

From: "5.1.2,e" <5.1.2,e@overwater.nl>
Sent: Wed, 30 Sep 2015 11:59:29 +0200
To: "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>

Beste 5.1.2,e

Ik ben nog even in een ander dossier gedoken, om te kijken hoe e.e.a. ook al weer in elkaar stak en het volgende is van belang:

- In de situatie die jij heb geschetst zijn er twee mogelijkheden:
 1. Openbare executoriale verkoop (veiling) 2. Onderhandse executoriale verkoop
- Voor wat betreft de openbare executoriale verkoop is het zaak te weten wie er mag laten executeren: Bank of ontwikkelaar in het laatste geval wil het wel eens gebeuren dat de er een opzet is gecreëerd om de Wvg te omzeilen (ontwikkelaar biedt meer en krijgt het teveel betaalde onder de tafel weer terug van de eigenaar).
- Als er inmiddels een bewindvoerder/curator rondloopt schat ik die kans wat lager in, omdat een dergelijke opzet het bedrijf/de boedel zou kunnen benadelen.
- Als er sprake is van een zuivere openbare executoriale verkoop dan zit er maar een ding op en dat is meebieden.
- De Wvg blijft weliswaar zitten, maar het is niet ondenkbaar dat er tegen elkaar wordt opgeboden. Jullie afdeling vastgoed zal die inschatting denk ik wel kunnen maken.
- De Wvg sorteert dan feitelijk alleen nog maar effect als er geen positie wordt ingenomen door een bouwer/ontwikkelaar. Een bouwer ontwikkelaar zal zich vermoedelijk op zelfrealisatie kunnen beroepen.
- Voor wat betreft de onderhandse executoriale verkoop is het volgende van belang:
 - de hypotheekhouder kan tot uiterlijk een week voor de geplande veilingdatum een verzoek indienen om onderhands te verkopen, hierbij moet er tevens een koopovereenkomst worden voorgelegd;
 - de materiële toets is of een rechter het wel of niet aannemelijk acht dat een veiling een hogere opbrengt genereert.
- Stel dat er sprake is van een derde die de locatie onderhand wil kopen, dan moet de voorzieningenrechter de gemeente nog in de gelegenheid stellen om een gunstiger bod te doen
- Ik zou in deze echter proactief zijn en met de hypotheekgever en/of de eigenaar proberen tot een vergelijk te komen en dit voorleggen aan de voorzieningenrechter, met het verzoek een onderhandse executoriale verkoop toe te staan. Essentieel is dat een taxatie van de waarde ex artikel 40b tot en met 40 f Ow aan deze verkoop ten grondslag ligt.

Genoeg stof om zo te bespreken denk ik.

Namens Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV,
met vriendelijke groet,

mr. 5.1.2,e 5.1.2,e

5.1.2,e
Afwezig op vrijdag

OVERWATER


Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

T 5.1.2,e

F 5.1.2,e

M 5.1.2,e

www.overwater.nl

Twitter: Overwater

Deze e-mail is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Indien u niet als geadresseerde bent aangeduid, verzoeken wij u ons direct te informeren via de e-mail en het bericht te verwijderen. U wordt verzocht dit bericht of de inhoud ervan niet te kopiëren, openbaar te stellen, of voor andere doeleinden te gebruiken; dit zou misbruik van vertrouwen inhouden. Hartelijk dank voor uw medewerking. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.