

## B&W Adviesnota

<b>Onderwerp</b>	Gunning Brugstraat 24 Wanssum
<b>Zaaknummer</b>	Z24002277
<b>B&amp;W datum</b>	12 november 2024
<b>Naam steller</b>	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Teammanager</b>	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Portefeuillehouder</b>	Wim de Schryver

### Besproken met portefeuillehouder?

Ja, op 31-10-2024

### Openbaarheid

Ja, met uitzondering van bijlagen 2, 3 en 5

Reden: Bescherming van de privacy na het informeren van betrokkenen.

### Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisname aanbieden aan Commissie Werken en Besturen

---

## Advies

1. De verkoop van de woning op de Brugstraat 24 te Wanssum te gunnen aan de potentiële koper met het hoogste bod, weergegeven in het overzicht van biedingen in bijlage 1;
2. Het besluit te nemen tot verkoop van de Brugstraat 24 te Wanssum aan de potentiële koper (bijlage 2);
3. De potentiële koper te berichten via bijgevoegde brief (bijlage 3).

## Inleiding

De woning aan de Brugstraat 24 in Wanssum is op 19 augustus te koop gezet via een makelaar. Gegadigden hebben tot 1 oktober de kans gehad om de woning te bezichtigen en een bod te doen. Er zijn vijftien onvoorwaardelijke biedingen binnen gekomen. De potentiële koper, genoemd in bijlage 4, heeft het hoogste bod gedaan van € 245.999,00. De koopovereenkomst met de potentiële koper is aangegaan onder voorwaarde van gunning door het college van burgemeester en wethouders (bijlage 4). De bedenktijd van drie dagen van de kopers is inmiddels verlopen.

Advies is om te gunnen en het pand met de bijbehorende grond te verkopen aan de potentiële koper genoemd in bijlage 4.

## Beoogd resultaat

Verkoop van de woning met ondergrond gelegen aan de Brugstraat 24 te Wanssum.

## Argumenten

- 1.1 De potentiële koper heeft het hoogste bod gedaan, welk bod een redelijk bod is voor de onderhoudstoestand van de woning.

1.2 Door de gronden middels een openbare verkoopprocedure te verkopen is er voldaan aan de eisen volgens het Didam-arrest. Er is geen belemmering om de gronden aan de potentiële koper te verkopen.

## **Kanttekeningen of risico's**

1.1 De woning wordt op dit moment beheerd door een leegstandsbeheerder. De woning wordt op dit moment bewoond. De leegstandsbeheerder heeft een opzegtermijn van dertig dagen.

## **Communicatie**

Alleen informeren van degenen die de hoogste bieding gedaan heeft.

## **Financiële gevolgen**

Er is een opbrengst van € 245.999,00. De woning heeft geen boekwaarde. De opbrengst minus de makelaarskosten komt ten gunste van het budget "overige gronden stadsontwikkeling". Naast de gebruikelijke jaarlijkse (gemeentelijke) belastingen zijn er geen kosten of onderhoud begroot voor deze woning. De kosten voor de overdracht komen voor rekening van de koper. Zie verder de vertrouwelijke bijlage 5.

## **Vervolgtraject besluitvorming**

N.v.t.

## **Evaluatie**

N.v.t.

## **Bijlagen**

Bijlage 1: overzicht van biedingen

Bijlage 2: besluit tot verkoop (niet openbaar)

Bijlage 3: brief aan potentiële koper (niet openbaar)

Bijlage 4: getekende koopovereenkomst (geanonimiseerd)

Bijlage 5: vertrouwelijke bijlage (niet openbaar)

## **Naslagwerk**

Geen.

**Bijlage 1: Overzicht biedingen van hoogste naar laagste bod**

1	245.999	Geen voorwaarden
2	218.350	Geen voorwaarden
3	215.000	Geen voorwaarden
4	212.000	*Voorwaarde financiering
5	211.124	Geen voorwaarden
6	205.500	Geen voorwaarden
7	205.000	Geen voorwaarden
8	202.495	Geen voorwaarden
9	201.201	Geen voorwaarden
10	200.000	Geen voorwaarden
11	200.000	Geen voorwaarden
12	197.500	Geen voorwaarden
13	197.000	*Voorwaarde financiering
14	197.000	Geen voorwaarden
15	196.011	Geen voorwaarden
16	196.000	Geen voorwaarden
17	191.000	*Voorwaarde bouwtechnische keuring
18	190.500	*Voorwaarde bouwtechnische keuring en voorwaarde financiering
19	187.500	Geen voorwaarden
20	185.000	*Voorwaarde financiering
21	180.000	*Voorwaarde bouwtechnische keuring
22	175.000	*Voorwaarde bouwtechnische keuring en voorwaarde financiering
23	80.000	*Voorwaarde bouwtechnische keuring
24	75.000	*Voorwaarde bouwtechnische keuring
25	65.000	Geen voorwaarden
26	50.000	Geen voorwaarden

*\* Op grond van de verkoopvoorwaarden diende de bieding onvoorwaardelijk te zijn. Biedingen onder voorwaarden zijn vooraf afgewezen, zodat men de kans kreeg om een onvoorwaardelijk bod te doen.*

**KOOPOVEREENKOMST**

De ondergetekenden,

de gemeente Venray, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door , in haar hoedanigheid van teammanager ruimtelijke ontwikkeling, daartoe krachtens artikel 171 van de gemeentewet gemachtigd door de burgemeester van de gemeente Venray, hierna te noemen "**de gemeente**",

en

  
V  hierna te noemen "**de koper**";

zijn door ondertekening dezer de volgende koopovereenkomst overeengekomen.

De gemeente verklaart te hebben verkocht en in eigendom te zullen overdragen aan koper, die verklaart te hebben gekocht en in eigendom te zullen aannemen de op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening nummer 202209309, d.d. 30-09-2022 (bijlage), met grijs aangegeven grond, kadastraal bekend gemeente Wanssum sectie C nummers 1709, 2149 en 2175, ter grootte van circa 379 m2, gelegen aan de Brugstraat 24 te Wanssum, in het omgevingsplan Venray, voormalig bestemmingsplan "Wanssum", tegen de totale prijs van € 245.999,00 (zegge: tweehonderdvijfennegentigduizend negenhonderdenegenennegentig euro), exclusief BTW/overdrachtsbelasting, een en ander onder de volgende voorwaarden, bepalingen en bedingen.

**Artikel 1. Akte van levering en betaling koopsom.**

- a. De akte van levering wordt gepasseerd uiterlijk op 1 februari 2025, of zoveel eerder of later als partijen samen nader overeenkomen.  
Indien de koper niet meewerkt aan het passeren van de akte van levering binnen de daarvoor gestelde termijn, dan verbeurt hij aan de gemeente een - na ingebrekestelling en na verloop van de daarin te stellen termijn - dadelijk opeisbare boete van € 450,- (zegge: VIERHONDERDVIJFTIG EURO) voor elke volle week waarmede de hierboven gestelde datum wordt overschreden, tenzij partijen een andere datum zijn overeengekomen.  
Alle kosten voortspruitende uit de eventuele executie van deze boetebepaling, alsmede de kosten, vallende op de invordering van de uit dien hoofde verschuldigde bedragen, zijn voor rekening van de koper.
- b. De koopsom moet zijn voldaan bij het passeren van de in voorgaand lid genoemde akte van levering.



Artikel 2. Faillissement van de koper.

Indien vóór het passeren van de akte van levering de koper in staat van faillissement wordt verklaard of hem surseance van betaling is verleend, dan wel zijn roerende en/of onroerende zaken geheel of ten dele in beslag genomen zijn, alsook indien om welke reden ook een bewindvoerder over zijn persoon of vermogen is benoemd, vindt géén eigendomsoverdracht plaats en is de koopovereenkomst van rechtswege en zonder tussenkomst van de rechter ontbonden, zonder dat enige sommatie of ingebrekestelling zal zijn vereist.

Artikel 3. Kosten van deze overeenkomst.

Alle kosten en rechten van de koopovereenkomst en van de levering, zijn voor rekening van de koper.

Artikel 4. Aanvaarding.

De koper kan het aan hem verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden per datum van de akte van levering.

Artikel 5. Risico.

Het verkochte is voor risico van de koper vanaf de datum van de akte van levering.

Artikel 6. Toestand waarin het verkochte wordt overgedragen.

Het verkochte wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt op de datum van de akte van levering. Bij eerdere ingebruikneming wordt het overgedragen in de toestand waarin het zich bevond op de datum van ingebruikneming.

Het verkochte wordt overgedragen vrij van hypotheken en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen, evenwel vrij van huur en pacht. Deze rechten en verplichtingen - althans voor zover bekend - worden in de akte van levering opgenomen en door de koper uitdrukkelijk aanvaard.

De gemeente staat er voor in, dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 7. Over- of ondermaat.

Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente in de koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel 8. Lasten/belastingen.

Alle lasten en belastingen komen voor rekening van de koper vanaf de datum van de akte van levering.

Artikel 9. Toestand van de bodem.

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, wordt in opdracht van de gemeente Venray een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dat onderzoek zijn vastgelegd in een



rapport waarin de toestand van de grond en het grondwater wordt omschreven. Daaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen, dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Dit is neergelegd in een door de gemeente te verstrekken en aan de akte van levering te hechten zogenaamde geschiktheidsverklaring. In de leveringsakte wordt tevens de bepaling opgenomen: "evenmin heeft de gemeente gezien het voorafgaand gebruik van de grond, voorzover dat aan de gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke schadelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden". De koper heeft het recht op inzage in het rapport.

#### Artikel 10. Zelfbewoningsplicht

1. De koper verplicht om de woning **minimaal vijf jaar** na levering **zelf** (met zijn eventuele gezinsleden) **te bewonen**. Binnen vijf jaar is het de koper niet toegestaan:
  - a. om de woning geheel of gedeeltelijk te verkopen; of
  - b. om de woning te verhuren; of
  - c. op welke wijze en onder welke benaming ook de woning te vervreemden, in gebruik te geven, of te bezwaren met enig beperkt zakelijk genotsrecht; of
  - d. zijn recht op levering van de woning te cederen.
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing in het geval van:
  - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
  - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
  - c. vestiging van het recht van hypotheek. Hiervoor is geen toestemming nodig van de gemeente;
  - d. schriftelijke ontheffing door het College burgemeester en wethouders als bedoeld in het vierde lid.
3. De koper kan toestemming vragen aan het college van burgemeester en wethouders voor de ontheffing van de verplichting van lid 1. De ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:
  - a. verandering van werkring van koper of diens partner op grond waarvan verhuizing noodzakelijk is;
  - b. overlijden van koper of diens partner;
  - c. ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap van koper door (echt)scheiding of beëindiging van het samenlevingscontract, anders dan door overlijden;
  - d. verhuizing van de koper en/of zijn partner naar een verzorgingsinstelling na verkrijging van een Wlz-indicatie.

Aan de ontheffing kunnen door of vanwege burgemeester en wethouders nadere en/of financiële voorwaarden worden verbonden.



4. Het bepaalde in de leden een en twee vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister (Basisregistratie Personen) is ingeschreven.
5. Voor elke overtreding van het bepaalde in het eerste lid verbeurt de koper aan de gemeente een boete, waarvan het bedrag gelijk is aan vijftien procent van de koopsom, exclusief omzetbelasting, van het verkochte.

#### Artikel 11. Woning niet bewoond door gemeente

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 65 jaar oud is, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden en dat gemeente de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil de gemeente geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen/ omgevingsplanbepalingen e.d. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clause voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clause. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt. De gemeente staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die de gemeente in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door de gemeente behoeven te worden verstrekt.

#### Artikel 12. Asbest

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak op één plaats, namelijk in het gehele dakbeschot van de woning. Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van

de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Artikel 13. Ontbindende voorwaarde niet gunning B&W

1. Deze koopovereenkomst wordt door de gemeente ontbonden indien het college van burgemeester en wethouders besluit om het verkochte niet te gunnen aan koper. De koper heeft in dat geval geen recht op enige vorm van vergoeding hoe ook genaamd en waarop ook gebaseerd.
2. De gemeente is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolgde het besluit tot niet gunning niet aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

Artikel 14. Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Artikel 15. Afpaling/afsluiting van het verkochte.

1. De koper doet ten behoeve van de gemeente Venray, afstand van zijn rechten om op gezamenlijke kosten het verkochte af te palen of af te sluiten, als bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in het eerste lid bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij verlening daarop van een beperkt (zakelijk genots-) recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in het eerste lid bepaalde in de akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een boete van vierduizendvijfhonderdveertig Euro (€ 4.540,00) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventuele meer geleden schade te vorderen.
3. Op gelijke wijze als in voorgaand lid bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in het eerste lid als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.





Artikel 16. Ondeelbaarheid van de verplichtingen van de koper.

Indien in het hoofd dezer overeenkomst meer dan één natuurlijke en/of rechtspersoon als koper van de gemeente staat genoemd, rusten de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen hoofdelijk en ondeelbaar op ieder van hen.

Artikel 17. Notariskeuze.

De akte van levering zal worden gepasseerd voor een notariskantoor ter keuze van de koper.

Gekozen notaris: ..



Aldus overeengekomen en ondertekend:

Te Wanssum op 29-10-2024

Te Venray op 23-10-2024

De koper:



De verkoper:

Gemeente Venray, namens deze:



**Ontvangstbevestiging**

De ondergetekende:



Koper verklaart op 29-10-2024 een afschrift van de op 23-10-2024 door verkoper en op 29-10-2024 door koper ondertekende koopovereenkomst aan koper ter hand is gesteld, waarbij is verkocht:

de woning met ondergrond, kadastraal bekend gemeente Wanssum sectie C nummers 1709, 2149, en 2175, ter grootte van circa 379 m2, gelegen aan de Brugstraat 24 te Wanssum;

door de gemeente Venray, Postbus 500, 5800 AM Venray, KvK 14132389.

De koper:



