te 7415 HD Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie F, nummer 375, kadastraal groot zeven are en tweeëntwintig centiare (7 a 22 ca) ofwel zevenhonderd tweeëntwintig vierkante meter (722 m²);
- Prinses Margrietstraat 1, 3, 5, 7, 9 en 11 te 7415 HA Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie F, nummer 378, kadastraal groot negen are en negenenveertig centiare (9 a 49 ca) ofwel negenhonderd negenenveertig vierkante meter (949 m²);
- Prinses Margrietstraat 25, 27, 29, 31, 33 en 35 te 7415 HA Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie F, nummer 376, kadastraal groot zeven are en tweeëntwintig centiare (7 a 22 ca) ofwel zevenhonderd tweeëntwintig vierkante meter (722 m²);

hierna tezamen te noemen: "het verkochte 2" en ook aangeduid samen met het verkochte 1 als "het verkochte".

De koopprijs voor het verkochte 2 bedraagt zestigduizend euro (€ 60.000,00) per woning ofwel (voor 24 woningen) **één miljoen vierhonderd veertig duizend euro (€ 1.440.000,00)**.

=====

De koopprijs van het verkochte is gebaseerd op de afspraken opgenomen in de, in overweging 1) genoemde, Intentieovereenkomst inhoudende dat 12 woningen worden gerenoveerd en 24 woningen worden gesloopt/nieuwgebouwd. Wordt hiervan afgeweken dan is Koper een bijbetaling verschuldigd aan Verkoper van 40% van de koopprijs van het verkochte met een rente van 2% op jaarbasis te rekenen vanaf het moment van levering tot het moment van betalen van de nabetaling. Deze bijbetalingsverplichting vervalt binnen tien jaar na levering of zoveel eerder als de 12 voor renovatie bestemde woningen conform Intentieovereenkomst zijn verkocht/verhuurd en de 24 sloop/nieuwbouw woningen zijn gesloopt. Deze verplichting wordt als kwalitatieve verplichting met kettingbeding en boetebepaling opgenomen in de akte.

=====

paraaf Verkoper

paraaf Koper

=====

III. ten aanzien van beide koopovereenkomsten

Voor iedere verkochte woning zal door Verkoper tot aan de datum van ondertekening van de leveringsakte aan de huidige huurder(s), voor zover zij daar bij wet aanspraak op hebben, de in overweging 3) genoemde verhuiskosten- en herinrichtingsvergoeding voldaan worden.

De reeds door Verkoper voorafgaand aan de ondertekening van de akte van levering betaalde wettelijke verhuiskosten- en herinrichtingsvergoedingen door Koper aan Verkoper terugbetaald. De verrekening van deze wettelijke verhuiskosten- en herinrichtingsvergoedingen vindt gelijktijdig met betaling van de koopprijs plaats, zulks op dezelfde wijze als voorgeschreven is voor de betaling van de koopprijs. De administratie van Eigen Bouw geldt, behoudens tegenbewijs, als bewijs tussen Partijen ter zake de voor ondertekening van de leveringsakte betaalde wettelijke verhuiskosten- en herinrichtingsvergoedingen. Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst betreft het 21 x € 6.253,- (prijspeil 1-1-2020).

Voor zover deze verhuiskosten- en herinrichtingsvergoedingen nog niet door Verkoper zijn betaald op het moment van ondertekening van de leveringsakte, is Koper gehouden deze aan de betreffende huurder te betalen. Koper vrijwaart Verkoper voor iedere aansprakelijkheid ter zake van laatstbedoelde nog te betalen wettelijke verhuiskosten- en herinrichtingsvergoedingen.

Artikel 7:274 lid 5 BW regelt – kort samengevat - dat een vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik i.v.m. renovatie en/of sloop/nieuwbouw niet door de rechter kan worden toegewezen indien de verhuurder een rechtsopvolger is van een vorige verhuurder en de opzegging is geschied binnen drie jaren nadat de huurder schriftelijk in kennis is gesteld van het feit dat hij een nieuwe verhuurder heeft. Het risico van de wachttermijn van drie jaren is geheel voor rekening en risico van Koper. Genoemde wachttermijn geldt uitsluitend en alleen voor de woningen waar huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd gelden. Koper is hiermee bekend.

Verkoper zal bij het ondertekenen van de akte van levering een overzicht aanleveren met de meest recente informatie (type overeenkomst, uitbetaalde vergoedingen, onderhoudsgegevens, enz.) over de woningen en huurders.

=====

paraaf Verkoper

paraaf Koper

=====

DEFINITIES

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

1. "koop": de in deze overeenkomst neergelegde overeenkomst van koop;
2. "kwaliteitsrekening": een in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 4. te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt;
3. "leveringsakte": de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 4. te noemen notaris;
4. "notaris": iedere notaris, verbonden aan Smalbraak Notarissen te Deventer, dan wel diens plaatsvervanger of associé;
5. "het verkochte": het verkochte 1 en het verkochte 2, tezamen, zijnde de hiervoor omschreven registergoederen;
6. "Stichting Woonbedrijf Ieder1": Stichting Woonbedrijf Ieder1, statutair gevestigd te Deventer en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 38013096;
7. "de Ontwikkelaars": PHI Vastgoed B.V. statutair gevestigd te Zwolle en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel: 60386835 en/of Hegeman Ontwikkeling B.V. statutair gevestigd te Almelo en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 06080634 samen of één van hen dan wel een aan hen gelieerde rechtspersoon.

Deze koop geschiedt onder de volgende **bijzondere** en **algemene** bepalingen, wat betreft de algemene bepalingen voorzover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken.

=====

paraaf Verkoper

paraaf Koper

BIJZONDERE BEPALINGEN

Kosten

Artikel 1

De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van Koper.

De notariële kosten terzake deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte - voor zover betrekking hebbend op de gebruikelijke werkzaamheden - alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.

Opgaven door Verkoper

Artikel 2

Verkoper garandeert:

- a. Ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het verkochte.
- b. Krachtens de Woningwet zijn tot op heden ten aanzien van het verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- c. Er is heden geen leegstand in de zin van de Huisvestingswet 2014 en de daaruit voortvloeiende regulering.
- d. Het verkochte is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving:
 1. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988 e/of Erfgoedwet;
 2. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
- e. Met betrekking tot het verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- f. De zich in het verkochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren heden naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.
- g. Met betrekking tot het verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de leveringsakte.
- h. Het verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- i. Het verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte (grotendeels) verhuurd zijn. Koper weet dat er woningen leeg (kunnen) staan, geen huuropbrengst hebben of tijdelijke huurcontracten hebben. In dit kader zal geen verrekening plaatsvinden.
- j. Er zijn geen andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en er behoeven aan Koper geen andere kettingbedingen te worden opgelegd dan blijkt uit de aan Koper verstrekte kopie van de akte van levering de dato 1 november 1993.
- k. Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, zoals blijkt uit de Kadastrale informatie.
- l. De lasten over vervallen perioden zijn voldaan, voorzover de desbetreffende aanslagen zijn opgelegd.
- m. Het verkochte is voldoende verzekerd tegen brandschade en er is Verkoper geen verhoogd risico bekend; de laatste premie is betaald.

=====
paraaf Verkoper

=====
paraaf Koper

- n. Met betrekking tot het verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
- o. Op het verkochte en de installaties als bedoeld onder f., rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte.
- p. Het verkochte is heden aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool;
- q. het verkochte heeft aansluiting op het telefoon- en kabeltelevisienet en het verkochte heeft heden rechtmatig en onbeperkt uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
- r. Het verkochte uitsluitend te hebben gebruikt als te verhuren woonruimte met aanhorigheden.

Mededelingsplicht

Artikel 3

Verkoper staat er voor in, dat hij aan Koper al die inlichtingen heeft verschafft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeven te worden verstrekt. Koper heeft elke woning in 2019 bekeken en beoordeeld.

Verklaringen van Verkoper inzake verontreiniging

Artikel 4

Verkoper verklaart vervolgens:

- a. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
 - eigen deskundigheid;
 - publicaties in (locale) bladen;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik van het verkochte;

waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

- b. Het is hem voorts niet bekend dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.

- c. Het is hem bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende materialen bevinden conform het Hamabest rapport de dato 26 oktober 2016. Verkoper benadrukt dat het risico bestaat dat het rapport niet volledig is en niet representatief is voor de aanwezigheid van asbest in het verkochte. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van diverse wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

=====
paraaf Verkoper

=====
paraaf Koper

Overige verklaringen van Verkoper

Artikel 5

Verkoper verklaart tot slot:

- a. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van het verkochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd/verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.
- b. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- c. Het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen.
- d. Het is hem niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.
- e. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn terzake het plan/de verordening als in het vorige punt bedoeld danwel tot onteigening.
- f. Het is hem niet bekend dat met betrekking tot het verkochte een splitsingsvergunning, als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is aangevraagd.

Verklaringen van Koper

Artikel 6

Koper verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in deze overeenkomst vermelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 3 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.
- b. Hij verklaart een kopie te hebben ontvangen van de akte van levering de dato 1 november 1993.
- c. Koper is voornemens de woningen die zich op het verkochte bevinden na 3 jaar te verkopen ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Oranjekwartier.

Levering

Artikel 7

De leveringsakte zal worden verleden uiterlijk op 31 maart 2021 ten overstaan van de notaris, of zoveel eerder als Partijen overeenkomen.

Gebruik en eigenschappen van het verkochte

Artikel 8

- a. Het verkochte wordt door Verkoper gebruikt voor de verhuur.
- b. Verkoper heeft het verkochte nooit zelf feitelijk gebruikt, zodat Verkoper Koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan Verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Verkoper aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de feitelijke staat van het verkochte.

=====
paraaf Verkoper
paraaf Koper

c. Het verkochte wordt door Verkoper voetstoots (as-is, where-is) geleverd en wordt door Koper aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich bevindt op de datum van overdracht, wat betekent dat Koper het verkochte aanvaardt in de juridische, fiscale, technische en milieutechnische staat (waaronder begrepen de eventuele aanwezigheid van asbest en bodemverontreiniging) waarin het zich op de datum van overdracht bevindt, met alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken en beperkingen en het feitelijke gebruik op dat moment, waarbij Verkoper niet verplicht is tot het geven van enige garanties met betrekking tot het verkochte anders dan in deze overeenkomst opgenomen garanties. Koper vrijwaart Verkoper ter zake enige aanspraak in relatie tot de hiervoor bedoelde staat van het verkochte.

d. Tot de inbezitstelling zal Verkoper voor het verkochte zorgdragen op de wijze waarop een zorgvuldig schuldenaar dat in de gegeven omstandigheden zou doen.

e. Koper is bevoegd op een tijdstip gelegen voor de datum van overdracht zich op de hoogte te stellen van de staat waarin het verkochte zich dan bevindt, waartoe Verkoper hem alle gelegenheid zal bieden, een en ander met inachtneming van de belangen van huurders.

Waarborg

Artikel 9

Niet van toepassing.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 10

1. Deze koop geschiedt zijdens Verkoper onder de voorwaarde dat ontbinding tot uiterlijk 20 maart 2021 kan worden ingeroepen:

a. indien de voor de overdracht van het verkochte vereiste goedkeuring van de raad van toezicht van Verkoper niet is verleend en tevens uiterlijk op de eerste werkdag na gemelde datum schriftelijk en gedocumenteerd aan de notaris heeft verklaard, dat hij wegens het niet tijdig verkrijgen van voornoemde medewerking, deze overeenkomst wil ontbinden;

b. indien Verkoper geen schriftelijke goedkeuring van hypotheeknemer/geldverstrekker heeft verkregen om de betreffende hypothecaire registergoederen te vervreemden;

2. Deze koop geschiedt zijdens Koper onder de ontbindende voorwaarden, dat:

a. het college van burgemeester en wethouders en gemeenteraad niet uiterlijk op 20 maart 2021 heeft besloten tot het aangaan van deze overeenkomst en daarmee tot de koop en levering van de woningen; en

b. Koper tevens uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk en gedocumenteerd aan de notaris heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde besluitvorming, deze overeenkomst wil ontbinden.

Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen Partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop.

Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van bedoelde toestemming en toezegging(en).

Geen roerende zaken

Artikel 11

In deze koop zijn geen roerende zaken begrepen.

=====
paraaf Verkoper

paraaf Koper

Forum- en rechtskeuze

Artikel 12

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid

Artikel 13

Op de door de notaris te verlenen diensten zijn de door de notaris gehanteerde Algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Deze algemene voorwaarden zijn gepubliceerd op de website van de notaris. Een afdruk van deze algemene voorwaarden zal door de notaris op eerste verzoek aan Verkoper en Koper worden overhandigd.

Inschrijving koop

Artikel 14

Partijen geven ~~wel~~ / **geen** * opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift van deze overeenkomst aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.

Gelieerde rechtspersoon/derde

Artikel 15

Het is Koper toegestaan om na 3 jaar de woningen over te dragen aan de Ontwikkelaars en/of Stichting Woonbedrijf Ieder1 danwel aan hen gelieerde rechtspersoon. Het is de Koper en haar opvolgende verkrijgers niet toegestaan om rechten en verplichtingen uit deze of daarop volgende overeenkomst aan een derde over te dragen en deze rechten zijn ook niet overdraagbaar in de zin van artikel 3:83 BW, behoudens met voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper. Verkoper kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden zoals bijvoorbeeld de verplichting om de nabetaling te voldoen, de woningen aan te sluiten op een duurzame energievoorziening, gescheiden rioleringsstelsel danwel een andere voorwaarde.

Energielabel

Artikel 16

Verkoper beschikt ~~wel~~ / ~~niet~~ over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Verkoper zal deze documenten aanvragen en uiterlijk bij het passeren van de akte aan Koper overhandigen, tenzij Koper voorafgaand aan de leveringsdatum schriftelijk te kennen heeft gegeven het Verkochte te zullen slopen.

=====
paraaf Verkoper
paraaf Koper

Bijlagen

Artikel 17

Op de overeenkomst zijn de navolgende bijlagen van toepassing en maken integraal onderdeel uit van onderhavige overeenkomst. Bij strijdigheid prevaleert hetgeen in deze overeenkomst is opgenomen.

- Bijlage 1: (Kadastrale)tekening verkochte
- Bijlage 2: Overzicht informatie woningen
- Bijlage 3: Asbestonderzoek
- Bijlage 4: Historisch bodemonderzoek
- Bijlage 5: Informatiebrief over verkoop aan bewoners

=====
paraaf Verkoper paraaf Koper

ALGEMENE BEPALINGEN

Omschrijving leveringsverplichting

Artikel I

1. Verkoper is verplicht Koper eigendom te leveren, die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in deze overeenkomst vermelde;
 - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in deze overeenkomst vermelde;
 - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in deze overeenkomst vermelde.
2. Verkoper en Koper verlenen de notaris en zijn medewerkers een volmacht om:
 - a. om al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheeken en/of beslagen waarmee het verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen;
 - b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de notaris ter uitvoering van de koop van belang acht.
3. Voor zover het verkochte blijkens deze overeenkomst verhuurd is, wordt het geleverd onder de verplichting voor Koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten.

Bij het ondertekenen van de leveringsakte zal niet beschikt zijn over nog niet verschenen huurtermijnen, noch zal daarop enig beslag zijn gelegd.

4. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan of de in artikel 4 en 5 van de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontlenen.

Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave door de wederpartij blijkens deze overeenkomst is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied, dan wel het een niet opgegeven feit betreft hetwelk vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven.

5. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge de bijzondere bepalingen door Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.

6. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte vindt plaats bij het ondertekenen van de leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich dan bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van Koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich heden bevindt, behoudens normale slijtage.

Tot de aflevering dient Verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het verkochte te zorgen.

7. Verkoper zal Koper en/of diens makelaar onroerend goed en/of kopers gevolmachtigde in de gelegenheid stellen het verkochte, kort voor het ondertekenen van de leveringsakte te inspecteren.

8. Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het verkochte, aan Koper over alle aanspraken, die Verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het

=====
paraaf Verkoper paraaf Koper

verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.

Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan Koper te verstrekken.

Koper zal eerst na de overdracht van het verkochte, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

9. De overdracht van het verkochte zal plaatsvinden door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de leveringsakte.

Overmacht, risico, verzekeringen

Artikel II

1. Indien een van de Partijen ten gevolge van een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de koop na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring ontbonden.

2. Het risico van het verkochte gaat over bij het ondertekenen van de leveringsakte.

3. Indien Verkoper wegens andere dan geringe schade aan het gebouw zijn verplichtingen slechts gedeeltelijk kan nakomen, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld per aangetekend schrijven in kennis te stellen met toezending van een kopie van het betreffende schrijven aan de notaris.

Deze overeenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade is meegedeeld, maar in ieder geval vóór het tijdstip van levering, Koper niettemin uitvoering van de koopovereenkomst verlangt en Verkoper hiermee instemt.

In dat geval blijft de koop van kracht, doch kan Koper de koopprijs verminderen met het bedrag van die schade. Indien Verkoper niet instemt het de uitvoering van de koopovereenkomst, dan is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden.

4. Indien Koper de overeenkomst wenst uit te voeren geldt voorts het volgende:

a. Verkoper is verplicht Koper deze schade te vergoeden voor zover deze de koopprijs te boven gaat.

Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing ingeval van schade, waartegen verzekering bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen niet gebruikelijk is.

b. Indien Verkoper krachtens een overeenkomst van verzekering een uitkering ontvangt, wordt tussen Partijen de schade geacht gelijk te zijn aan het bedrag van de verzekeringsuitkering, tenzij Koper aantoont, dat de schade de verzekeringsuitkering overtreft.

c. Hetgeen Verkoper ingevolge het onder a bepaalde aan de koopprijs te boven gaande schade moet vergoeden, behoeft hij eerst aan Koper te voldoen na ontvangst van de verzekeringsuitkering dan wel terstond na de vaststelling als hierna bedoeld.

d. Indien het verkochte schade heeft geleden door een onheil, waartegen Verkoper geen toereikende overeenkomst van verzekering heeft gesloten, wordt de schade door Partijen in onderling overleg vastgesteld.

Indien Partijen daaromtrent niet tot overeenstemming komen, zal de schade worden vastgesteld door een deskundige, te benoemen op verzoek van de meest gereede partij door de rechter in wiens ambtsgebied het verkochte zich bevindt.

e. Indien Koper wenst aan te tonen, dat de schade de verzekeringsuitkering overtreft òf indien het onder d vermelde geval zich voordoet òf de schade aan het

=====
paraaf Verkoper

=====
paraaf Koper

verkochte op een dusdanig tijdstip is toegebracht, dat het onder b bedoelde aantonen door Koper of de vaststelling van de onder d bedoelde schade vóór de door Partijen overeengekomen datum van het ondertekenen van de leveringsakte niet mogelijk is, zal de overeenkomst op de door Partijen overeengekomen datum worden uitgevoerd, met dien verstande, dat een door de notaris te bepalen bedrag van de koopprijs onder zijn berusting zal blijven, totdat het bedrag van de schade op een voor Partijen bindende wijze zal zijn vastgesteld.

Desgewenst dient Verkoper genoegzaam zekerheid te stellen, zulks ter beoordeling van de notaris.

Partijen verlenen de notaris een volmacht om, zodra vaststelling van de schade zal zijn geschied, het ingehouden bedrag tot het bedrag van de schade aan Koper te restitueren en het resterende aan Verkoper uit te betalen.

5. Verkoper is verplicht voor zijn rekening de tot het verkochte behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren en tot de ondertekening van de leveringsakte verzekerd te houden, bij gebreke waarvan Koper bevoegd is bedoelde verzekering voor rekening van Verkoper en in diens naam te sluiten, dan wel de bestaande verzekering uit te breiden en/of tot herbouwwaarde te verhogen.

Koper heeft het recht van Verkoper inzage van de desbetreffende polis en premiekwitanties te verlangen en aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.

Overneming van verplichtingen

Artikel III

1. Indien op Verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, welke hij op zijn beurt van Koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is Koper - mits hij deze blijkens artikel 6 van de bijzondere bepalingen uitdrukkelijk heeft aanvaard - gehouden die verplichtingen op zich te nemen, na te komen en die ook van zijn rechtsoptvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de leveringsakte nader te omschrijven.

2. Koper is niet verplicht door Verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.

3. Voorzieningen krachtens de Woningwet voorgeschreven na ondertekening door Koper en Verkoper van deze overeenkomst en niet vóórdien schriftelijk aangekondigd, komen voor rekening van Koper. Indien de voorzieningen vóór het ondertekenen van de leveringsakte dienen te worden getroffen dan zal Verkoper terzake de uitvoering met Koper in overleg treden.

Betaling en verrekening

Artikel IV

1. De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van Koper.

De tot en met de dag van het ondertekenen van de leveringsakte opeisbare huren dienen tot dan door Verkoper en voor diens risico te worden geïnd.

De gemeentelijke onroerende zaak belasting wegens het feitelijk gebruik wordt niet verrekend.

Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.

=====
paraaf Verkoper

paraaf Koper

2. Indien door huurders waarborgsommen zijn gestort, worden deze, met de eventueel lopende rente, bij het ondertekenen van de leveringsakte tussen Verkoper en Koper verrekend.

Indien ten behoeve van huurders jegens Verkoper bankgaranties zijn gesteld zullen de desbetreffende documenten bij het ondertekenen van de leveringsakte door Verkoper aan Koper worden overhandigd; Verkoper zal alles in het werk stellen om te bereiken dat deze garanties ten gunste van Koper worden gesteld.

3. De betaling van de koopprijs en eventuele omzetbelasting en de verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de leveringsakte op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen geschieden - overeenkomstig deze opgave - via de notaris.

Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de leveringsakte door creditering van de kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de leveringsakte per valuta van die dag.

4. Verkoper bedingt ten behoeve van schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van de koop en levering van het verkochte - uit de koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de notaris rechtstreeks uit de koopprijs worden voldaan en daartoe van de kwaliteitsrekening worden overgeschreven naar hun bank- of girorekening, zodat de notaris aan Verkoper zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is. Verkoper en vorenbedoelde schuldeisers onderwerpen zich aan de vaststelling door de notaris, welke van de door Verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan Verkoper toekomende restant.

Verkoper, voor het hem toekomende en de hiervoor in dit lid bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, hebben jegens de notaris pas recht op uitbetaling zodra de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied conform het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld.

Verkoper en vorenbedoelde schuldeisers zijn ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

5. De partij, die volgens deze overeenkomst de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de leveringsakte bij de notaris in depot te geven ter voldoening aan de Ontvanger van de belastingen.

In het geval, bedoeld in artikel 1 lid 2 bijzondere bepalingen, is Koper verplicht het daar bedoelde verschil bij het ondertekenen van de leveringsakte bij de notaris in depot te geven ter uitbetaling aan Verkoper, zodra naar het oordeel van de notaris het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag vaststaat.

Voor zover Koper hoofdelijk aansprakelijk is voor de tot de datum van ondertekening van de leveringsakte opeisbare lasten als bedoeld in de laatste zin van lid 1 van dit artikel, is Verkoper verplicht om, ingeval Koper dit vordert, bij het ondertekenen van de leveringsakte, een depot onder de notaris te stellen tot zekerheid voor de voldoening van die lasten.

6. Ingeval omzetbelasting verschuldigd is, draagt Verkoper er zorg voor dat aan Koper tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven. Deze verplichting vervalt indien de leveringsakte aan de vereisten voldoet om als een zodanige factuur te fungeren, dan wel indien de notaris middels de afrekening namens Verkoper een zodanige factuur met diens gegevens heeft verstrekt.

Indien de verleggingsregeling als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968 van toepassing is, zal door de notaris in de leveringsakte en/of op de afrekeningen worden vermeld: "omzetbelasting verlegd".

=====
paraaf Verkoper
paraaf Koper

7. Voor het geval de koopprijs aan Koper gerestitueerd moet worden, bedingt Koper ten behoeve van hen, die (een gedeelte van) de koopprijs rechtstreeks naar de kwaliteitsrekening hebben overgeschreven, de garantie dat die bedragen door de notaris gerestitueerd worden door overschrijving naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de notaris aan Koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door Koper zelf overgemaakte bedragen.

Waarborg
Artikel V

1. Indien is overeengekomen, dat Koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stelt, moet deze worden voldaan door storting op de kwaliteitsrekening.

De notaris bevestigt schriftelijk aan Verkoper of diens makelaar onroerend goed dat de waarborgsom dan wel bankgarantie is ontvangen.

2. De door Koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval Koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.

Ingeval Verkoper uitvoering verlangt van de overeenkomst zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat Koper aan de onder artikel VI lid 2 onder a bedoelde dagboete is verschuldigd.

3. De notaris keert de waarborgsom aan Verkoper uit na het ondertekenen van de leveringsakte op de wijze als hiervoor in artikel IV lid 4 vermeld, dan wel indien Koper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, eventueel naar rato van de door Koper verbeurde dagboete.

In het eerste geval komt de waarborgsom, voor zover niet eerder aan Verkoper uitgekeerd, in mindering op dat gedeelte van de koopprijs en dat gedeelte van de door Koper op grond van het bepaalde in deze overeenkomst verschuldigde kosten en belastingen, dat niet door of namens Koper uit andere middelen wordt voldaan.

Na het ondertekenen van de leveringsakte, met overeenkomstige toepassing van artikel IV lid 4, tweede zin, keert de notaris aan Koper uit het niet aan Verkoper uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom, alsmede de eventuele rente over de waarborgsom, alles voor zover deze bedragen niet nodig zijn ter betaling van door Koper verschuldigde kosten en rechten.

4. De notaris restitueert de waarborgsom aan Koper, indien Verkoper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien de overeenkomst anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van Koper is ontbonden.

5. Indien beide Partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de notaris niet kan beoordelen wie van beide Partijen tekortschiet, houdt de notaris - behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide Partijen - de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.

Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de notaris verplicht is de bankgarantie te innen.

6. Indien is overeengekomen, dat Koper een bankgarantie zal doen stellen, dient deze bankgarantie:

=====
paraaf Verkoper paraaf Koper

- a. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na de overeengekomen leveringsdatum;
- b. afgegeven te zijn aan de notaris door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet toezicht kredietwezen 1992, door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van Wet toezicht verzekeringsbedrijf 1993 of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de notaris; en
- c. de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd.

Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor bepaald.

7. Partijen verlenen de notaris volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie, vermeerderd met de daarover gekweekte rente, in te houden.

8. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van de Partijen dan wel of beide Partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide Partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat Partijen gedurende een maand nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.

Tekortkoming (wanprestatie)

Artikel VI

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.

2. Indien één van de Partijen, na bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:

- a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of

- b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.

3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

5. De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en nadat Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IV lid 4 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, door de notaris zijn betaald.

Ontbindende voorwaarden

Artikel VII

=====

paraaf Verkoper

paraaf Koper

De tussen Verkoper en Koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de leveringsakte.

=====
paraaf Verkoper paraaf Koper

Kosten bij ontbinding

Artikel VIII

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de notaris terzake deze overeenkomst en de uitvoering daarvan voor rekening van Koper.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van tekortkoming van een van de Partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Slotbepalingen

Artikel IX

1. Partijen kiezen terzake de koop en haar gevolgen, tot de leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de notaris, alwaar deze overeenkomst blijft berusten.
2. Ingeval twee of meer personen (ver)Koper zijn, geldt het volgende:
 - a. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
 - kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het verkochte;
 - Verkopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het verkochte;
 - b. Verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
 - c. kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
3. Waar in deze overeenkomst wordt gesproken over betaling aan de "notaris" of "in depot geven aan de notaris" wordt bedoeld storting op de kwaliteitsrekening.
4. Verkoper en Koper geven de notaris opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst. Verkoper en Koper geven de notaris volmacht om in geval deze overeenkomst wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van deze overeenkomst in de openbare registers.
5. Door medeondertekening van deze overeenkomst verklaren de Ontwikkelaars en Stichting Woonbedrijf Ieder1 de uit deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen.
6. Door zijn medeondertekening van deze overeenkomst verklaart de notaris de uit deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen en de aan hem verstrekte volmachten en bevoegdheden aan te nemen.

(hierna: handtekeningenblad)

=====

paraaf Verkoper

paraaf Koper

H A N D T E K E N I N G E N B L A D

In zesvoud ondertekend:

Partij (vertegenwoordiger)	Plaats, datum	Handtekening
Eigen Bouw Namens deze: A.B.A.M. Nijland		
Gemeente Deventer Namens deze: R.C. König		
Ontwikkelaars / Stichting Woonbedrijf Ieder1 (vertegenwoordiger)	Plaats, datum	Handtekening
PHI Vastgoed B.V. Namens deze: Holding De Brouwerij B.V. Namens deze: P.A. Biersteker		
PHI Vastgoed B.V. Namens deze: Het Nije Huis B.V. Namens deze: J.E. Nijenhuis		
Hegeman Ontwikkeling B.V. Namens deze: E.J.M. van Kooten		
Stichting Woonbedrijf Ieder1 Namens deze: J. Hofman		
Notaris (vertegenwoordiger)	Plaats, datum	Handtekening
Smalbraak Notarissen (S. Kuipers)		

=====

paraaf Verkoper

=====

paraaf Koper