

Verkoop- en biedingsvoorwaarden Kluswoningen Daltonstraat 26, 28, 36, 38 en 42.

(versie 2-11-2020)

Uitgangspunten voor verkoop:

- De verkoop vindt plaats bij inschrijving door het uitbrengen van een schriftelijk bod.
- Alle Kluswoningen worden tegelijkertijd verkocht.
- Kluswoningen worden uitsluitend aan particulieren verkocht voor zelfbewoning. Professionele kopers (natuurlijke personen die handelen in de uitoefening van beroep of bedrijf in vastgoed) zijn van inschrijving en bieding uitgesloten.
- Kluswoningen zijn gedeeltelijk casco gerenoveerd door de gemeente Schiedam. In het concept koopovereenkomst staan de uitgevoerde renovatiewerkzaamheden benoemd.
- Koper dient te beseffen dat de Kluswoning niet in goede staat verkeerd en onbewoonbaar is. De gemeente Schiedam verkoopt de Kluswoning in de bouwkundige, technische, juridische, milieukundige en feitelijke toestand, waarin de Kluswoning zich op **dit moment** bevindt met alle bekende en onbekende gebreken, die door een koper moet worden aanvaard. En wordt ter zake door de gemeente Schiedam geen garanties afgegeven, behalve dat aan een koper het eigendom wordt geleverd vrij van hypotheek, huurrechten, zakelijke rechten en overige beslagen.
- Koper wordt verplicht het gekochte te renoveren en achterstallige onderhoud te herstellen. Uiterlijk binnen vierentwintig maanden na de juridische levering dient de renovatie te zijn voltooid. De afbouw en renovatiekosten is door de gemeente geraamd op minimaal € 80.000 inclusief btw voor een sobere en doelmatige woning. Koper moet dus over voldoende middelen beschikken om de koopprijs op te brengen én de afbouw en verdere renovatie te kunnen uitvoeren. Indien de koper de Kluswoning op hoogwaardig afwerkingsniveau wenst te realiseren met luxe-uitstraling, dan dient de Koper rekening te houden met hogere renovatie kosten, dan € 80.000. Dit is afhankelijk van de eigen wensen van een koper en hoeveel hij/zij kan besparen op arbeidsloon door klussen zelf te doen. Het is aan te bevelen om 5% -10% in de renovatiebegroting te reserveren voor 'onvoorziene kosten'. Koper is uiteindelijk zelf verantwoordelijk voor het op eigen rekening en risico renoveren van de Kluswoning. Het door de gemeente opgestelde "Programma van Eisen" en het vigerend Bouwbesluit dienen als toetsingskaders voor de uit te voeren minimale renovatie, die vereist is om de Kluswoning bewoonbaar te maken.
- Het verduurzamen van woningen, door toepassing van dak/vloer/gevel/glas isolatie of plaatsen van zonnepanelen, leveren een belangrijke bijdrage aan het behalen van onze klimaatdoelen. Daarom biedt de gemeente Schiedam de koper een gratis adviesgesprek met één van onze adviseurs bij het Servicepunt Woningverbetering. In dit gesprek krijgt de koper inzicht in welke mogelijkheden er zijn om tot een energiezuinige Kluswoning te komen. De koper kan hiervoor zelf een afspraak maken bij het Servicepunt Woningverbetering bereikbaar via 010-2191700.
- Koop vindt plaats onder de hierboven genoemde voorwaarden evenals alle randvoorwaarden en bedingen zoals vastgelegd in de "Koopovereenkomst Kluswoning Daltonstraat #" en de daarvan onlosmakelijk deel uitmakende bijlagen.
- Er gelden specifieke bedingen voor de Kluswoning, zoals anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht van 5 jaar na renovatie van de woning, verbod om de woning te splitsen in appartementen, verhuurverbod, asbestclausule, bodemclausule, fundatieclausule en renovatieplicht. Meer informatie vindt u in het concept koopovereenkomst.
- De "Koopovereenkomst Kluswoning Daltonstraat #" dient uiterlijk 4 weken na acceptatie van het bod, rechtsgeldig te zijn ondertekend. Binnen 6 weken na de ondertekening dient een waarborgsom

bij Van der Valk Netwerk Notarissen te Schiedam, hierna te noemen “**projectnotaris**”, te zijn gestort ofwel een bankgarantie te zijn afgegeven ter hoogte van 10% van de totale koopsom.

- De juridische levering en de betaling van de koopsom dient plaats te vinden, uiterlijk 12 weken na ondertekening koopovereenkomst ten overstaan van de projectnotaris. De kosten voor het opmaken van de leveringsakte, het kadastrale recht, de overdrachtsbelasting en kosten renovatie/afbouw Kluswoning zijn voor rekening van de koper.
- De Kluswoningen worden vrij van huur en/of gebruik geleverd.
- De gemeente Schiedam is bevoegd om een Bibob-toets te doen naar een koper.
- De gemeente Schiedam, noch de door haar in het kader van deze biedingsprocedure ingeschakelde personen of partijen, kunnen, behoudens grove opzet of nalatigheid, aansprakelijk worden gehouden voor de juistheid en/of volledigheid van de inhoud van enige door hen al dan niet in het kader van deze biedingsprocedure verstrekte schriftelijke, mondelinge of anderszins verstrekte informatie.

Verkoop bij inschrijving

Vanwege grote belangstelling voor de verkoop van de 5 kluswoningen is gekozen voor een verkoop bij inschrijving bij een notaris. Bij een verkoop van inschrijving kunnen potentiële kopers alleen schriftelijk een bod uitbrengen op de woning door middel van een biedingsformulier dat in een gesloten envelop bij de notaris wordt afgegeven. Zo wordt prijsopdrijving voorkomen en ervaart de potentiële koper geen druk, wat wel mogelijk is bij openbare inschrijving / veiling.

De verkoopprocedure:

- Voor het uitbrengen van een bod geldt dat het bod hoger dient te zijn dan de vanaf verkoopprijzen, zoals deze zijn opgenomen in de verkoopbrochure:
Daltonstraat 26 – koopsom vanaf € 230.000,- kosten koper exclusief eigen verbouwing)
Daltonstraat 28 – koopsom vanaf € 240.000,- kosten koper exclusief eigen verbouwing)
Daltonstraat 36 – koopsom vanaf € 230.000,- kosten koper exclusief eigen verbouwing)
Daltonstraat 38 – koopsom vanaf € 230.000,- kosten koper exclusief eigen verbouwing)
Daltonstraat 42 – koopsom vanaf € 235.000,- kosten koper exclusief eigen verbouwing)
- Elk uitgebracht bod die lager dan of gelijk is aan de vanaf verkoopprijs van desbetreffende Kluswoning wordt als ‘ongeldig’ gekwalificeerd.
- De Kluswoning zal in principe worden verkocht aan de hoogste bidder. Indien twee of meer personen het hoogste (geldig) bod hebben uitgebracht, dan zal de notaris via loting bepalen aan wie het object zal worden gegund. De gemeente Schiedam behoudt zich nadrukkelijk het recht voor, indien hiertoe aanleiding mocht zijn in het geheel niet- te gunnen.
- De bidder moet kunnen aantonen dat hij/zij over voldoende middelen beschikt om de koopprijs op te brengen én de kosten afbouw en verdere renovatie door middel van het uitvoeren van een financiële check (toets). Het minimale bedrag voor de financieringseis om te toetsen bedraagt het bod + € 80.000. Een financiële check is een brief (niet ouder dan drie maanden) van een bankinstelling of erkende hypotheekverstrekker (hypotheekadviseur), waarin staat dat u – bij de door u opgegeven inkomen, vermogen en/of schuld – het benodigde bedrag voor de u gewenste Kluswoning kunt lenen en/of (deels) met eigen middelen kunt betalen. Ook al hebt u geen hypotheek nodig dan nog is de financiële check verplicht. Let op: dit is geen hypotheekaanvraag of offerte, alleen een verklaring dat u uw financiële mogelijkheden heeft laten doorberekenen.
- Partners en echtgenoten kunnen niet apart bieden, zij bieden gezamenlijk.
- Een inschrijving / bod is op geen enkel moment overdraagbaar aan iemand anders.
- Voor belangstellenden bestaat de mogelijkheid om de Kluswoningen te bezichtigen op afspraak via 3D Makelaars tot uiterlijk op vrijdag 11 december 2020.
- Voor een rechtsgeldig bod kan alleen gebruik worden gemaakt van het originele biedingsformulier, dat verkrijgbaar is bij 3D Makelaars. Dit formulier zal tevens ten tijde van de bezichtigingen ter plaatse van de woningen beschikbaar zijn.
- Iedere deelnemer aan de bieding is verplicht de Kluswoning op afspraak persoonlijk te hebben bezichtigd tijdens de bezichtigingstermijn. Het dringende advies aan elke deelnemer die een bod gaat uitbrengen, is om ook vooraf met een aannemer of ander professioneel bedrijf de Kluswoning te bezichtigen voor het opmaken van een reële renovatiebegroting.

- Iedere deelnemer aan de bieding kan slechts voor zichzelf één finaal bod uitbrengen per Kluswoning. U kunt dus in theorie voor elke Kluswoning één bod uitbrengen (dat zijn er dan 5 biedingen maximaal per bidder, dit betekent dan ook 5 gesloten enveloppen). Echter u kunt maar één Kluswoning kopen, als u het hoogste bod heeft gedaan en voldoet aan de voorwaarden.
- Het bod is éénmalig, onherroepelijk en onvoorwaardelijk, uitgezonderd financieringsvoorbehoud.
- Een bod moet altijd worden uitgedrukt in euro's in een absoluut getal, bijvoorbeeld € 240.000. Biedingen zoals '€ 1000 boven het hoogste bod' zijn ongeldig.
- De biedingsformulieren met gevraagde bijlagen dienen per aangetekende post te worden verzonden naar of in persoon te worden overhandigd aan de projectnotaris: Van der Valk Netwerk Notarissen, t.a.v. notaris mr. J.J.C. Krabbendam, Tuinlaan 82, 3111 AW Schiedam.
- De **gesloten envelop**, waarin het bod wordt toegezonden of overhandigd, dient aan de voorzijde te zijn voorzien van de aanduiding "**Bieding Kluswoning Daltonstraat #**" (*duidelijk het desbetreffend huisnummer vermelden!*).
- De biedingsformulieren dienen **uiterlijk op maandag 14 december 2020 om 17.00 uur** door de projectnotaris op bovengenoemd adres te zijn ontvangen. Alle biedingsformulieren die daarna binnenkomen zijn automatisch uitgesloten van de biedingsprocedure. Vervolgens zullen in een besloten bijeenkomst de enveloppen door de notaris worden geopend en de biedingen aan de gemeente bekend worden gemaakt. Het resultaat van de biedingen zal door de notaris in een proces-verbaal worden vastgelegd.
- De gemeente is gerechtigd om de datum en/of het tijdstip waarop de biedingen dienen te zijn ontvangen respectievelijk de datum van de zitting, naar een later moment te verschuiven, bijvoorbeeld als door een lockdown persoonlijk bezichtigen niet mogelijk is. In dat geval zal de gemeente daarvan via een advertentie mededeling doen. De gemeente is bovendien gerechtigd om, indien daartoe naar de mening van de gemeente aanleiding bestaat, alsnog af te zien van de voorgenomen verkoop bij inschrijving.
- Indien de notaris tijdens de zitting constateert dat bij een bieding sprake is van een onjuist, onvolledig, gewijzigd, niet rechtsgeldige of niet origineel biedingsformulier, wordt het betreffende biedingsformulier door de notaris gekenmerkt als "ongeldig".
- Alle deelnemers aan de bieding krijgen binnen veertien dagen na **14 december 2020** mondeling of schriftelijk bericht, waarin wordt meegedeeld welk besluit de gemeente met betrekking tot de ontvangen biedingen heeft genomen, waarna iedere deelnemer aan wie niet wordt gegund, van zijn/haar verplichtingen is bevrijd. Ze staan dan wel als reserve kandidaten op een lijst voor het geval de koop niet doorgaat van de gegunde kandidaat-koper. Haakt een koper af om welke reden dan ook, dan komt de nummer 1 op de lijst van de reserve kandidaten in aanmerking om de Kluswoning te kopen. Het uitgebrachte bod wordt niet meer gewijzigd en is vastgesteld, zoals opgegeven op het biedingsformulier.
- De gemeente zal vervolgens met de bidders van de 5 Kluswoningen, die het hoogste hebben gedaan en voldoen aan de voorwaarden, de "Koopovereenkomst Daltonstraat #" sluiten en onder de in betreffende koopovereenkomst opgenomen voorwaarden en bedingen met de bij die overeenkomst behorende bijlagen.

Termijnen en data:

1. Start verkoop op **maandag 2 november 2020** (week 45).
2. Start de 6 weken termijn om te bezichtigen op afspraak via 3D Makelaars. Tijdens deze 6 weken is het de bedoeling dat de geïnteresseerden ook hun aannemers / loodgieters/ elektriciens meenemen om een reële renovatiebegroting te kunnen opstellen.
3. Uiterste datum bezichtigen is **vrijdag 11 december 2020** (week 50).
4. Uiterste datum inleveren biedingen bij notaris is bij notaris Van der Valk is **maandag 14 december om 17.00 uur** (week 51).
5. Uiterste datum uitslag biedingen is **maandag 28 december 2020** (week 53).
6. Uiterste datum ondertekenen van koopovereenkomst is **maandag 25 januari 2021** (week 4). Koper heeft dan 3 werkdagen bedenktijd en moet schriftelijk laten weten aan Team Vastgoed, Grondzaken en Ondersteuning dat ze afzien van de koop.

7. Uiterste datum bankgarantie afgeven bij notaris of dat waarborgsom is gestort op derdengeldenrekening van notaris en het indienen van een Plan van Aanpak is **maandag 8 maart 2021** (week 10).
8. Uiterste datum eigendomsoverdracht van de woning en perceel aan koper (juridische en feitelijke levering) is **maandag 19 april 2021** , als ook startdatum renovatietermijn(week 16).
9. Uiterste datum om de renovatie gereed te melden bij de gemeente, dus dat de renovatie klaar moet zijn is **woensdag 19 april 2023**.
10. Volgens protocol gereed melden in het Programma van Eisen, zal team Vastgoed, Grondzaken en Ondersteuning deze in behandeling nemen. Woninginspecteur maakt een afspraak met koper voor een controle ter plaatse, die geeft een goedkeuringsverklaring af bij team Vastgoed. Team Vastgoed zorgt ervoor dat op basis van de ingediende stukken onder meer ook bewijs van inschrijving in GBA, dat de gemeente per brief de startdatum zal bevestigen voor de termijnen zelfbewoningsplicht van 5 jaar en anti-speculatiebeding van 10 jaar.
11. Indien de koopovereenkomst eerder wordt getekend dan maandag 25 januari 2021, dan gelden vanaf die tekendatum de volgende termijnen:
 - uiterlijk 6 weken na ondertekening punt 7 (bankgarantie en Plan van Aanpak)
 - uiterlijk 12 weken na ondertekening punt 8 (eigendomsoverdracht)
 - uiterlijk 2 jaar na eigendomsoverdracht voltooiing renovatie en gereed melden.