

Bidbook



Helling 7 te Culemborg

12 december 2023

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Het object.....	3
3. Algemene informatie.....	3
4. Proces en planning.....	5
5. Selectiecriteria	7
5. Bieding.....	10
6. Beoordelingsteam.....	10
7. Overige bepalingen.....	11
8. Bijlagen.....	12

1. Inleiding

Gemeente Culemborg zoekt een nieuwe eigenaar en een exploitant voor het voormalig restaurant in de jachthaven. Het pand is bij de gemeente in bezit gekomen vanwege de beëindiging van de erfpachtovereenkomst met de vorige eigenaar van het restaurant. De gemeente wil dit pand zelf niet exploiteren en is daarom op zoek naar een partij die hier weer een bruisende plek van kan maken. De gemeente wil graag dat de potentie van de locatie benut wordt en ook dat er een goede samenwerking gaat komen met betrokken partijen zoals de Stichting Jachthaven en Camping De Helling (SJCH) en de watersportvereniging De Helling.

Het gebouw wordt verkocht middels een opstalrecht. De ondergrond wordt uitgegeven in erfpacht.

Het pand heeft verschillende pluspunten. Het heeft vrij uitzicht over de Lek, de uiterwaarden en de jachthaven. Daarnaast ligt het op loopafstand van de historische binnenstad van Culemborg. In het verleden werd het restaurant bezocht door mensen uit Culemborg en omgeving, maar ook door toeristen die met fiets, auto of boot Culemborg bezoeken. Op basis van de informatie in dit bidboek worden partijen uitgenodigd om een concreet plan voor de locatie inclusief een financieel bod in te dienen. De plannen worden beoordeeld op de gestelde minimale kaders (eisen) en wensen voor de locatie om de beste aanbieding te kunnen selecteren. Er kan door partijen gescoord worden op de hoogte van de bieding, maar ook op andere criteria. De biedingen worden beoordeeld door een beoordelingsteam waarin ook externen deelnemen. Het advies van het beoordelingsteam gaat naar het college van B&W die het uiteindelijke besluit tot gunning neemt. Hiermee wordt voldaan aan de eisen n.a.v. het Didam-arrest.

2. Het object

Het betreft een recht van erfpacht met een daarvan afhankelijk recht van opstal van het pand aan Helling 7 te Culemborg, kadastraal bekend als gemeente **Culemborg**, sectie **O**, nummer **237**, groot vijfhonderdnegentien vierkante meter (519 m²).

3. Algemene informatie

<u>Bouwjaar</u>	ca. 1973
<u>Oppervlakte</u>	bruto vloeroppervlak ca. 400 m ² (zie plattegronden voor indicatieve maatvoering).
<u>Bestemming</u>	Bestemmingsplan Binnenstad Enkelbestemming: recreatie (zie BPCulemborg Binnenstad v.s. [okt 97] (ruimtelijkeplannen.nl) voor de bestemmingsplanregels) Dubbelbestemming: bescherm stadsgezicht, waterbergingsgebied Functieaanduiding: horeca, kampeerterrein
<u>Onderhoud</u>	Er is sprake van achterstallig onderhoud. Voordat het pand weer in gebruik genomen kan worden, zullen er de benodigde investeringen gedaan moeten worden. De gemeente adviseert potentiële kopers een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te krijgen in de bouwkundige staat van het pand.

<u>Erfpacht</u>	Er wordt een erfpachtovereenkomst afgesloten samen met een daarvan afhankelijk recht van opstal. Dit erfpachtrecht is voortdurend en zal worden uitgegeven voor een eerste tijdvak van 40 jaar, waarbij een jaarlijkse canonverplichting geldt van € 3.400,-, die jaarlijks geïndexeerd wordt. Voor de opstal wordt een eenmalige koopsom betaald. De hoogte hiervan wordt bepaald door de winnende bieding.
<u>Locatie</u>	Het object is gelegen naast de jachthaven en omgeven door gemeentegrond die in erfpacht is uitgegeven aan de Stichting Jachthaven en Camping de Helling. De omliggende gronden zijn in gebruik t.b.v een camping, jachthaven en watersportvereniging. Gezien de nabijheid van de rivier de Lek en de buitendijkse ligging van het object dient erfpachter rekening te houden met mogelijk hoog water op de begane grond van het pand.
<u>Parkeren</u>	Er zijn geen volledige parkeerplekken op eigen terrein aanwezig. Een gedeelte van de parkeerplekken is gelegen op grond die aan de Stichting Jachthaven en Camping de Helling in erfpacht is uitgegeven. In de omgeving zijn (gratis) parkeerplaatsen aanwezig.
<u>Indeling</u>	De indicatieve indeling is als volgt. Begane grond: entree/hal met lift en trapopgang, mindervalide toilet, koel-/vriescel en opbergruimte. Tweede toegang tot een ruimte met een bar, toiletgroep met garderoberuimte, technische ruimte en een overdekte bergruimte / binnenplaats. Eerste verdieping: entree/hal, restaurant met professionele keuken, toiletgroep, technische ruimte, meterkast. Buitenterras met vlonder dat in slechte staat verkeert.
<u>Clausules</u>	Aan de erfpachtovereenkomst zullen de volgende clausules worden toegevoegd: Erfpachter is verplicht het ingediende plan daadwerkelijk te realiseren. Het object is ca. 50 jaar oud, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere objecten. Gemeente Culemborg heeft het object niet zelf gebruikt, waardoor de toekomstige erfpachter niet geïnformeerd kan worden over eigenschappen of gebreken waarvan de gemeente op de hoogte zou zijn geweest als zij het object zelf feitelijk had gebruikt. Het is verkoper niet bekend of ten aanzien van het verkochte sprake is van bodemverontreiniging in of rondom het pand en of in het verkochte asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Verkoper staat uitdrukkelijk niet in voor de eventuele aanwezige bodemverontreiniging en asbesthoudende materialen die het huidige of toekomstig gebruik van het verkochte in de weg staat. Het is de verantwoording en onderzoeksplicht van de potentiële koper hier nader onderzoek naar te (laten) uitvoeren. De onderzoeksplicht voor de toekomstige erfpachter wordt door bovengenoemde clausules groter.

4. Proces en planning

Planning

Fase	Datum
Aankondiging verkoop	Medio december 2023
Start verkoopprocedure	Medio december 2023
Kijkdagen	12 en 15 januari 2024
Stellen van vragen door geïnteresseerden	Uiterlijk 23 januari 2024
Beantwoorden van vragen door gemeente	Eind januari 2024
Sluiting inschrijving	29 februari 2024
Beoordelen inschrijvingen (kwaliteit)	Begin maart 2024
Beoordeling inschrijvingen (prijs)	Begin maart 2024
Selectie potentiële erfpachter	Begin maart 2024
Voorlopige gunning	Medio maart 2024
Klachten- en beroepstermijn	20 dagen na voorlopige gunning
Definitieve gunning	Eind april 2024
Ondertekening erfpachtovereenkomst	Begin mei 2024

Bovenstaande planning is indicatief en kan wijzigen.

Toelichting op de procedure

Aankondiging verkoop

Aankondiging van de verkoop vindt plaats op Funda in business, via de mediakanalen van gemeente Culemborg en op de website van de horecamakelaar (VDW Horecamakelaars).

Start verkoopprocedure

Het bidboek wordt door de makelaar op verzoek verstrekt aan geïnteresseerden en wordt tevens verstrekt aan de aanwezigen op de kijkdagen.

Kijkdagen

U kunt het object bezichtigen tijdens de kijkdagen. Als u van deze kijkdagen gebruik wilt maken kunt u zich uiterlijk 10 januari 2024 melden bij de makelaar.

Stellen van vragen

Vragen kunnen uitsluitend per mail (t.van.rossum@culemborg.nl) gesteld worden. Deze moeten uiterlijk 23 januari 2024 ontvangen zijn.

Beantwoorden van vragen

Alle gestelde vragen worden geanonimiseerd beantwoord en in een antwoordnota verspreid onder alle geregistreerde bezoekers van de kijkdag. De antwoordnota maakt integraal onderdeel uit van de verkoopdocumenten en de erfpachtovereenkomst. Als door het beantwoorden van vragen in de verkoopdocumenten wijzigingen en aanvullingen plaatsvinden, worden deze door potentiële erfpachter onvoorwaardelijk aanvaard.

Sluiting inschrijvingen

De inschrijving inclusief alle bijlagen moet rechtsgeldig worden ondertekend. De sluitingsdatum voor het indienen van de inschrijvingen is 29 februari 2024.

Uitsluitend inschrijvingen in gesloten enveloppen worden geaccepteerd. Het biedingsformulier moet in een aparte envelop aangeboden worden met op de envelop het opschrift 'bieding'. Doel hiervan is dat de het beoordelingsteam eerst het plan beoordeelt op kwaliteit zonder door de hoogte van de bieding beïnvloed te worden.

De gesloten 'enveloppen' dienen als volgt geadresseerd te zijn:

Gemeente Culemborg, T.a.v. Tanja van Rossum, Postbus 136, 4100 AC Culemborg

Inschrijvingen welke na de aangegeven sluitingsdatum en tijdstip zijn ingediend op het bovenvermelde adres worden uitgesloten van verdere beoordeling en/of toelating tot de verkoopprocedure. Inschrijvingen kunnen persoonlijk worden afgegeven op het bovenstaande adres tijdens de reguliere openingsuren (werkdagen van 09.00 uur tot 17.00 uur). De inschrijver ontvangt een, gedateerd, bewijs van ontvangst. Indien de inschrijver kiest voor een andere manier van verzending van de inschrijving geldt dat het risico van vertraging tijdens de (post)verzending door onjuiste en/of onvolledige adressering en/of anderszins geheel voor rekening is van de inschrijver. Alle inschrijvingen worden tot de sluitingsdatum en tijd ongeopend bewaard.

Er vindt geen openbare opening van de inschrijvingen plaats.

Beoordelen inschrijvingen (kwaliteit)

De inschrijvingen worden beoordeeld door een beoordelingsteam.

Beoordeling inschrijvingen (prijs)

Afhankelijk van de hoogte van de biedingen moet aanvullende besluitvorming in de gemeenteraad plaatsvinden en/of moet de gemeente het object aanbieden aan de SJCH in verband met een gevestigd voorkeursrecht. De SJCH heeft aangegeven af te zien van hun voorkeursrecht, onder bepaalde voorwaarden, o.a. in relatie tot de prijs.

Selectie potentiële erfpachter

Het beoordelingsteam kent eerst punten toe aan de kwaliteit van de verschillende onderdelen van het plan, zonder daarbij kennis te hebben genomen van de hoogte van de biedingen. Daarna worden punten toegekend aan de hoogte van de bieding. Deze onderdelen samen bepalen de inschrijving met het hoogste aantal punten.

Voorlopige gunning

Het college van Burgemeester en Wethouders neemt een definitief besluit over aan wie gegund gaat worden. Daarna worden de voorlopige gunningsbrief en de afwijzingsbrieven verzonden aan alle potentiële kopers. Aan deze voorlopige gunning kan de voorlopige koper geen enkel recht ontlenen. Met de voorlopige gunning komt geen aanvaarding van de bieding tot stand door verkoper zoals bedoeld in artikel 6: 217 lid 1 BW.

Klachten- en beroepstermijn

Potentiële kopers die een voorlopige afwijzingsbrief hebben ontvangen worden in de gelegenheid gesteld om binnen 20 dagen na het versturen van de brief een klacht in te dienen bij het college van B&W. Ook kan binnen 20 dagen na het versturen van de brief een kort geding aanhangig gemaakt worden bij de Rechtbank. Deze termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat als een potentiële koper niet binnen de gestelde termijn in het planningsoverzicht een kort geding aanhangig heeft

gemaakt heeft ingesteld of klacht heeft ingediend, de betreffende potentiële koper geen bezwaar meer kan maken tegen de voorlopige gunning en de verkoopprocedure.

In het belang van een goede en snelle voortgang dient verkoper bij het instellen van een beroep geïnformeerd te worden.

Als een beroep wordt aangetekend, zal verkoper alle potentiële kopers hiervan zo spoedig mogelijk informeren zodat zij kunnen interveniëren, indien zij dit wensen. Verkoper zal niet eerder de beoogde koopovereenkomst sluiten, dan nadat de voorzieningenrechter in het kort- geding vonnis heeft gewezen en de zaak niet aanhangig is gemaakt in een bodemprocedure.

Definitieve gunning

Het object is pas definitief gegund als alle bewijsmiddelen juist, tijdig en volledig zijn ingeleverd, er geen juridische belemmeringen (meer) zijn en de voorlopige koper een definitieve gunningsbrief heeft ontvangen. Zo lang niet aan bovenstaande aspecten is voldaan, bestaat er voor verkoper geen enkele binding, ook niet precontractueel.

Ondertekenen erfpachtovereenkomst

Na de definitieve gunningsbrief wordt de erfpachtovereenkomst in concept opgesteld en na akkoord door beide partijen onderteken.

5. Selectiecriteria

Er zijn selectiecriteria vastgesteld om het beste voorstel te kunnen selecteren. Er is een aantal minimale kaders en een aantal wensen.

Minimale kaders

Het plan moet voldoen aan de vastgestelde kaders. Voldoet een bieding niet aan deze kaders dan leidt dat tot uitsluiting van de procedure. De kaders kunnen daarom worden opgevat als knock-out criteria ofwel uitsluitingsgronden.

- Gunning vindt plaats aan een koper die niet is veroordeeld voor een of meerdere van onderstaande delicten:
 - o deelneming aan een criminele organisatie;
 - o omkoping;
 - o fraude;
 - o witwassen van gelden.
- Potentiële koper verkeert niet in één van de volgende omstandigheden:
 - o faillissement is aangevraagd of uitgesproken;
 - o surseance van betaling is aangevraagd of verleend;
 - o WSNP-verklaring (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen) is aangevraagd of verleend;
 - o bewindvoering natuurlijke personen is aangevraagd of uitgesproken.
- Als Potentiële koper financieel niet in staat is om een Koopsom en bijkomende kosten te voldoen, spreekt men ook wel van betalingsonmacht. De melding betalingsonmacht dient 'onverwijld' gedaan te worden zodra is gebleken dat betaling niet mogelijk is. Deze meldingsplicht berust bij het bestuur van de rechtspersoon/ eenmanszaak of natuurlijk persoon.

- De gemeente behoudt zich ook het recht voor om (potentiële) koper te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de Wet Bibob (gewijzigd 1 oktober 2022). 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.
- Door het indienen en ondertekenen van het Biedingsformulier verklaart Potentiële koper dat de uitsluitingsgronden zoals genoemd in bovenstaande paragrafen, niet van toepassing zijn gedurende deze gehele verkoopprocedure. Dat wil zeggen: bij het indienen van de Bieding, bij definitieve gunning (moment van ondertekenen van de koopovereenkomst) en bij de juridische levering (passeren van de notariële akte).
- Voor het ingediende plan mag geen bestemmingsplanwijziging nodig ten opzichte van de huidige bestemming horeca.

Wensen

De gemeente heeft samen met betrokkenen wensen geformuleerd voor de betreffende locatie. Hoe meer een plan voldoet aan deze wensen, des te beter wordt het plan beoordeeld. Op deze manier worden partijen uitgedaagd om zoveel mogelijk invulling te geven aan de wensen.

Beoordeling

De inschrijvingen worden beoordeeld op basis van de schriftelijk ingediende inschrijvingen volgens de procedure zoals beschreven in dit bidbook. De gemeente houdt de mogelijkheid open om toelichtende gesprekken met inschrijvers te voeren, ingeval er sprake is van onduidelijkheid over de inschrijving.

De inschrijvingen die aan de minimeisen voldoen worden beoordeeld op kwalitatieve en financiële onderdelen. In totaal zijn 1.000 punten te verdienen. Dit maximumaantal punten is verdeeld over alle onderdelen die in de inschrijving terug moeten komen. Deze 'weging' is als volgt:

Onderdeel		Maximum aantal punten
Kwaliteit	1. Toegevoegde waarde aan omgeving en (binnen)stad en op deze plek passende horeca	300
	2. Samenwerking	200
	3. Haalbaarheid van het plan (o.a. benodigde tijd voor realiseren van de plannen)	200
Prijs	4. Hoogte bieding	300
Totaal		1.000

De kwalitatieve documenten van de geldige inschrijvingen zullen worden voorgelegd aan het beoordelingsteam. De leden van het beoordelingsteam zullen de kwalitatieve documenten onafhankelijk van elkaar beoordelen, waarna binnen het beoordelingsteam de scores en motivaties in consensus worden vastgesteld.

De gemeente kent per kwalitatief onderdeel een waardering toe volgens het onderstaande schema:

Cijfer	Criterium	% maximaal aantal punten
10	Uitmuntend	100

8	Goed	80
6	Voldoende	40
4	Matig	0
1	Onvoldoende tot slecht	Inschrijving is naar het oordeel van de beoordelingsteam onaanvaardbaar en wordt uitgesloten.

Toelichting op onderdelen bieding

Toegevoegde waarde aan omgeving en (binnen)stad en op deze plek passende horeca (onderdeel 1)

Inschrijver dient in de inschrijving op de volgende onderdelen in te gaan:

- Schetsontwerp met toelichting
- Hoe ziet de visuele verbeelding van de ontwikkeling in de omgeving er uit
- De kwaliteit c.q. uitstraling van de opstal
- Waarom past de voorgestelde horeca goed op deze plek
- Op welke wijze een verbinding met de (binnen)stad van Culemborg wordt gelegd
- Welke doelgroep(en) worden aangetrokken met het betreffende plan
- De (extra) inzet op duurzaamheid
- Aandacht voor het parkeren

Beoordeling vindt plaats op basis van de volgende punten:

Samenwerking (onderdeel 2)

Inschrijver dient in de inschrijving op de volgende onderdelen in te gaan:

- Op welke wijze wordt samengewerkt met de SJCH en de Watersportvereniging De Helling
- Op welke wijze vindt verbinding/samenwerking met ondernemers van de binnenstad plaats
- Op welke wijze vindt samenwerking met andere partijen plaats, bijvoorbeeld door het pand voor meerdere functies te gebruiken.

Haalbaarheid van plan (onderdeel 3)

Inschrijver dient in de inschrijving op de volgende onderdelen in te gaan:

- De financiële haalbaarheid van het plan
- De ruimtelijke haalbaarheid van het plan
- Snelheid van realisatie

Prijs (onderdeel 4)

De beoordeling van het (sub)criterium prijs vindt als volgt plaats. De punten met betrekking tot Prijs worden toegekend op basis van de volgende formule:

betreffende bieding /hoogste bieding * maximum aantal punten

De inschrijver met de hoogste bieding krijgt het maximaal aantal punten. De overige inschrijvers krijgen een puntenaantal naar rato toegekend (afgerond op hele cijfers).

Voorbeeld : Inschrijver A heeft een inschrijfsom van € 300.000,- en Inschrijver B heeft een inschrijfsom van € 200.000,-. Inschrijver A heeft de hoogste bieding en krijgt het maximaal aantal punten (300). Inschrijver B krijgt $(200.000 / 300.000) * 300 = 200$ punten toegekend.

Het verkochte wordt in principe (voorlopig) gegund aan de potentiële koper die het hoogste aantal punten heeft behaald bij de beoordeling op basis van de beoordelingscriteria. Indien twee of meer potentiële kopers exact hetzelfde aantal punten heeft behaald, dan vindt loting plaats in de aanwezigheid van een notaris.

5. Bieding

De bieding dient in ieder geval uit de volgende onderdelen te bestaan:

- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende biedingsformulier (prijs) in gesloten envelop met daarop de vermelding 'bieding'
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijvingsformulier in gesloten envelop met daarbij:
 - o Toelichting op de toegevoegde waarde aan omgeving en (binnen)stad en toelichting waarom het plan (de horeca) op deze plek past (onderdeel 1)
 - o Toelichting op de samenwerking (onderdeel 2)
 - o Toelichting op haalbaarheid van het plan (onderdeel 3)
- Voor een rechtspersoon: uittreksel uit de Kamer van Koophandel van maximaal 1 maand oud, jaarrekening, accountantsverklaring, hypotheekverklaring
- Per een natuurlijk persoon: uittreksel uit de Basisregistratie Personen van maximaal 1 maand oud, hypotheekverklaring, salarisspecificatie, werkgeversverklaring en afschrift spaartegoeden.
- Financiële bewijsmiddelen waaruit blijkt dat de potentiële koper over de financiële middelen beschikt om de koopprijs te betalen, de verbouwing en ontwikkeling te financieren en de jaarlijkse canon te betalen.

De gemeente behoudt zich het recht voor aanvullende informatie op te vragen.

Onvolledige of te laat ingediende biedingen worden niet in behandeling genomen.

6. Beoordelingsteam

Het beoordelingsteam bestaat uit afgevaardigden van de volgende instanties:

1. Stichting Jachthaven en Camping De Helling
2. Een deelnemer van het Collectief Centrum Culemborg
3. Adviseur Wijkzaken gemeente Culemborg
4. Adviseur Vastgoed gemeente Culemborg
5. Beleidsmedewerker Ontwikkeling gemeente Culemborg

Alle leden van het beoordelingsteam hebben een even zware stem in de beoordeling.

Geen enkel lid mag zelf (mede) initiatiefnemer dan wel (mede) indiener van een plan zijn. Blijkt dit wel zo te zijn dan zal het desbetreffende lid het beoordelingsteam per direct dienen te verlaten en zal zijn of haar beoordeling buiten beschouwing worden gelaten.

Indien een lid genoodzaakt is zijn/haar taak neer te leggen, kan na overleg met de projectleider de taak worden overdragen aan een andere professional uit dezelfde taakgroep, indien de planning dit toelaat.

7. Overige bepalingen

Door het uitbrengen van een Bieding stemt Potentiële koper in met alle onderstaande voorwaarden:

Potentiële koper heeft een onderzoeksplicht. Hij kan zich niet beroepen op onjuistheid of onvolledigheid van de informatie in het bidbook, noch dat hij niet of in onvoldoende mate in staat is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet in staat is geweest, in de ruimste zin van het woord zelf nader onderzoek te verrichten.

De verkoopdocumenten zijn opgesteld om potentiële kopers te informeren. De Verkoopdocumenten stellen potentiële verkopers tevens in staat om de juistheid en volledigheid van de documenten te controleren. Potentiële kopers kunnen geen rechten ontlenen aan de Verkoopdocumenten. Met betrekking tot de Verkoopdocumenten geldt: alle beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, kaartjes, foto's en alle overige gegevens en informatie, zijn naar beste weten en kunnen verstrekt. Er kunnen stukken zijn die betrekking hebben op de oorspronkelijke situatie ten tijde van bouwkundige oplevering. Afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie zijn daarom mogelijk.

Aan nadere mededelingen van medewerker(s) van verkoper, daarbij inbegrepen leden van het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad, en/of nadere mededelingen van door verkoper ingeschakelde derden over het Verkochte, kan Potentiële koper geen rechten ontlenen.

Potentiële koper is er mee bekend dat het verkochte "as is - where is" zal worden overgedragen, zodat koper het verkochte in alle opzichten geheel dient te aanvaarden in de staat waarin het feitelijk wordt verkregen (waaronder ook begrepen commerciële, milieukundige, bouwtechnische, fiscale en juridische staat). Verkoper acht zich niet aansprakelijk voor enig gebrek, hoe ook genaamd, aan het verkochte.

De gestanddoeningstermijn van de bieding bedraagt 6 (zes) maanden vanaf de datum van indiening. Gedurende de gestanddoeningstermijn is de bieding bindend voor potentiële koper.

Verkoper heeft het recht om deze verkoopprocedure zonder opgaaf van reden geheel of gedeeltelijk te stoppen en heeft daarmee ook het recht om niet definitief te gunnen. Dit zonder dat sprake is van enige vergoeding van kosten en/of schadevergoeding. Verkoper behoudt zich het recht voor de koopprijs niet als vertrouwelijke informatie te behandelen.

Alle kosten die samenhangen met de koop in eigendomsoverdracht, waaronder overdrachtsbelasting, btw en notariskosten, komen voor rekening van Koper.

Verkoper behoudt zich het recht voor om met die potentiële koper die als nummer 2 (of 3 enzovoort) in rangorde in deze verkoopprocedure is geëindigd deze verkoopprocedure voort te zetten, in de situatie dat:

- er zich bij de voorlopige koper tussen de definitieve gunningsbrief en het moment van ondertekening van de koopovereenkomst een situatie voordoet, waardoor geen koopovereenkomst tot stand komt.
- er zich bij voorlopige koper tussen het moment van definitieve gunning en juridische levering situaties voordoen die leiden tot niet nakoming dan wel ontbinding van de koopovereenkomst.

Mochten er geen geldige biedingen zijn ingediend, dan behoudt verkoper zich het recht voor om het één op één met potentiële kopers en andere marktpartijen in contact te treden, te onderhandelen of een koopovereenkomst af te sluiten. Er zal in dat geval geen nieuwe verkoopprocedure plaatsvinden omdat concurrentiestelling/marktwerking reeds heeft plaatsgevonden.

Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Culemborg zoals vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad zijn van toepassing.

Op deze verkoopprocedure (tot en met daadwerkelijke overdracht) is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Geschillen in verband met deze verkoopprocedure zullen bij uitsluiting worden berecht door de Rechtbank Gelderland.

Verkoper wenst alleen zaken te doen met een integere koper/een koper van goede naam en faam. Door het doen van een bieding, meer in het bijzonder door het invullen van het biedingsformulier verklaart potentiële koper dat hij van goede naam en faam is en verklaart hij dat de uitsluitingsgronden genoemd in het biedingsformulier niet op hem van toepassing zijn. De voorlopige koper overlegt de gevraagde bewijsmiddelen hiervoor op eerste verzoek.

8. Bijlagen

1. Biedingsformulier
2. Inschrijvingsformulier
3. Eigendomsinformatie (kadaster, akte van levering, kadastrale kaart)
4. Tekeningen
5. Situatietekening met luchtfoto en Kadastrale grens
6. Algemene verkoopvoorwaarden