

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Sluiskwartier - Plot 8 vervolg verkoopprocedure / voorlopige gunning

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 21-02-2023
Notanummer	: 2023-134
Datum	: 21-02-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Bijlage 1 Verkoopvoorwaarden 4 IJsselvilla_s Pothoofd Deventer 14 december 2022.pdf, Bijlage 2 Concept Koopovereenkomst Sluiskwartier Plot 8 d.d. 24-01-2023.pdf, VERTROUWELIJK Bijlage 3 Financieel overzicht Plot 8.pdf

Parafering

15-02-2023: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling
15-02-2023: Wethouder

Agendering

* 15-02-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

22-02-2023

B & W d.d.: 21-02-2023

Besluit

1. De woning met aanhorigheden gelegen aan Pothoofd 191 7411 BG Deventer, voorlopig te gunnen aan bidder 2
2. De woning met aanhorigheden gelegen aan Pothoofd 193 7411 BG Deventer, voorlopig te gunnen aan bidder 1
3. De bidders te informeren over het voorgenomen besluit tot voorlopige gunning over te gaan
4. De teammanager PRO eenmalig de bevoegdheid tot het nemen van het verkoopbesluit te mandateren ten behoeve van de verkoop (definitieve gunning) van de woningen genoemd onder 1 respectievelijk 2, nadat de uitkomst van het Bibob-onderzoek bekend is en naar aanleiding daarvan de verkoop en levering van de respectievelijke woningen kan worden voortgezet
5. Aan VD Ontwerp en Realisatie B.V. opdracht te verstrekken voor de renovatiewerkzaamheden van de buitenschil van de woningen Pothoofd 187 en Pothoofd 189, zoals opgenomen in de daartoe opgestelde aanneemovereenkomst
6. De GREX Sluiskwartier aan te passen bij de eerst volgende actualisatie en daarin de renovatiekosten voor de buitenschil op te nemen, alsmede deze kosten mee te nemen bij de verkoop van de woningen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van bijlage 3 financieel overzicht en pas nadat de bidders zijn geïnformeerd.

Inleiding

Op 30 mei 2017 is het scenario Behoud&Nieuwbouw voor herontwikkeling van het Sluiskwartier vastgesteld. De vier woningen gelegen aan het Pothoofd 187, 189,

191 en 193 maken hiervan onderdeel uit en blijven behouden. De woningen zijn binnen het project Sluiskwartier ook wel bekend als Plot 8. Op 22 maart 2022 zijn door het College de kavelpaspoorten en verkoopstrategie per te ontwikkelen plot in het Sluiskwartier vastgesteld (notanummer 2022-179). Hierin is opgenomen dat deze vier woningen worden verkocht met een renovatieverplichting voor de buitenzijde met als doel de cultuurhistorische waarde van deze vier woningen te borgen en de woningen een kwaliteitsimpuls te geven. Ter uitvoering hiervan is de verkoop van deze vier woningen uitgewerkt en de openbare verkoop is op 17 december 2022 gestart. De woningen staan leeg en zijn vrij van huur en gebruik. De woningen hebben conform beleid minimaal 1 maand te koop gestaan. Gedurende die periode werd een ieder in de gelegenheid gesteld om de woningen te bezichtigen en een bod uit te brengen. Op 2 februari jl. is de inschrijfperiode gesloten. Op de verkoop van de woningen en op de verkoopprocedure zijn verkoopvoorwaarden van toepassing (zie bijlage 1). Bij deze verkoop gelden onder meer de volgende uitgangspunten:

- * Verkoop van de woning met aanhorigheden in de huidige staat met een renovatieverplichting voor de koper, op basis van het door de gemeente opgestelde renovatieplan. Koper sluit hiervoor een koopovereenkomst met de gemeente (zie bijlage 2 concept koopovereenkomst).
- * Op basis van het renovatieplan is de overeenkomst tot aanneming van werk opgesteld. Voor de uitvoering van de verplichte renovatiewerkzaamheden sluit de koper een aanneemovereenkomst met VD Ontwerp en Realisatie uit Deventer (VD). De gemeente is hierin geen partij.
- * VD is voorafgaand aan de openbare verkoop door de gemeente geselecteerd. Hiervoor heeft een selectieprocedure plaatsgevonden.
- * VD gaat uit van gelijktijdige renovatie van deze 4 woningen.
- * De aanneemsom is door VD gebaseerd op een start van de renovatie in mei '23 en afronding in oktober '23.
- * In de verkoopvoorwaarden is opgenomen "De Gemeente Deventer behoudt zich als verkoper het recht voor om de verkoopprocedure te schorsen, uit te stellen of af te lasten of de woningen niet te gunnen zonder dat dit tot enige vorm van aansprakelijkheid voor de gemeente leidt."

De gemeente heeft meerdere biedingen ontvangen.

Voor meer informatie over de bieders en de ontvangen biedingen verwijzen wij u naar de vertrouwelijke bijlage 3 financieel overzicht. Hierin is per woning weergegeven: de taxatiewaarde, de waarde in de GREX, de aanneemsom, de vraagprijs en de biedingen.

Dit leidt tot 2 mogelijke scenario's, waarbij aan het College wordt voorgesteld het proces op basis van Scenario 1 te vervolgen:

Scenario 1:

Voorlopige gunning van de woningen Pothoofd 191 en 193 aan de hoogste bieder (zie bijlage 3 financieel overzicht). Voor de woningen Pothoofd 187 en Pothoofd 189 geldt dat de verkoopprocedure moet worden hervat, zodat alsnog een koper kan worden gevonden.

Prognose:
april/mei '23: eigendomsoverdracht van de woningen Pothoofd 191 en 193

mei '23: start verplichte renovatiewerkzaamheden
oktober '23: afronding verplichte renovatiewerkzaamheden

De aannemer gaat uit van gelijktijdige renovatie van alle 4 woningen. Dit levert de volgende situaties op:

1. Indien voor Pothoofd 187 en 189 niet tijdig (vóór de start van de renovatiewerkzaamheden) een koper wordt gevonden, zullen de renovatiewerkzaamheden voor deze woningen in opdracht en voor rekening van de gemeente uitgevoerd moeten worden.
2. Indien de woningen 187 en 189 gedurende de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden worden verkocht, zal de koopsom van de woningen worden verhoogd met de door de gemeente reeds betaalde termijnen uit de aanneemovereenkomst.
3. Indien de woningen 187 en 189 pas na de renovatiewerkzaamheden kunnen worden verkocht geldt een koopsom van de woningen inclusief alle kosten van de renovatiewerkzaamheden.

Scenario 2:

Geen van de woningen voorlopig te gunnen en de verkoopwijze van deze 4 woningen heroverwegen. Alsdan zal het mogelijke vervolg in beeld worden gebracht.

Prognose:

Duur van de verkoopprocedure en uitvoering renovatie zijn onzeker en nog niet bekend.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De openbare verkoop van deze 4 woningen is de volgende stap in het ontwikkelproces van het Sluiskwartier en betreft de uitvoering van de vastgestelde verkoopstrategie voor Plot 8. Dit is een onderdeel van de herstructurering van het Sluiskwartier met als doel om een kwalitatief hoogwaardig leef-, woon- en verblijfsmilieu te realiseren.

De voorlopige gunning, voortzetting van de verkoopprocedure en indien nodig opdrachtverstrekking voor renovatie van de resterende woningen draagt bij aan de realisatie van dit doel door complete renovatie van het gehele woningblok, die naar verwachting gerealiseerd zal zijn in oktober '23.

Kader

- Op 30 mei 2017 is het scenario Behoud&Nieuwbouw voor herontwikkeling van het Sluiskwartier vastgesteld. Tevens is daarbij besloten om de Brinkgarage te behouden.
- Het Ontwikkelplan Sluiskwartier is op 16 juni 2020 vastgesteld door het College en op 7 oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad.
- Op 25 januari 2022 is het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan door het College vastgesteld.
- Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Sluiskwartier onherroepelijk, vastgesteld d.d. 13 juli 2022.
- Verkoopvoorwaarden 4 IJsselvilla's.

Betrokken partijen en participatie

De verkoop heeft op openbare wijze plaatsgevonden.

Argumenten voor en tegen

Scenario 1, voorlopige gunning:

Voordeel: de gegarandeerde start van de renovatiewerkzaamheden heeft een positief effect op de verkoopbaarheid van de woningen 187 en 189.

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

Nadeel: indien er geen koper wordt gevonden voor de woningen Pothoofd 187 en 189 draagt de gemeente de volledige kosten voor de renovatiewerkzaamheden en het verkoopsrisico. Indien de koopovereenkomst van 191 en/of 193 op basis van de ontbindende voorwaarde wordt ontbonden nemen de kosten en het verkoopsrisico voor de gemeente toe.

Financiële consequenties en dekking

Bij de vaststelling van het Ontwikkelplan Sluiskwartier op 7 oktober 2020 heeft de gemeenteraad tevens de herziene grondexploitatiebegroting (GREX) vastgesteld. Vervolgens is de GREX vanaf het moment van vaststelling, voor het laatst bij de jaarrekening 2021, per 1-1-2022 geactualiseerd. Daarbij is uitgegaan van de meest actuele opbrengstverwachting van de op dat moment te koop staande woningen.

De financiële consequenties zijn weergegeven in de bijlage 3 financieel overzicht. Met de verkoop van de twee woningen aan de bidders vermeld onder punt 1. en 2. van het voorgesteld besluit. ontstaat voor deze woningen een klein voordeel ten opzichte van de begrote opbrengst.

Voor de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden is geen bedrag begroot in de grondexploitatiebegroting Sluiskwartier, omdat het uitgangspunt is dat de koper opdrachtgever wordt.

Indien besloten wordt tot uitvoering van de renovatiewerkzaamheden vooruitlopend op de verkoop zal een bijstelling van de GREX noodzakelijk zijn, dit zal bij de eerstvolgende actualisatie worden meegenomen. Gelijktijdig wordt de opbrengstraming verhoogd en zal dit voor het resultaat budgettair neutraal verlopen.

Aandachtspunt bij verkoop van de woningen met uitgevoerde renovatie is het onderzoek dat gedaan moet worden om te bepalen of er bij eigendomsoverdracht btw of overdrachtsbelasting van toepassing is.

Openbaarmaking en communicatie

Na besluitvorming worden de bidders geïnformeerd over het voorgenomen besluit tot voorlopige gunning over te gaan.

De nota en het besluit worden openbaar gemaakt maar niet bijlage 3 financieel overzicht. Besluit en nota worden openbaar gemaakt pas nadat de bidders zijn geïnformeerd.

Aanpak en uitvoering

Met de voorlopige gunning kan het verkoopproces worden vervolgd. Dat houdt in dat de koopovereenkomst voor de woningen Pothoofd 191 en Pothoofd 193 door de gemeente en de betreffende koper wordt ondertekend.

Ter informatie is aan dit besluit de concept koopovereenkomst (zie bijlage 2) toegevoegd, welke als basis dient voor de te sluiten koopovereenkomst. Aan de inhoud van de koopovereenkomst kunnen nog wijzigingen worden doorgevoerd, maar de strekking zal niet wijzigen.

Kopers zijn vervolgens in de gelegenheid om een financieringsaanvraag te doen en gelijktijdig voert de gemeente een Bibob-onderzoek uit. Zodra de financieringsaanvraag en het Bibob-onderzoek zijn afgewikkeld en het proces kan worden voortgezet, kan de woning in eigendom overgedragen worden. Na eigendomsoverdracht vindt de uitvoering van de renovatie plaats door de aannemer in opdracht van de koper.

Voor de woningen die niet kunnen worden gegund, te weten Pothoofd 187 en 189, geldt dat het verkoopproces na uw besluit zo snel mogelijk wordt vervolgd en alsnog een koper wordt gezocht. De gemeente staat dan garant voor de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden van deze woningen en daarmee neemt het verkooprisico toe met de investeringen die wij gaan plegen.

Verkoopvoorwaarden en – procedure voor 4 IJsselvilla's, Pothoofd Deventer.

Versiedatum d.d. 14-12-2022

De Gemeente Deventer (hierna ook wel genoemd “de verkoper”) behoudt zich het recht voor af te wijken van de in deze verkoopvoorwaarden genoemde data en planning.

De Gemeente Deventer behoudt zich als verkoper het recht voor om de verkoopprocedure te schorsen, uit te stellen of af te lasten of de woningen niet te gunnen zonder dat dit tot enige vorm van aansprakelijkheid voor de gemeente leidt.

1. Waarop zijn deze verkoopvoorwaarden van toepassing

Deze voorwaarden zijn van toepassing op de (afzonderlijke) verkoop van de 4 woningen, de zo genaamde IJsselvilla's, gelegen aan het Pothoofd te Deventer.

De woningen zijn plaatselijk bekend als Pothoofd 187, 189, 191 en 193 te 7411 BG Deventer. Een onverdeeld aandeel in het gemeenschappelijk (mandelig) terrein met parkeerplaatsen maakt hiervan deel uit.

Een aspirant-koper dient kennis te nemen van, te voldoen aan en in te stemmen met de verkoopvoorwaarden voordat deze (een) bieding(en) op één of meerdere woningen kan uitbrengen.

2. Wie kunnen kopen

Uitsluitend natuurlijke personen die de woning zelf zullen bewonen kunnen een bieding op een woning uitbrengen. Makelaars, projectontwikkelaars en/of andere rechtspersonen en samenwerkingsvormen worden daarom van het doen van een bieding uitgesloten. Ook geldt een verbod tot verkoop van de woning binnen 5 jaar na eigendomsoverdracht van de woning.

3. Notaris

De projectnotaris, waar de akte van levering van de gekochte woning met aanhorigheden wordt gepasseerd, is Basisnotarissen te Deventer.

4. Wat wordt er verkocht

De verkoop zal plaatsvinden in de huidige staat van onderhoud van de woning (zie ook punt 8.) met een renovatieplicht voor de koper/nieuwe eigenaar, op basis van het door de gemeente Deventer opgestelde renovatieplan. Het renovatieplan heeft tot doel de cultuurhistorische waarde van het woningen te borgen en op basis hiervan is de overeenkomst tot aanneming van werk opgesteld. Het renovatieplan maakt deel uit van de overeenkomst tot aanneming van werk.

Voor het uitvoeren van de verplichte renovatiewerkzaamheden heeft de gemeente Deventer aannemer VD Ontwerp en Realisatie B.V. te Deventer geselecteerd. De koper is verplicht om voor de renovatiewerkzaamheden met deze aannemer een aannemingsovereenkomst te sluiten, die als bijlage bij de koopovereenkomst geldt.

Tot de verkoop hoort ook een onverdeeld aandeel in het gemeenschappelijk (mandelig) terrein dat achter de tuinen van de 4 IJsselvilla's ligt. Elke woning heeft er een eigen parkeerplaats. De koper kan geen parkeervergunning voor het openbare gebied aanvragen.

5. Verplichte renovatie

De koper is verplicht binnen 6 weken na eigendomsoverdracht van de woning te starten met de realisatie van de renovatiewerkzaamheden in overeenstemming met de tussen hem en de aannemer gesloten overeenkomst tot aanneming van werk. De staat van onderhoud van het verkochte als ook de kosten welke de verplichte renovatie van de woning met zich meebrengen, zijn vooraf duidelijk aan de koper.

6. Geen risico Gemeente Deventer

De koper en VD Ontwerp en Realisatie BV te Deventer gaan een overeenkomst tot aanneming van werk aan. De koper is daarmee de opdrachtgever van VD Ontwerp en Realisatie B.V te Deventer voor de verplichte renovatie. De gemeente Deventer is geen partij bij die overeenkomst tot aanneming van werk, is daarom geen opdrachtgever voor de renovatie, draagt voor de renovatie geen aanvullende kosten en draagt geen enkel risico voor de verplicht uit te voeren renovatie.

7. Interne verbouwing

De koper is vrij om naast de verplichte werkzaamheden aanvullende werkzaamheden voor de binnenzijde uit te (laten) voeren. De aannemer VD Ontwerp en Realisatie B.V. kan hierin een partij voor de koper zijn, het staat de koper vrij hier eigen keuzes in te maken.

8. Asbest

In de woningen en bergingen is asbest aanwezig. Er is een asbestinventarisatierapport per woning opgesteld door Tauw. De in deze rapporten opgenomen asbest wordt in januari 2023 in opdracht van de gemeente gesaneerd.

9. Verkoop bij inschrijving

Conform gemeentelijk beleid vindt de verkoop bij inschrijving minimaal één maand op een openbare wijze plaats via Funda, de website van de gemeente www.deventerverkoopt.nl, en de website van de makelaar www.mdwmakelaars.nl.

10. Vraagprijs

De vraagprijs van Pothoofd 187 bedraagt € 589.000, -- k.k.

De vraagprijs van Pothoofd 189 bedraagt € 569.000, -- k.k.

De vraagprijs van Pothoofd 191 bedraagt € 579.000, -- k.k.

De vraagprijs van Pothoofd 193 bedraagt € 689.000, -- k.k.

De vermelde vraagprijs voor de woning bestaat uit twee delen, te weten:

1. een koopprijs voor de woning, en
2. een aanneemsom voor de verplichte verbouwing van de woning.

De aanneemsom voor de verplichte verbouwing is een vast bedrag dat niet onderhandelbaar is. De reden daarvoor is dat de aanneemsom is overeengekomen tussen aannemer VD Ontwerp en Realisatie B.V. en de gemeente, waarvan de koper niet kan afwijken. De koopprijs voor de woning is wel onderhandelbaar.

Uw bieding bestaat uit de totale, door u te betalen, prijs voor de woning met verplichte verbouwing. Als u een bieding uitbrengt hoger of lager dan de vraagprijs, dan zal het eventuele meerdere of mindere zal ten gunste of ten laste van de koopprijs van de woning worden gebracht.

11. Biedingsformulier

Voor het uitbrengen van een bieding op de woningen is het "Biedingsformulier voor 4 IJsselvilla's Pothoofd Deventer" opgesteld en via de websites pothoofd187.nl, pothoofd189.nl, pothoofd191.nl en pothoofd193.nl beschikbaar gesteld.

Eenieder brengt zijn bod uit met dit formulier.

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

12. Bod uitbrengen

Gegadigden krijgen de gelegenheid om tot donderdag 2 februari 2023 12:00 uur een bieding te doen.

Deze bieding dient middels het daarvoor opgestelde biedingsformulier in een gesloten enveloppe persoonlijk te worden overhandigd aan:

Basisnotarissen
Salomonszegel 1
7422 LH Deventer

De aanbieder van de envelop aan de notaris krijgt na het inleveren van de envelop hiervan een bewijs overhandigd. Daarom is het aanbieden van een gesloten envelop op een andere manier, zoals bijvoorbeeld het achterlaten in de brievenbus, niet toegestaan. Deze biedingsformulieren worden niet ontvankelijk verklaard en zullen niet worden meegenomen in de beoordeling.

Deze enveloppen worden in een niet openbare bijeenkomst door de notaris en in het bijzijn van de gemeente en de verkopend makelaar geopend op vrijdag 3 februari 2023.

Alleen volledig ingevulde formulieren en eigenhandig ondertekende biedingsformulieren met benodigde bijlagen worden ontvankelijk verklaard.

Het bod moet worden uitgedrukt in 1 bedrag in gehele euro's. Een bod dat niet is uitgedrukt in hele euro's en bijvoorbeeld alleen is uitgedrukt in relatie tot een ander bod, zodanig dat het bod gelijk is aan het andere bod vermeerderd met een bedrag, is ongeldig.

Een middels het biedingsformulier uitgebracht bod kan na de inlevering niet worden gewijzigd.

Elkeieder blijft aan zijn bod gebonden, totdat:

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

13. Financieringsvoorbehoud en waarborgsom

Voor elkeieder geldt een financieringsvoorbehoud van maximaal 6 weken.

Indien deieder, die gebruik maakt van een financieringsvoorbehoud, deze termijn overschrijdt, dan geldt de bieding als vervallen.

Eenieder kan ervoor kiezen geen financieringsvoorbehoud op te nemen. Hieraan en aan het opnemen van een financieringsvoorbehoud korter dan 6 weken wordt door de gemeente geen meerwaarde toegekend.

De termijn van het financieringsvoorbehoud wordt niet verlengd.

De koper zal een week na de einddatum van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom storten ter grootte van 10% van de koopprijs van de woning op een nader door de verkoper aan te geven wijze.

14. Voorkeur

Een bidder die op meerdere woningen een bieding uitbrengt c.q. voor meerdere woningen een biedingsformulier inlevert, dient op het formulier zijn eerste, tweede, etc. voorkeur aan te geven. Als de bidder dit niet heeft gedaan dan is het biedingsformulier niet volledig ingevuld en wordt zijn bieding niet ontvankelijk verklaard en het biedingsformulier niet in behandeling genomen.

15. Voorlopige gunning

De gemeente selecteert de hoogste bidder.

De uitkomst zal binnen een week na het openen van de enveloppen per mail bekend gemaakt worden aan de gegadigden die een biedingsformulier hebben ingeleverd. De hoogste bidder die door de gemeente is geselecteerd wordt telefonisch benaderd door de makelaar.

Het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer neemt een beslissing over de voorlopige gunning aan de geselecteerde bidder.

De gemeente Deventer heeft het recht om niet over te gaan tot gunning. Het besluit van de gemeente tot voorlopige gunning staat niet open voor bezwaar en beroep.

16. De ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst

De koopovereenkomst zal na de voorlopige gunning ondertekend worden door de koper en door de gemeente Deventer. Een door de koper en de aannemer getekende overeenkomst tot aanneming van werk maakt als bijlage deel uit van de koopovereenkomst.

In beide overeenkomsten zijn ontbindende en opschortende voorwaarden opgenomen.

17. Bibob screening

De gemeente behoudt zich het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de Wet Bibob. De Wet Bibob moet voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken. Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden ingediend, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de verkoopprocedure.

Bij de ondertekening van de koopovereenkomst door de koper zal de koper het Bibob-formulier ingevuld en ondertekend aan de gemeente overhandigen.

18. Totstandkoming overeenkomst

Het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer gaat pas na afronding van de Bibob screening over tot besluitvorming over de verkoop en definitieve gunning. De overeenkomst komt niet eerder tot stand indien en nadat het bevoegde bestuursorgaan tot verkoop heeft besloten. Het besluit van de gemeente tot definitieve gunning staat niet open voor bezwaar en beroep.

19. Kadastrale inmeting

Kadastrale inmeting dient nog plaats te vinden. Aan de genoemde oppervlaktes kunnen geen rechten worden ontleend.

20. Wijzigingen

Indien blijkt dat de door de verkoper verstrekte informatie niet volledig of niet correct is, dan zal verkoper dit op zo kort mogelijke termijn herstellen dan wel aanvullen. De gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele schade en/of kosten van een kandidaat-koper c.q. bidder als gevolg hiervan.

21. Vragen

Alle vragen of opmerkingen over de verkoop, deze verkoopvoorwaarden en/of de verkoopdocumentatie dienen bij de verkopend makelaar Mevrouw de Wit Makelaars te worden ingediend.

22. Bijlagen

De onderstaande stukken maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze verkoopvoorwaarden. Eenieder verklaart op het biedingsformulier kennis te hebben genomen van en in te stemmen met deze stukken en de inhoud te aanvaarden.

- Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Sluiskwartier
- Kavelpaspoort Plot 8 d.d. 28-02-2022
- Tekening grondverkoop perceel per woning tekeningnummer 202203241
- Tekening grondverkoop mandelig perceel tekeningnummer 202203241
- Tekening toewijzing parkeerplaatsen
- Energielabel per woning
- Meetrapport per woning
- Regeling mandelig terrein
- Bodemadvies Pothoofd 187-193 Deventer
- Formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties
- Concept koopovereenkomst
- Concept aannemingsovereenkomst
- Biedingsformulier voor 4 IJsselvilla's, Pothoofd Deventer

Koopovereenkomst

Sluiskwartier

Plot 8



Onverbindend concept d.d. 24 januari 2023
De koopovereenkomst dient in deze verkoopfase enkel ter informatie. De Gemeente heeft het recht de inhoud van deze concept koopovereenkomst te wijzigen.

Deze Koopovereenkomst komt tot stand indien en nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Deventer; hierna te noemen: "het College", heeft tot het aangaan van deze Koopovereenkomst. Dit besluit van het College is een totstandkomingsvereiste voor de Koopovereenkomst.

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

Ondergetekenden:

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Deventer**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08214418, statutair gevestigd te Deventer (het stadhuis is gevestigd aan het Grote kerkhof 1 te 7411 KT Deventer en het postadres is postbus 5000, 7400 GC Deventer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester de heer drs R.C. König, hierna te noemen: “**de Gemeente Deventer**” en/of “**de Gemeente**”;

en

2. **De heer/Mevrouw ****, zich legitimerende met **, wonende aan de ** te **, hierna te noemen: “**de Koper**”;

Sub 1. en 2. hierna ook samen te noemen: “**de Partijen**”;

Nemen in overweging:

- a. Het Sluiskwartier is gelegen tussen het Pothoofd, de Emmastraat, de Wilhelminabrug en de Binnengracht ten zuiden van de binnenstad van Deventer. Wonen, zowel huur als koop, vormt de belangrijkste en meest omvangrijke functie binnen het Sluiskwartier. De meeste panden zijn niet in de beste staat van onderhoud. Enkele panden gelden als cultuurhistorisch waardevol en dienen behouden te blijven. Voorts is sprake van kleine bedrijvigheid (onder andere stichting industrieel erfgoed en enkele kantoren).
- b. Om het gebied een kwaliteitsimpuls te geven, wil de raad van de Gemeente Deventer (**de Raad**) hier een nieuw woon- en werkgebied mogelijk maken door gedeeltelijke sloop-nieuwbouw met een toevoeging van nieuwe woningen en enkele andere functies. Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft de Raad op 30 mei 2017 gekozen voor het scenario Behoud & Nieuwbouw en op 7 oktober 2020 het Ontwikkelplan Sluiskwartier Deventer d.d. 27 mei 2020 (**Bijlage 1**) vastgesteld. Het Ontwikkelplan bevat de kaders voor de uitvoering van de werkzaamheden in het Sluiskwartier. In het Ontwikkelplan is de herontwikkeling van het Sluiskwartier verdeeld in plot 1 t/m 10.
- c. Het Ontwikkelplan is nader geconcretiseerd in het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan Sluiskwartier (**Bijlage 2**) dat gelijktijdig met het Crisis en Herstelwet (Chw) Bestemmingsplan Sluiskwartier op 13 juli 2022 door de Raad is vastgesteld. In het Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan is het plangebied onderverdeeld in drie zones: de parkzone, de stedelijke erfzone en de ontwikkelzone. Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan is dat de, net buiten het bestemmingsplangebied gelegen, Panoramafat (plot 1) als zelfstandig architectonisch object gewaarborgd wordt. Voorts geldt het Chw Bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B. Dit bestemmingsplan is op 13 juli 2022 vastgesteld en onherroepelijk van kracht.

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

Nemen in overweging (vervolg):

- d. De ontwikkelzone van het Sluiskwartier omvat een mix van cultuurhistorische waardevolle panden en nieuwbouw van woningen/appartementen, passend in de bestaande historische context. In de toekomstige situatie bestaat het hart van het Sluiskwartier uit het 'stedelijk erf'. Dit is een open middengebied dat een ruimtelijke relatie legt met de buitengracht en van waaruit zicht is op de Lebuïnustoren. De (nieuwe) (werk)woningen en kleine bedrijvigheid flankeren deze stedelijke erfzone aan de Pothoofd zijde. De woningen en bedrijven aan het stedelijk erf vormen samen een stedelijk woonmilieu tussen het Pothoofd en de Raambuurt. Het stedelijk erf wordt aan de noordkant begrenst door het Ten Zijthoff pand en een park, dat een verblijfsplek biedt voor aanwonenden. Het Sluiskwartier legt via paden door het park en de stegen tussen de ontwikkelplots verbindingen met de Raambuurt, de IJsselzone en de binnenstad.
- e. Het plangebied ligt nabij twee wegen die aangemerkt kunnen worden als hoofdinfrastructuur (Pothoofd en de N344, (twee ontsluitingswegen van de stad). De auto ontsluiting van het Sluiskwartier vindt in de toekomstige situatie plaats via het Pothoofd. De toegang tot het stedelijk erf en de Brinkgarage ligt direct ten oosten van de Panoramafat. De aanrijroute naar het Ten Zijthoff gebouw blijft vanaf de Emmastraat. De calamiteitenontsluiting voor auto's loopt via het pad aan de oostzijde van het park. Naast de autotoegang zijn er diverse paden in de parkzone voor fietsers en voetgangers.
- f. Deventer stelt parkeereisen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Per functie (wonen, bedrijvigheid en dergelijke) is de parkeereis voor iedere plot bepaald. Voor de woonfunctie is rekening gehouden met 1,3 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers. Dit is conform de parkeernorm zoals deze is vastgesteld door de Raad in de 'Beleidsregels bestemmingsplannen Deventer 2015'. Een beperkt aantal parkeerplaatsen kan worden gerealiseerd op eigen terrein of inpandig. Daarnaast is in het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan (**Bijlage 2**) rekening gehouden met voldoende fietsparkeermogelijkheden op het stedelijk erf. Voor de maatschappelijke functie geldt dat fietsparkeren op eigen terrein moet worden geregeld.
- g. Deze koopovereenkomst heeft betrekking op een woning met aanhorigheden; een zogenoemde "IJselvilla", gesitueerd op Plot 8. Plot 8 is gelegen aan het Pothoofd en betreft vier woningen met renovatieverplichting. In het Kavelpaspoort Plot 8 d.d. 28-02-2022 (**Bijlage 3**) zijn onder andere de kaders voor de renovatie van Plot 8 gespecificeerd.
- h. Voor de renovatie van de woningen is door de Gemeente Deventer een plan voor de renovatie opgesteld. Het plan voor de renovatie heeft tot doel de cultuurhistorische waarde van de woningen te borgen. Voor het uitvoeren van de renovatiewerkzaamheden heeft de Gemeente aannemer VD Ontwerp en Realisatie B.V. te Deventer geselecteerd. De Koper is verplicht om voor de renovatiewerkzaamheden met deze aannemer een overeenkomst van aanneming van werk aan te gaan; hierna te noemen: "**de Aanneemovereenkomst**" waarvan een concept bij deze Koopovereenkomst is gevoegd (**Bijlage 4**).
- i. Tot de verkoop behoort ook een onverdeeld aandeel in het gemeenschappelijk (mandelig) terrein dat achter de tuinen van de 4 IJselvilla's ligt. Elke woning heeft daar een eigen parkeerplaats. De Koper verkrijgt geen parkeervergunning voor het openbare gebied. Het mandelig perceel en de individuele parkeerplaatsen zijn nader aangeduid op de Tekening Grondverkoop Mandeligterrein met het nummer 202203241 d.d. 30 maart 2022 (**Bijlage 5**).

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

Nemen in overweging (vervolg):

- j. Het perceel waarop de woning gesitueerd is, is nader aangeduid op de Tekening Grondverkoop perceel woning met het nummer 202203241 d.d. 30 maart 2022 (**Bijlage 6**).
- k. De Gemeente is onder voorwaarden bereid tot verkoop van de woningen gelegen op Plot 8.
- l. Om de gemaakte afspraken over verkoop/aankoop vast te leggen gaan de Partijen de onderhavige Koopovereenkomst aan.

Partijen zijn overeenkomen als volgt:

1. Koop

De Gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de Koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de Gemeente:

- 1) Een gedeelte van **circa **** van het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, **nummer **** met daarop gesitueerd het woonhuis met ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als **Pothoofd **** te (7411 BG) Deventer, hierna te noemen “**het Registergoed 1**”.

- Een gedeelte van circa 149 m² van het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 10894 en plaatselijk bekend als Pothoofd 187 te (7411 BG) Deventer.
- Een gedeelte van circa 140 m² van het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 10895 en plaatselijk bekend als Pothoofd 189 te (7411 BG) Deventer.
- Een gedeelte van circa 134 m² van het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 10896 en plaatselijk bekend als Pothoofd 191 te (7411 BG) Deventer.
- Een gedeelte van circa 270 m² van het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 7235 en plaatselijk bekend als Pothoofd 193 te (7411 BG) Deventer.

- 2) Een gedeelte van **circa **** van de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 10895, 10896 en 7235 met daarop gesitueerd een parkeerplaats bestemd voor een motorvoertuig alsmede een onverdeeld aandeel in het mandeling terrein (exclusief de 4 parkeerplaatsen) met een grootte van circa 221 m² en gelegen achter de woningen gesitueerd aan het Pothoofd 189, 191, 193 en 195 te Deventer, hierna te noemen “**het Registergoed 2**”.

Het Registergoed 1 en het Registergoed 2 zijn nader aangeduid op de Tekening Grondverkoop mandeligerrein (**Bijlage 5**) en op de Tekening Grondverkoop perceel woning (**Bijlage 6**), welke Tekeningen overigens niet bestemd zijn voor inschrijving in de openbare registers.

Het Registergoed 1 en Registergoed 2 hierna samen ook te noemen: “**het Verkochte**”.

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

2. Deze Koopovereenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 Koopsom, waarborgsom en rentevergoeding

- 1.1. De koopsom voor Registergoed 1 bedraagt € ** (exclusief de daarover verschuldigde overdrachtsbelasting) en voor Registergoed 2 bedraagt de koopsom € ** (exclusief de daarover verschuldigde **overdrachtsbelasting**). De koopsom voor Registergoed 1 en de over de levering van dit registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting en de koopsom van Registergoed 2 en de over de levering van dit registergoed verschuldigde **overdrachtsbelasting** dient uiterlijk bij het passeren van de leveringsakte te zijn betaald. De koopsom voor Registergoed 1 en voor Registergoed 2 worden hierna samen genoemd: "**de Koopsom**".
- 1.2. Indien de betaling van de hiervoor genoemde Koopsom en belasting niet binnen de in artikel 2.1. gestelde termijn plaatsvindt, is vanaf het moment dat de daar genoemde termijn afloopt 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.
- 1.3. De Koper zal binnen een (1) week na de einddatum van het financieringsvoorbehoud: óf een waarborgsom storten ter grootte van 10% van de koopprijs van de woning op een nader door de Verkoper aan te geven wijze, óf een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van 10% van de koopsom. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van overdracht, en de clause bevatten dat de betreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1. De eigendomsoverdracht van het Verkochte zal geschieden nadat alle voorwaarden opgenomen in deze Koopovereenkomst zijn uitgewerkt, doch uiterlijk vier weken nadat het College heeft besloten om tot verkoop over te gaan (definitieve gunning) of zoveel eerder of later als de Partijen nader overeen komen.
De akte van levering van het Verkochte wordt gepasseerd ten overstaan van één van de notarissen van het kantoor Basisnotarissen te Deventer of een waarnemer van hen.
- 2.2. De Koper kan het Verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de Koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.
- 2.3. De aflevering van het Verkochte wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het passeren van de notariële akte van levering.
- 2.4. Vanaf de aflevering is het Verkochte voor risico van de Koper.
- 2.5. De Koper kan het Verkochte alleen met schriftelijke toestemming van de Gemeente vervroegd in gebruik nemen; de Gemeente kan daarbij voorwaarden stellen.

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

Ingeval de Koper het Verkochte vervroegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de Koopsom verschuldigd; de Koper kan uitstel van betaling krijgen tegen betaling van de rente als bedoeld in artikel 1.2 van deze Koopovereenkomst.

De aflevering wordt in ieder geval geacht te hebben plaatsgevonden op de dag der vervroegde ingebruikneming.

- 2.6. Bij overtreding door de Koper van het bepaalde in artikel 2.1. is de Koper verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de Gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 9 van deze Koopovereenkomst bepaalde boete.
- 2.7. De levering van het Verkochte zal plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van ondertekening door de Koper van de Overeenkomst tot aanneming van werk met de door de Gemeente geselecteerde aannemer, VD Ontwerp en Realisatie B.V. (**Bijlage 4**); hierna te noemen: "**de Aanneemovereenkomst**". Partijen verklaren door ondertekening van deze Koopovereenkomst dat deze Koopovereenkomst derden werking heeft inhoudende dat de Opdrachtnemer bij de Aanneemovereenkomst ofwel VD Ontwerp en Realisatie B.V. heeft een zelfstandig recht om nakoming te vorderen van de Opdrachtgever bij die Aanneemovereenkomst, welke Opdrachtgever de wederpartij is bij deze Koopovereenkomst ofwel de Koper van het Verkochte.

Artikel 3a Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1. Het Verkochte zal aan de Koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van de (af)levering bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 3.2. De Koper is volledig bekend met de staat van het Verkochte en met het feit dat hij verplicht is tot het aangaan van de Aannemingsovereenkomst (**Bijlage 4**). De Koper heeft kennisgenomen van de inhoud van de Aannemingsovereenkomst met de daarbij behorende bijlagen. De Koper verklaart door ondertekening van deze Koopovereenkomst dat de Gemeente als Verkoper volledig heeft voldaan aan haar informatie- en mededelingsplicht ten aanzien van het Verkochte en dat de Koper de Gemeente deswege volledig vrijwaart.
- 3.3. De 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(s). De Koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de niet hiervoor vermelde -hem onbekende - lasten en beperkingen betreffende het Verkochte. Een kopie van de eigendomsakte(n) is/zijn aan deze Koopovereenkomst gehecht (**Bijlage 7**).
- 3.4. Ten laste of ten behoeve van het Verkochte zijn in het verleden erfdienstbaarheden gevestigd ten laste of ten behoeve van de Gemeente. Doordat de Gemeente eigenaar is geworden van het Verkochte, zijn deze erfdienstbaarheden vervallen door vermenging. De notaris zal deze vermenging voor de betreffende erfdienstbaarheden bevestigen en vastleggen in een notariële akte. De notaris zal deze erfdienstbaarheden

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

vóór de levering van het Verkochte aan de Koper door middel van deze notariële akte in de openbare registers laten doorhalen.

- 3.5. De Koper is ermee bekend en aanvaardt dat de Gemeente het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat de Gemeente derhalve de Koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken van het Verkochte waarvan de Gemeente op de hoogte zou kunnen zijn geweest als zij het Verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn de Partijen, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van de Koper komen. Hier is bij de vaststelling van de koopsom rekening gehouden. De Koper vrijwaart de Gemeente voor alle eventuele aanspraken van derden.
De Koper is in de gelegenheid gesteld om het Verkochte onder meer bouwkundig (te laten) onderzoeken. De Koper heeft hier **wel/geen** gebruik van gemaakt.
- 3.6. Elke garantie voor de afwezigheid van of vrijwaring voor verborgen gebreken, wordt door de Gemeente jegens de Koper uitgesloten.
- 3.7. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor bij "1. Koop" opgegeven maat of grootte van het Verkochte, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering van de Koper jegens de Gemeente hoe ook genaamd.
- 3.8. Ditzelfde geldt indien de verdere omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig mocht blijken.
- 3.9. Het is de Koper bekend dat het, ten tijde van de (ver)bouw van het Verkochte, de normale praktijk was dat materialen werden gebruikt welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer mogen worden toegepast, waaronder asbesthoudende materialen, loden leidingen en dergelijke. De Gemeente sluit iedere aansprakelijkheid ten gevolge van schade als gevolg van de aanwezigheid van deze materialen uit.
- 3.10. De Koper verklaart er mee bekend te zijn dat het Verkochte meer dan 100 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die tegenwoordig aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de Gemeente de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat de Gemeente niet in voor een goede kwaliteit van de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken voor het in artikel 3.5 omschreven gebruik.

Artikel 3b Bodemgesteldheid/onderzoek

- 3.11. Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen is onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vermeld in het bodemonderzoeksrapport van Tauw d.d. 30 januari 2019 met projectnummer 1265056 (**Bijlage 8**).

De Gemeente verklaart dat haar betreffende aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen niets anders bekend is dan in genoemde rapporten vermeld staat. De Koper heeft het genoemde bodemonderzoeksrapport digitaal ontvangen en verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van het rapport.

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

Tevens is als bijlage aan deze Koopovereenkomst het "Bodemadvies Pothoofd 187 – 193 te Deventer" toegevoegd (**Bijlage 9**). De Koper verklaart hiervan kennis te hebben genomen. De in het bodemadvies genoemde stukken (herbeschikking en bodemonderzoek van Tauw uit 2019) zijn tevens digitaal aan de Koper verstrekt. De Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze stukken.

Aan de Gemeente is niet bekend dat het Verkochte in verband met de verontreiniging van de percelen niet kan worden gebruikt voor de bestemming die het Verkochte heeft.

De Koper vrijwaart de Gemeente voor alle toekomstige aanspraken, bevelen en/of vorderingen van derden over kosten of schade verband houdende met ten tijde van de overdracht reeds aanwezige bodemverontreinigingen of andere milieuschade die niet op grond van onderzoek bekend zijn geworden of die ten tijde van de overdracht niet als zodanig werden aangemerkt.

Elke garantie van de Gemeente aan de Koper voor de afwezigheid van of vrijwaring voor verborgen gebreken, ook voor eventueel andere dan de thans bekende aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt uitgesloten.

- 3.11. Onder voor het milieugevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken.
- 3.12. Voorzover aan de Gemeente bekend is in het Verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.

Artikel 3c Asbest

- 3.13. Aan de Koper is bekend dat in het Verkochte asbesthoudende stoffen aanwezig zijn zoals blijkt uit het asbestinventarisatierapport met kenmerk ** (**Bijlage 10**). In opdracht van de Gemeente en voor rekening van de Gemeente wordt het aanwezige asbesthoudende materiaal, voor zover geconstateerd en vermeld staat in het asbestinventarisatierapport, voorafgaande aan de levering van het verkochte verwijderd. De Gemeente sluit iedere aansprakelijkheid van aanwezigheid van asbesthoudende materialen die niet vermeld zijn in het asbestinventarisatierapport conform hetgeen beschreven is in artikel 3.9.

Artikel 4 Kosten van overdracht

- 4.1. Alle kosten, belastingen en andere rechten verbonden aan de koop en verkoop, en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de Koper.
- 4.2. Alle lasten en belastingen, welke van het Verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van levering of de datum van eerdere ingebruikneming voor rekening van de Koper.

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

Artikel 5 Renovatieplicht/inrichting en gebruik

- 5.1. De Koper is verplicht tot renovatie van het Verkochte in overeenstemming met het door de Gemeente vastgestelde plan voor de renovatie van het Verkochte. Dit plan om te renoveren bestaat uit:
- 1) Technische Omschrijving de Roo Bouw advies versie 2 d.d. 4 maart 2022
 - 2) Kleur en materiaalstaat de Roo Bouw advies versie 2 d.d. 4 maart 2022
 - 3) Omschrijving verplicht meerwerk (besproken op 11 oktober 2022),
 - 4) Renovatie en isolatie achtergevel en deel zijgevel.
- Deze stukken maken deel uit van de Aanneemovereenkomst (**Bijlage 4**). De door de Gemeente geselecteerde aannemer zal conform de hiervoor genoemde stukken en Aanneemovereenkomst de renovatie uitvoeren.
- 5.2. Deze Koopovereenkomst en de Aanneemovereenkomst (**Bijlage 4**) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, in die zin dat de ondertekening van de Aanneemovereenkomst een opschortende voorwaarde is voor de levering door de Gemeente aan de Koper van het Verkochte. Ook is het voor de Koper als eigenaar van het Verkochte en als opdrachtgever voor de renovatiewerkzaamheden niet mogelijk om af te wijken van de verplichte werkzaamheden zoals die in de Aanneemovereenkomst zijn vastgelegd. Aanvullende werkzaamheden aan het Verkochte zijn wel mogelijk, zulks alleen na voorafgaande afstemming met de aannemer en binnen de door de Gemeente gegeven kaders zoals opgenomen in de Aanneemovereenkomst met bijlagen.
- 5.3. De Gemeente is geen partij bij de Aanneemovereenkomst tussen de aannemer VD Ontwerp en Realisatie B.V. en de Koper. De Gemeente is daarom uit hoofde van de Aanneemovereenkomst niet aansprakelijk voor enige schade en/of kosten van de Koper en/of de aannemer, noch draagt de Gemeente enig risico voor de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden door de aannemer. De Koper verplicht zich tot het laten starten van de renovatiewerkzaamheden binnen 6 weken na eigendomsoverdracht van het Verkochte.
- 5.4. De Inrichting van het mandeligterrein geschiedt in opdracht en voor rekening van de Gemeente.

Artikel 6 Verplichting tot (terug)levering bij niet tijdige renovatie

- 6.1. Indien de Koper niet binnen de in artikel 5.3 van deze Koopovereenkomst genoemde termijn een aanvang heeft gemaakt met de verplichte renovatiewerkzaamheden zoals beschreven in artikel 5 van deze Koopovereenkomst en de Aanneemovereenkomst (**Bijlage 4**) is de Koper verplicht op eerste vordering van het College terug te leveren aan de Gemeente, tegen de bij de aankoop aan de Gemeente betaalde Koopsom, die gelijk is aan de in deze Koopovereenkomst gehanteerde Koopsom tenzij uit een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde taxatie blijkt dat het Verkochte inmiddels in waarde is gedaald. In geval van een waardedaling wordt de Koopsom conform de lagere waarde voldaan. Op deze Koopsom zal in plaats van vergoeding van schade en rente door de Gemeente een gedeelte ter grootte van 10% worden ingehouden en aan de Gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken en werkzaamheden aan het Verkochte en het eventueel daarop gestichte generlei vergoeding van de Gemeente gevorderd kan worden.

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

De uit de (terug)levering eventueel voortvloeiende belastingschade (dit betreft onder meer Inkomstenbelasting, Vennootschapsbelasting, Overdrachtsbelasting, Omzetbelasting en alle overige mogelijke heffingen van belastingen en/of retributies) is volledig voor rekening van de Koper.

- 6.2. De Koper die (terug)levert is verplicht op verzoek van en binnen een door het College te bepalen termijn na de (terug)levering op zijn kosten zorg te dragen voor het leeg en ontruimd (bezemschoon) maken van het Verkochte, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de Koper, die (terug)levert, zal geschieden.
- 6.3. Alle kosten zoals vermeld in artikel 4 van deze Koopovereenkomst van of in verband met de (terug)levering van het Verkochte komen geheel voor rekening van de Koper die (terug)levert.

Artikel 7 Kwalitatieve verplichtingen

- 7.1. Partijen komen overeen dat de hierna in artikel 7.3 genoemde verplichtingen 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 goed zullen verkrijgen.
- 7.2. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 7.3. De 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/of de 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, die daartoe zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

Artikel 8 Erfdienstbaarheden/opstalrechten/mandeligheid

In de akte van levering zullen, voor zover daaromtrent in deze Koopovereenkomst niet anders is bepaald, de Partijen laten opnemen:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het Verkochte; dit betreft in ieder geval de volgende bij lid c van dit artikel genoemde verplichtingen.

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

- c. Het perceel, in deze koopovereenkomst genoemd als “Registergoed 2”, wordt ten behoeve van het gebruik, het onderhoud en de instandhouding daarvan in mede-eigendom uitgegeven aan de eigenaren van iedere koper van Pothoofd 187 t/m 193 te Deventer. Ten aanzien van iedere koper wordt de mandeligheid met bijbehorende regelingen, waaronder het reglement, verbindend door aanvaarding bij de ondertekening van de individuele akten van levering. Terzake wordt verwezen naar de regelingen en het reglement (**Bijlage 11**).

Artikel 9 Kettingbedingen

- 9.1. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor in de artikel 5 en 6 bepaalde bij overdracht van het geheel of gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna in artikel 9.2 bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,- ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 9.2. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hiervoor in artikel 9.1 bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het hiervoor in de artikelen 5 en 6 genoemde als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 10 Bebouwing/ inrichting/ gebruik

De Koper is verplicht het verkochte te gebruiken conform de vigerende bestemmingen. Het Verkochte is gelegen binnen het plangebied van het Crisis en Herstelwet (Chw) Bestemmingsplan Sluiskwartier en het Chw Bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B. Beide bestemmingsplannen zijn op 13 juli 2022 door de Raad vastgesteld en onherroepelijk van kracht.

Artikel 11 Energielabel

Aan deze koopovereenkomst is een kopie van een energielabel gehecht (**Bijlage 14**). Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door Verkoper aan Koper.

Artikel 12 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

- 12.1. Het Verkochte is met ingang van het moment van het tekenen van de akte van levering voor risico van de Koper, tenzij de Koper het Verkochte eventueel op een eerder gelegen tijdstip feitelijk geleverd krijgt.

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

- 12.2. Indien het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Gemeente verplicht binnen 48 uur nadat het onheil haar bekend is geworden, de Koper hiervan in kennis te stellen.
- 12.3. Vanaf het moment dat het Verkochte, vóór het in deze Koopovereenkomst bepaalde tijdstip van eigendomsoverdracht, door de Gemeente aan de Koper feitelijk ter beschikking is gesteld, is Koper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, de Gemeente hiervan in kennis te stellen.
- 12.4. Indien vóór het tijdstip van levering, het Verkochte geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd heeft de Koper het recht de Koopovereenkomst te ontbinden, tenzij de Koper niettemin uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval Gemeente aan de Koper zal overdragen: het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen Koopsom, alle rechten, welke de Gemeente ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden.
- 12.5. Artikel 12.1. is niet van toepassing als aan het Verkochte veranderingen aangebracht moeten worden ingevolge van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen, niet zijnde een saneringsbevel, welke zullen worden aanschrijvingen zijn uitgebracht in de periode na de totstandkoming van deze Koopovereenkomst en voor het tijdstip van eigendomsoverdracht. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van de Koper, tenzij uit eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Artikel 13 Niet nakoming, boetebedingen

- 13.1. De termijn genoemd in artikel 5.3 is een fatale termijn.
- 13.2. Voor de afspraken opgenomen of voortvloeiende uit andere artikelen dan artikel 5 van deze Koopovereenkomst, geldt dat bij dreigende overschrijding van termijnen of indien één van de Partijen voorziet dat een verplichting niet kan worden nagekomen, treden de Partijen met elkaar in overleg. Indien dit overleg niet leidt tot een bevredigende oplossing voor één van de Partijen, treden de navolgende bepalingen uit dit artikel in werking.
- 13.3. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze Koopovereenkomst kunnen de Partijen besluiten de ander een boete op te leggen van 10% van de koopsom met een minimum van € 10.000,- met de bevoegdheid om eventueel meer geleden schade te vorderen. De boete wordt niet opgelegd zolang een Partij niet in verzuim is.
- 13.4. De hiervoor in artikel 13.3 genoemde boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van de brief waarin de boete is opgelegd.
- 13.5. Naast de hiervoor in artikel 13.3 bedoelde boete kan één van de Partijen 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 met een maximum van € 25.000, -.

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

- 13.6. Onverminderd het hiervoor in dit artikel gestelde behouden de Partijen het recht om bij niet tijdig nakoming van enige verplichting uit deze Koopovereenkomst nakoming te vorderen van deze Koopovereenkomst.

Artikel 14 Faillissement en beslag

- 14.1. 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 tekenen van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 14.2. Indien het in artikel 14.1 beschrevene ter uitvoering wordt gebracht, zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de boeten ingevolge deze Koopovereenkomst en de kosten te boven gaan.

Artikel 15a Ontbindende voorwaarden verkoper

- 15.1. Deze Koopovereenkomst wordt zijdens de Gemeente aangegaan onder de opschortende en ontbindende voorwaarde dat het College tot verkoop besluit. Binnen 4 weken na ontvangst van de door de Koper getekende Koopovereenkomst zal Gemeente een ambtelijk voorstel tot besluitvorming aan het College zenden. Deze Koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan indien en nadat het College tot de verkoop, zoals in deze Koopovereenkomst is beschreven, heeft besloten.
- 15.2. Deze Koopovereenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden indien de Koper niet meewerkt aan het notarieel vastleggen c.q. vestigen van de in artikel 5, 6, 7, 8 en 9 van deze Koopovereenkomst bedoelde (kwalitatieve) verplichtingen en bedingen.
- 15.3. Op deze Koopovereenkomst 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 Koopovereenkomst 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 de Koper.

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

15.4. De Gemeente kan de Koopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- Er sprake is van enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- Er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente Deventer zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen “enige mate van gevaar”, “strafbare feiten”, “in relatie staan tot” en “feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden” hebben in deze Koopovereenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

15.5. 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 15b Ontbindende voorwaarden koper

15.6. Deze Koopovereenkomst kan door de Koper worden ontbonden, indien de Koper binnen **6** nadat de Koopovereenkomst door de Partijen is ondertekend, geen hypothecaire lening, onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities van een daartoe erkende geldverstrekking bankinstelling, heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van het Verkochte en de verplichte renovatie als vermeld in artikel 5.1. Indien de Koper geen hypothecaire lening kan verkrijgen, is de Koper verplicht minimaal één offerte aan te leveren waaruit dit blijkt. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

Artikel 16 Ondeelbare verbintenissen

16.1. De uit deze Koopovereenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

16.2. Indien twee of meer natuurlijke en/of rechtspersonen als Koper deze Koopovereenkomst met de Verkoper zijn aangaan, zijn deze ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze Koopovereenkomst.

Artikel 17 Overdracht contractpositie

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

Het is de Koper niet toegestaan om zijn contractpositie aan een derde over te dragen.

Artikel 18 Uitsluiting ontbinding van de Koopovereenkomst

- 18.1. De Partijen komen overeen dat na de ondertekening van de akte van levering de Partijen niet langer het recht hebben op ontbinding van de Koopovereenkomst.
- 18.2. Het in artikel 18.1 van dit artikel hiervoor bepaalde laat het recht op vermindering van de Koopsom en het recht op schadevergoeding ten gevolge van een tekortkoming in de nakoming van de Koopovereenkomst onverlet.

Artikel 19 Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

- 19.1. Koper verplicht zich het Verkochte gedurende vijf jaar uitsluitend te zullen gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) daadwerkelijk te bewonen.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn van vijf jaar mag de Koper het Verkochte niet geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom overdragen, verhuren of in gebruik geven, in erfpacht of opstal uitgeven, noch anderszins met beperkte genotsrechten bezwaren. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.

- 19.2. Het bepaalde in artikel 19.1 is niet van toepassing in geval van:
- Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
 - Schriftelijke ontheffing door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in artikel 19.4 en 19.5 hierna.
- 19.3. Het bepaalde in artikel 19.1 vervalt nadat de Koper de desbetreffende woning gedurende vijf jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke Koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- 19.4. Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 19.1.
- 19.5. Ontheffing van het bepaalde in dit artikel wordt echter steeds verleend in geval van:
- Verandering van werkring van de Koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - Overlijden van de Koper of een van zijn gezinsleden;
 - Ontbinding van het huwelijk van de Koper door echtscheiding, beëindiging van het geregistreerde partnerschap of ontbinding van het samenlevingscontract.

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

Artikel 20 Wettelijke bedenktijd

Op grond van artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) heeft de Koper gedurende drie dagen na ontvangst van een door beide Partijen getekende Koopovereenkomst het recht deze Koopovereenkomst te ontbinden.

Artikel 21 Considerans

Het bepaalde onder “*Nemen het volgende in overweging*” maakt onderdeel uit van deze Koopovereenkomst.

Artikel 22 Domicilie keuze, toepasselijk recht

22.1 Deze Koopovereenkomst zal berusten en de Partijen kiezen ter zake van deze Koopovereenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.

22.2 Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 23 Bijlagen

De hieronder vermelde bijlagen maken een onverbreekelijk deel uit van de Koopovereenkomst:

1. Ontwikkelplan Sluiskwartier Deventer d.d. 27 mei 2020
2. Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Sluiskwartier d.d. 13 juli 2022
3. Kavelpaspoort Plot 8 d.d. 28-02-2022
4. Concept Aannemingsovereenkomst
5. Tekening Grondverkoop Mandeligterrein met het nummer 202203241 d.d. 30 maart 2022
6. Tekening Grondverkoop perceel woning met het nummer 202203241 d.d. 30 maart 2022
7. **Eigendomsbewijs ****
8. Bodemonderzoeksrapport van Tauw d.d. 30 januari 2019 met projectnummer 1265056 (*digitaal verstrekt*)
9. Bodemadvies Pothoofd 187-193 te Deventer
10. **Asbestinventarisatie Tauw rapportnummer ** en saneringsverslag (nog op te stellen)**
11. Regeling mandelig terrein d.d. December 2022
12. Tekening toewijzing parkeerplaatsen d.d. December 2022
13. Meetrapport
14. Energielabel

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

Aldus overeengekomen, opgemaakt in drievoud en getekend te Deventer:

d.d. _____

d.d. _____

De Koper

De Gemeente Deventer,
de burgemeester
drs R.N. König
namens hem,
teammanager Projecten, Realisatie
en Ontwikkeling

Naam Koper

Naam teammanager

De Koper verklaart op (**datum**) _____ een door beide Partijen getekende
Koopovereenkomst te hebben ontvangen.

Naam Koper

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente: