Bijlage 6 Document Hoofdlijnen Aankoopproces Woningen BC

Deze bijlage bevat het plan waarin Partijen bindende afspraken gemaakt hebben betreffende de samenwerking rond de verwerving van de 43 koopwoningen.

Verklarende kennisgenomen te hebben van en akkoord gaande met deze bijlage:

Gemeente Beekdaelen	**Stichting Wonen Zuid**
Voor deze:	Voor deze:
De heer H.M.J. Reijnders BA RSE	**De heer ing. R.L.J. Testroote**
D.d.:	**D.d.: .....**
Te: Nuth, gemeente Beekdaelen	**Te: Nuth, gemeente Beekdaelen**

Bijlage 6. Document Hoofdlijnen Aankoopproces Woningen BC

	Algemeen: Wonen Zuid en de gemeente Beekdaelen werken samen bij de uitvoering van de Business Case aanpak particulier bezit Nuinhofwijk. Wonen Zuid is primair uitvoerende partij voor de Business Case. Door het toepassen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) is de gemeente eerst kopende partij. Middels een A-B-C-koopovereenkomst wordt een aangekochte woning in één keer door geleverd aan Wonen Zuid. Zowel gemeente als Wonen Zuid hebben daarmee een rol in het aankoopproces. In dit document zijn de hoofdlijnen van het aankoopproces en de samenwerking tussen gemeente en Wonen Zuid bij de uitvoering van de Business Case beschreven. Afspraken over de financiering van de businesscase en de risicodekking zijn reeds vastgelegd in het Financieel & Risico Arrangement Business Case Nuinhofwijk. Actoren in de processtappen zijn telkens aangeduid met: GEM = Gemeente Beekdaelen WZ = Wonen Zuid EIG = Eigenaar woning	
	Beschrijving / toelichting	**Processtappen**
1	**Besluit Wet Voorkeursrecht Gemeente** Het college van B&W heeft op 7 maart 2023 het besluit genomen tot toepassing van de Wvg voor de Nuinhofwijk. Door publicatie en aangetekende brief aan de woningeigenaren op 8 maart 2023, is het voorkeursrecht van toepassing geworden. Het besluit moet aansluitend nog bekrachtigd worden door de gemeenteraad. Het voorkeursrecht betreft de inzet van een wettelijk instrument dat vraagt om het (juridisch) zorgvuldig doorlopen van te nemen processtappen.	• **GEM:** 11 mei 2023 behandeling Wvg in raadscommissie • **GEM:** 23 mei 2023 gemeenteraadsbesluit Wvg • **GEM-WZ:** Opstellen van in het proces te gebruiken standaarddocumenten die voldoen aan de wettelijk gestelde eisen.
2	**Vaste contactpersonen / aankoopmedewerkers** Om het proces goed te laten verlopen en onderlinge communicatielijnen kort te houden stellen gemeente en Wonen Zuid elk een medewerker beschikbaar die belast is met de uitvoering van het aankoopproces voor de Business Case.	Vaste contactpersonen van gemeente en Wonen Zuid zijn benoemd. • **WZ-GEM:** Onderhouden communicatie over te doorlopen proces en voortgang
3	**Voornemen tot verkoop van een woning** Eigenaren van een woning in de Nuinhofwijk die hun woning willen verkopen moeten deze vanaf 9 maart 2023 eerst (per aangetekende brief) aan de gemeente te koop aanbieden. Het College van B&W neemt een beginselbesluit om tot voorgenomen aankoop van de betreffende woning en start van de prijsbepaling over te gaan. De gemeente moet binnen zes weken na ontvangst van de aangetekende brief van de eigenaar, schriftelijk (per aangetekende brief) aan de eigenaar laten weten dat zij de woning wil kopen.	• **EIG:** Eigenaar moet voorgenomen verkoop per aangetekende brief melden bij gemeente. • **WZ-GEM:** Een eigenaar zal een voorgenomen verkoop ook mondeling (bijvoorbeeld in een huiskamergesprek) of per mail melden. WZ-GEM stellen een standaardbrief beschikbaar waarmee de eigenaar de voorgenomen verkoop per aangetekende brief kan melden bij de gemeente en ondersteunen desgewenst bij het invullen van de brief (ontzorgen).

	UITGANGSPUNT: College B&W neemt positief beginselbesluit voor alle binnen de Business Case te verwerven woningen. Voor eigenaren is het van belang dat het proces tot verkoop van de woning snel doorlopen kan worden en zekerheid bestaat over verkoopprijs, koopovereenkomst en notarieel transport. Inzet is daarom om doorlooptijden van wettelijk te nemen processtappen zo kort mogelijk te houden en processtappen waar mogelijk te standaardiseren. UITGANGSPUNT: Inzet is om de doorlooptijd tussen ontvangst aangetekende brief eigenaar en schriftelijke berichtgeving aan eigenaar tot twee weken te beperken. Eigenaren nemen in beginsel zelf initiatief tot verkoop van de woning. Na ondertekening van de SOK worden eigenaren actief benaderd voor een persoonlijk gesprek. In de eindfase van de Business Case kan een actievere acquisitie tot verwerving worden ingezet. UITGANGSPUNT: Een woningeigenaar bepaalt in beginsel zelf wanneer hij/zij de woning voor verkoop aanbiedt aan de gemeente.	• **GEM:** een ontvangen aangetekende brief wordt geagendeerd voor besluitvorming in de eerstvolgende vergadering van het College van B&W. Gemeente stelt hiervoor een standaard collegevoorstel op. • **GEM:** Gemeente stuurt in de week dat het college van B&W een beginselbesluit heeft genomen een aangetekende brief aan de betreffende eigenaar dat de gemeente de woning wil kopen. Gemeente stelt hiervoor een standaardbrief op, waarin tevens de rol en positie van Wonen Zuid worden benoemd (doorverkoop via A-B-C-koopovereenkomst) en de eerstvolgende processtappen (o.a. huiskamergesprek met Wonen Zuid en Gemeente en waardebepaling door onafhankelijk taxateur). • **WZ-GEM:** De formeel te doorlopen schriftelijke berichtgeving hoeft een tussentijds (huiskamer)gesprek of opdrachtverstrekking voor taxatie niet in de weg te staan. E.e.a. ter beoordeling van de aankoopmedewerkers en in afstemming met de eigenaar.
4	**Huiskamergesprek eigenaar:** Na ontvangst van een aangetekende brief van een eigenaar initiëren gemeente en Wonen Zuid een afspraak voor een huiskamergesprek met de eigenaar, met als doel informatie te verstrekken over het te doorlopen aankoop-/verkoopproces en verhuis- en verkoopwensen inzichtelijk te krijgen. Op basis van verhuis- en verkoopwensen kan ook flankerend beleid worden ingericht en aangeboden. Wonen Zuid is uitvoerende partij voor de Business Case en voert vanuit die rol gesprekken met eigenaren over de verkoop van de woning. Gezien het gevestigde voorkeursrecht en de rol die de gemeente daarmee heeft in het proces, blijft de gemeente nauw betrokken bij de contacten met de eigenaren en neemt -zo lang zij dit nodig acht- deel aan de huiskamergesprekken.	• **GEM:** Gemeente informeert Wonen Zuid over ontvangen aangetekende brief van eigenaar. • **WZ-GEM:** Wonen Zuid plant huiskamergesprek met eigenaar. Tenminste in de beginfase van de Business Case neemt de gemeente deel aan de huiskamergesprekken. In een latere fase kunnen de huiskamergesprekken desgewenst geheel aan Wonen Zuid gedelegeerd worden. (zie opmerking links)Op verzoek van de eigenaar kunnen ook meerdere gesprekken gehouden worden. • **WZ-GEM:** Behalve een voornemen tot verkoop kan een eigenaar ook een algemene informatievraag rond het verkoopproces hebben. Op verzoek is het altijd mogelijk een informatief gesprek met Wonen Zuid (en gemeente) te houden. Na ondertekening van de SOK zal Wonen Zuid eigenaren ook actief

		benaderen met een uitnodiging voor een persoonlijk informatief gesprek.
5	**Prijsbepaling** Als een eigenaar aangeeft concrete interesse te hebben om de woning te verkopen aan de gemeente (/ Wonen Zuid) wordt het taxatieproces opgestart. Uitgangspunt is een marktconforme koopsom. Hiertoe wordt een onafhankelijk taxateur gevraagd een taxatierapport op te stellen. Aan de eigenaar wordt een voorstel gedaan voor de koopsom. De voorgestelde koopsom is gebaseerd op de vastgestelde taxatiewaarde. Gemeente en Wonen Zuid fiatteren de voorgestelde koopsom voordat deze wordt aangeboden aan de eigenaar. Voor zover deze niet afwijkt van de taxatiewaarde is het fiatteren een bevoegdheid van de benoemde aankoopmedewerkers. Een koopsom die meer dan € 1000,- afwijkt van de taxatiewaarde wordt eerst voor goedkeuring voorgelegd aan het college van B&W en de verantwoordelijk directeur van Wonen Zuid. Aanvullend aan de koopsom kan flankerend beleid aan de eigenaar worden aangeboden. Aanbieden van flankerend beleid betreft maatwerk. Kaders voor flankerend beleid worden nader vastgesteld op basis van woon- en verhuiswensen die blijken uit de huiskamergesprekken met eigenaren. Te denken valt aan het voor enkele maanden compenseren van dubbele woonlasten, het tijdelijk kunnen blijven bewonen van de verkochte woning op basis van gebruiksvergoeding, het verkopen en voor bepaalde tijd terug huren van de woning mits de projectplanning dit toelaat, het toewijzen van een huurwoning, het beschikbaar stellen van onafhankelijk financieel advies als daartoe aanleiding is, e.a. De aangestelde aankoopmedewerkers kunnen binnen het vast te stellen kader (beslispunt voor Bestuurlijk Overleg) flankerend beleid aanbieden. Als de eigenaar van mening is dat de aangeboden koopsom niet marktconform is kan hij dit aangeven. Er is voor de eigenaar géén verkoopplicht. De eigenaar kan een procedure in gang zetten om de waardebepaling te laten toetsen: <u>UITGANGSPUNT: prijsbepaling:</u> De aan de eigenaar voor te stellen koopsom is marktconform en gelijk aan de door een onafhankelijk taxateur vastgestelde taxatiewaarde. Gezien de ervaring met het taxeren van woningen in een vergelijkbare businesscase, gaat voor het	• **WZ:** Opdracht verstrekken aan onafhankelijk taxateur voor het opstellen van een taxatierapport en taxatiewaarde. • **WZ-GEM:** opstellen en vaststellen kaders flankerend beleid op basis van verhuis- en verkoopwensen die blijken uit huiskamergesprekken en binnen voor de Business Case geldende financiële kaders. (Het kader voor flankerend beleid kan gedurende de looptijd van de Business Case worden bijgesteld met instemming van het Bestuurlijk Overleg Nuinhofwijk). • **WZ-GEM:** vaststellen aan te bieden koopsom op basis van taxatiewaarde. • **GEM:** stuurt de schriftelijke bevestiging van de voorgestelde koopsom aan eigenaar en voegt het taxatierapport toe. • **WZ:** Indien de eigenaar akkoord is met de voorgestelde koopsom en flankerend beleid, worden met de eigenaar vervolgafspraken gemaakt over het opstellen van de koopovereenkomst en het notarieel transport. • **EIG:** Is de eigenaar van mening dat de aangeboden koopsom niet marktconform is, dan kan hij een contrataxatie op laten stellen of vragen om een formele prijsbepalingsprocedure te starten. **NB:** De eigenaar is niet verplicht in te gaan op een prijsaanbod voor aankoop van de woning. Eigenaar kan ook besluiten de woning (nog) niet te verkopen.

	opstellen van het taxatierapport voorkeur uit naar Damen Makelaars. UITGANGSPUNT: contra expertise prijsbepaling: Is de eigenaar van mening dat de aangeboden koopsom niet marktconform is, dan is het mogelijk voor eigen rekening een contra-taxatie door een andere erkend taxateur op te laten stellen. Als hieruit een hogere taxatiewaarde blijkt, overleggen beide taxateurs over de definitieve taxatiewaarde. Als de taxatiewaarde hoger wordt vastgesteld, wordt de aan te bieden koopsom hierop aangepast en wordt de eigenaar gecompenseerd voor de gemaakte taxatiekosten. UITGANGSPUNT: Formele prijsbepalingsprocedure: Naast de hiervoor beschreven procedure voor prijsbepaling kan een eigenaar binnen de kaders van de Wvg, te allen tijde een formele prijsbepalingsprocedure starten. Na ontvangst van het eerste aanbod voor de koopsom, vraagt de eigenaar het college van B&W binnen 4 weken een prijsbepalingsprocedure te starten bij de rechter. De rechter doet dan binnen 6 maanden uitspraak.	
6	**Koopovereenkomst** De koopovereenkomst wordt ingericht als een a-b-c-constructie, waarin de eigenaar verkoopt aan de gemeente en de gemeente door levert aan Wonen Zuid. Wonen Zuid betaalt de koopsom en bijkomende aankoopkosten (conform Financieel & Risico Arrangement) aan de notaris en wordt eigenaar van de woning. Gezien de ervaringen in een vergelijkbare Business Case gaat voorkeur uit naar Hendriks Fleuren Zuyd notarissen. Gemeente en Wonen Zuid laten een standaard a-b-c-overeenkomst opstellen welke voldoet aan de eisen van de Wvg. UITGANGSPUNTEN: Wonen Zuid verzorgt algemene administratieve handelingen t.b.v. koopovereenkomst en levering en onderhoudt hiertoe contact met de notaris.	• **GEM-WZ:** Op laten stellen standaard a-b-c-koopovereenkomst. • **WZ-(GEM):** Indien eigenaar aangeeft woning te willen verkopen: gesprek met eigenaar plannen om inhoud koopovereenkomst en details levering en flankerend beleid door te nemen. • **WZ:** op (laten) stellen van de koopovereenkomst. • **GEM-WZ:** Aankoopmedewerkers controleren inhoud koopovereenkomst en zorgen voor intern bestuurlijk akkoord tot aangaan van de koopovereenkomst. • **WZ:** Toesturen koopovereenkomst aan eigenaar ter kennisname en tevens schriftelijk bevestigen overig gemaakte afspraken (o.a. flankerend beleid). (Desgewenst) plannen van een persoonlijke afspraak voor de ondertekening van de koopovereenkomst. • **WZ-GEM:** Na ontvangst door eigenaar getekende koopovereenkomst, zorg dragen voor ondertekening door gemeente en Wonen Zuid.

		• **WZ:** door alle partijen getekende koopovereenkomst toesturen aan notaris.
7	**Notarieel transport / leveringsakte:** Op basis van de koopovereenkomst stelt de notaris de leveringsakte op en stuurt deze aan alle partijen ter controle toe. Op de overeengekomen datum vindt levering en notarieel transport van de woning plaats bij de notaris. Wonen Zuid en Gemeente stemmen met de notaris mandatering voor ondertekening af. Middels de a-b-c-overeenkomst vindt levering van eigenaar aan gemeente en vervolgens doorlevering van gemeente aan Wonen Zuid plaats. Wonen Zuid draagt zorg voor tijdige betaling van de koopsom en bijkomende aankoopkosten aan de notaris, binnen het hiertoe beschikbare aankoopbudget conform het Financieel en Risico Arrangement. De gemeente is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Gemeente en Wonen Zuid onderzoeken nog de mogelijkheden tot het verkrijgen van vrijstelling op de overdrachtsbelasting met toepassing van een Wijk Ontwikkeling Maatschappij (WOM).	• **WZ-GEM:** beoordelen en intern accorderen door notaris toegestuurde concept leveringsakte. • **WZ:** zorg dragen voor tijdige betaling koopsom en bijkomende aankoopkosten aan de notaris. • **EIG-WZ:** bezichtiging woning voorafgaand aan notarieel transport. • **EIG-WZ-GEM:** Ondertekening leveringsakte bij notaris. *(Mandatering Wonen Zuid en gemeente afstemmen met notaris)* • **EIG-WZ:** Levering van registergoed en sleuteloverdracht. • **GEM-WZ:** Onderzoeken mogelijkheden toepassing WOM t.b.v. vrijstelling overdrachtsbelasting.