

Protocol verkoop gemeentewoningen

Besluitvorming door de gemeente

- De verkoop van gemeentewoningen wordt geïnitieerd op basis van het gebouwenbeheerbeleid (2017) en het gebouwenbeheerplan (2024).
- Het college heeft de bevoegdheid om het besluit tot verkoop te nemen. Het college legt het voorgenomen besluit voor aan de raad.

Uitgangspunten en randvoorwaarden voor verkoop

De gemeente heeft als verkopende partij uitgangspunten en voorwaarden voor de verkoop opgesteld. Onderstaand het protocol zoals bij verkoop van een pand wordt gehanteerd:

Algemeen

1. Staat van onderhoud
De woningen worden verkocht in hun huidige onderhoudsstaat.
2. De gemeente laat verkoopvoorwaarden opnemen in de verkoopovereenkomst.
Voorbeelden daarvan zijn:
 - a. Zelfbewoningsplicht
 - b. Anti-speculatiebeding
 - c. Terugkooprecht bij doorverkoop
 - d. etc.
3. De panden worden openbaar verkocht, met in achtneming van de geldende aanbestedingsregels.

Privaatrechtelijke overwegingen

4. Te verkopen eenheid
Als een perceel waarop een woning gelegen is, deel uitmaakt van een groter gemeentelijk perceel dan wordt bepaald welk deel met de woning verkocht wordt. Het te verkopen perceel wordt kadastraal vastgelegd.
5. Erfpacht
Is er sprake van erfpacht? De erfpacht gaat dan over naar de koper van de opstal.
6. VVE situatie
Wanneer er sprake is van een gedeelde onderhoudsverantwoordelijkheid wordt er kadastraal gesplitst en de onderhoudsafspraken notarieel vastgelegd. Geldt er appartementsrecht, dan moet een vve worden opgericht om die situatie na verkoop te beheren. De gemeente neemt niet deel in een VVE.

Woning belast met huurrechten

Is de woning verhuurd en heeft de huurder huurrechten (huur voor onbepaalde tijd), dan zijn er twee mogelijkheden:

7. De woning wordt als eerste aan de zittende huurders te koop aangeboden.
8. Huurder wil of kan niet kopen. De woning wordt verkocht met huur, waarbij de huurrechten van de huurders gewaarborgd moeten blijven.

Specifieke doelstellingen

9. De geldende Huisvestingsverordening Terschelling is van toepassing.
10. Bij locaties met ontwikkelmogelijkheden, en waar de gemeente wil sturen op de ruimtelijke kwaliteit, kiest de gemeente ervoor om verkoop te baseren op de beste ingediende plannen, met gunning volgens vooraf vastgestelde criteria.

Vrije verkoop

11. Hoogste bod:
De woning wordt aan de hoogste bidder verkocht. Dit kan door meerdere inschrijvingen te laten doen, of door een veiling te houden. De gemeente wordt geadviseerd door een geselecteerde makelaar.

Verkoopproces

Wanneer de randvoorwaarden bepaald zijn, wordt overgegaan tot het verkoopproces. Alle te verkopen panden worden vooraf getaxeerd. Per object worden twee taxaties gevraagd door beëdigd taxateurs, waarvan ten minste één taxatie door een makelaar van buiten de gemeente Terschelling. De taxateurs zijn niet de verkoopmakelaar.

Daarna wordt een makelaar geselecteerd voor het verkoopproces. Zowel voor selectie van de taxateurs als voor de selectie van de makelaar wordt het gemeentelijk aanbestedingsbeleid gehanteerd.

Aan de te selecteren taxateurs en makelaar worden voorwaarden gesteld als gecertificeerd makelaar en taxateur en aangesloten bij VBO/NVM.

Aan de aan trekken verkoopmakelaar wordt een uitvraag gestuurd die minimaal de volgende punten bevat:

- **Check uitvoeren op randvoorwaarden en uitgangspunten**
De makelaar dient zich te houden aan de uitgangspunten en randvoorwaarden die door de gemeente zijn meegegeven. Wel kan aan de makelaar gevraagd worden om deze kritisch te beoordelen.
- **Vorm van het verkoopproces**
Makelaar adviseert hoe het pand verkocht kan worden; veiling, vrije markt verkoop of een investeerder of sociaal investeerder zoeken (bijv. als er bewoners in zitten die niet willen of kunnen kopen)
- **Uitvoering verkoopproces**
Makelaar stelt een proces voor. Mogelijkheden kunnen zijn een openbare verkoop of bijvoorbeeld een veiling, inclusief de communicatie daarover.
- **Afhandeling en overdracht:**
 1. Koopcontract
Opstellen van een koopcontract, inclusief eventuele verkoopvoorwaarden zoals vermeld in stap 4.
 2. Notariële overdracht
De formele eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris.