



Reuver: 23 augustus 2023  
uw kenmerk:  
zaaknummer: 0889336404  
onderwerp: besluit Woo-verzoek

verzendsdatum: **23 AUG. 2023**

Geachte  

Op 14 augustus 2023 ontvingen wij van u Woo-verzoek waarin u vraagt om:  
*alle informatie/documenten met betrekking tot de aan- en verkoop en overdracht van het onroerend goed Parallelweg 10 te Reuver te verstrekken.*

In deze brief leest u ons besluit.

### **Besluit**

De documenten die u opvraagt zijn middels een eerder besluit reeds openbaar geworden. Daarom volstaan we hier met het toesturen van de stukken die al openbaar zijn.

### **Regelgeving**

Uw verzoek hebben wij beoordeeld aan de hand van artikel 4.1 van de Wet open overheid en artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

### **Inventarisatie**

Op basis van uw verzoek hebben wij nog gezocht in de e-mail-boxen en digitale archiefsystemen van de gemeente Beesel naar documenten buiten het tijdvak van de stukken die al openbaar zijn gemaakt. Er zijn hierbij geen documenten aangetroffen. Daarom wijzen we uw verzoek naar documenten buiten het tijdvak van de stukken die al openbaar zijn gemaakt af.

### **Overwegingen**

We wijzen u als eerste op het volgende.  
Iedereen heeft het recht om overheidsinformatie op te vragen. Het uitgangspunt is dat overheidsinformatie openbaar is, tenzij er uitzonderingsgronden zijn die dit beperken. De uitzonderingsgronden staan in hoofdstuk 5 van de Woo. Wij wegen hierbij het algemeen belang van de overheid af tegen de belangen die de uitzonderingsgronden beschermen.

Wanneer het gaat om informatie waar de belangen van anderen bij betrokken zijn, moeten we hen de mogelijkheid geven om een zienswijze in te dienen. Het is uiteindelijk aan ons om te beslissen of we de informatie openbaar maken.

Kijk voor  
actuele openingstijden  
op onze website  
[www.beesel.nl](http://www.beesel.nl)

Raadhuisplein 1  
5953 AL Reuver

Postbus 4750  
5953 ZK Reuver

T 077 474 92 92  
F 077 474 58 88

[www.beesel.nl](http://www.beesel.nl)  
[info@beesel.nl](mailto:info@beesel.nl)

BNG 28.50.00.780

IBAN: NL50BNGH0285000780

BIC: BNGHNL2G

KvK nummer: 14130743

**Ontbrekende documenten?**

Wij benadrukken dat het onze bedoeling is om **alle** documenten waarover wij beschikken, toe te zenden. U kunt contact opnemen met mij als u van mening bent dat documenten ontbreken. Als wij over deze documenten beschikken, sturen we u deze alsnog toe.

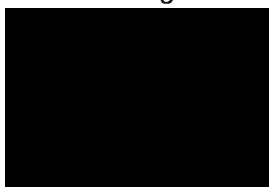
**Wijze van openbaarmaking en publicatie**

Dit besluit sturen wij u toe naar het adres dat in uw verzoek staat vermeld. Dit besluit en de documenten die voor iedereen (gedeeltelijk) openbaar worden, publiceren we op onze website.

**Vragen**

Heeft u vragen, neem dan contact met mij op. Ik ben bereikbaar via de Klantenbalie van het gemeentehuis: 077-4749292 of [info@beesel.nl](mailto:info@beesel.nl).

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Beesel,



beleidsmedewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling

**Bezwaarclausule**

Als u het niet eens bent met dit besluit en u bent belanghebbende, dan kunt u binnen 6 weken na de verzenddatum van dit besluit, een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel, Postbus 4750, 5953 ZK in Reuver. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend en bevat uw naam, adres, dagtekening, het besluit waartegen het gericht is en de reden waarom u bezwaar maakt.

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 8 oktober 2021 10:54  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** parallelweg 9 Reuver  
**Bijlagen:** TH57-O01.pdf; TH57-O02.pdf

Geachte [REDACTED]

In de bijlage treft u de geveltekeningen en plattegrond tbv het plan aan de parallelweg 9 op verzoek van de Thielco zoals door de welstandscommissie is gevraagd.

Graag wenst onze Architect [REDACTED] dit plan as dinsdag in de welstandsvergadering toe te lichten.

Wij willen nog even aanvullen dat dit een gevelimpressie voor het totaalbeeld is maar dat de uiteindelijke details, positie van poorten, exacte indeling bij de verdere uitwerking nog kan wijzigen

Als er nog vragen zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet, Mit Freundlichen Grüßen, Best Regards,



**Verheijen Smeets Architecten**

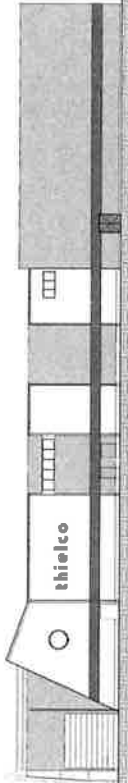
[www.verheijen-smeets.nl](http://www.verheijen-smeets.nl)

Venloseweg 4  
5931 GT Tegelen  
077 – 326 92 69  
[info@vsarch.nl](mailto:info@vsarch.nl)

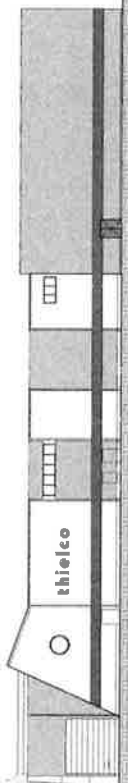
Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus

**BNA ERKEND  
BUREAU**

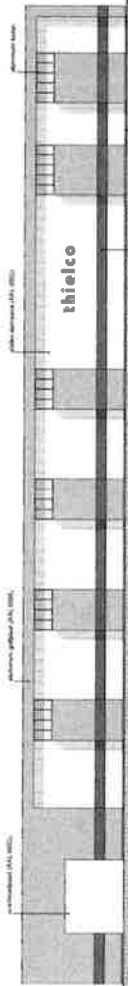
[Email disclaimer](#)



Voorgevel **BESTAAND**  
1:100



Voorgevel **NIUW**  
1:100

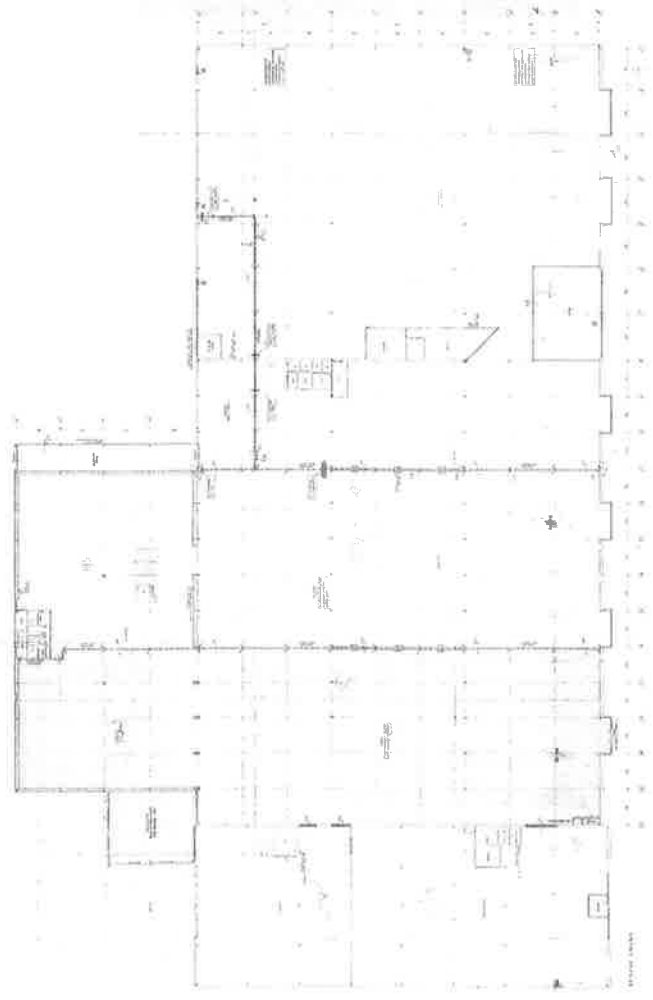
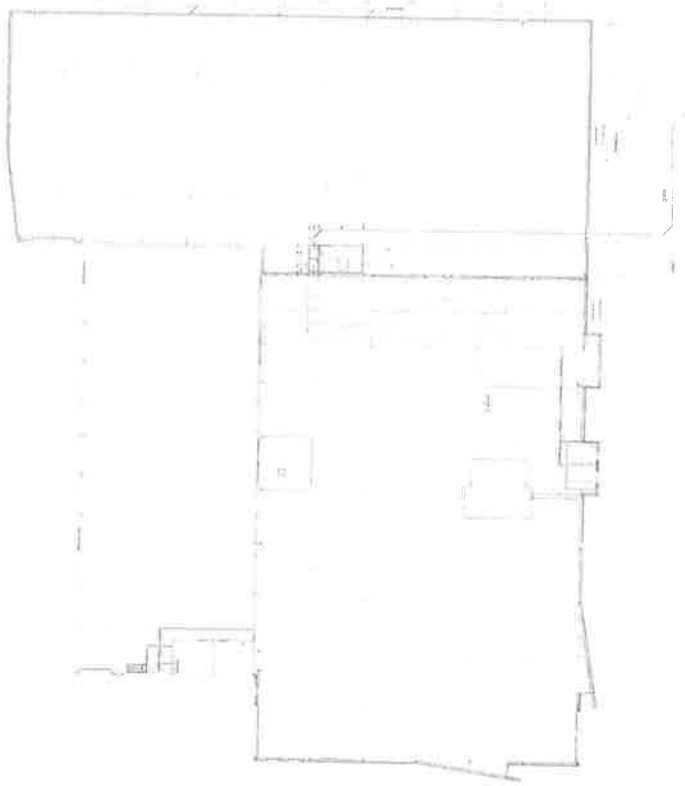


Oude architect:  
 Thielco Slaats & de B.V.  
 D. Prinsstraat 2  
 2771 AP Zoetermeer  
 Project:  
 Ruimte voor  
 1993 DW Beamer  
 Ontwerper:  
 ONWERPGEVENING  
 Groot  
 Maaktaking op de afgeleverde:  
 Afd. A1  
 Afd. 2000000  
 Datum: 10/11/2005  
 Teken: 2005/001

Oude architect:  
 Thielco Slaats & de B.V.  
 D. Prinsstraat 2  
 2771 AP Zoetermeer  
 Project:  
 Ruimte voor  
 1993 DW Beamer  
 Ontwerper:  
 ONWERPGEVENING  
 Groot  
 Maaktaking op de afgeleverde:  
 Afd. A1  
 Afd. 2000000  
 Datum: 10/11/2005  
 Teken: 2005/001

ALLE RECHTEN IN HET WETEN EN NIET WETEN VAN HET  
 TOEGESTANDE TOEGANGEN EN TOEGANGEN  
 TOEGANGEN EN TOEGANGEN TOEGANGEN

**VERBODEN TOEGANG**  
**ARCHITECTEN**  
 Oude architect:  
 Thielco Slaats & de B.V.  
 D. Prinsstraat 2  
 2771 AP Zoetermeer  
 Project:  
 Ruimte voor  
 1993 DW Beamer  
 Ontwerper:  
 ONWERPGEVENING  
 Groot  
 Maaktaking op de afgeleverde:  
 Afd. A1  
 Afd. 2000000  
 Datum: 10/11/2005  
 Teken: 2005/001



Parallelweg



Projectgegevens (NEN 5060):  
Opdrachtgever: [...]  
Project: [...]

Project  
Taal: [...]  
Datum: [...]

**SWISS SYSTEMS ARCHITECTEN**

Vrijheidsweg 10  
1077 XZ Amsterdam

Telefoon: +31 (0)20 694 3030  
E-mail: info@swiss-systems.nl  
www.swiss-systems.nl

Aankoop: [...]  
Tweede: [...]  
Tweede: [...]  
Tweede: [...]  
Tweede: [...]

Tekening: 11-202  
Tweede: TSP-022



## **ADVIES WELSTAND**

### **Advies omgevingscommissie MER – Beesel**

**Behandeld plan: Uitbreiding/verbouwing van het bestaande MTC pand aan de parallelweg 9a en 10 te Reuver**

#### **Behandeling**

Na een eerdere behandeling op 28 september 2021, heeft naar aanleiding van het toenmalige oordeel/advies van de omgevingscommissie een tweede beoordeling van het plan plaatsgevonden op 12 oktober 2021.


De architect heeft een toelichting gegeven op de beeldkwaliteit zoals deze door de koper wordt gezien. Concrete plannen over de exacte indeling zijn nog niet bekend. Het is de wens van de gemeente en de potentiële koper om de beeldkwaliteit vast te leggen in de aankoopovereenkomst zodat hierover in de verdere ontwikkeling van het gebied duidelijkheid over bestaat.

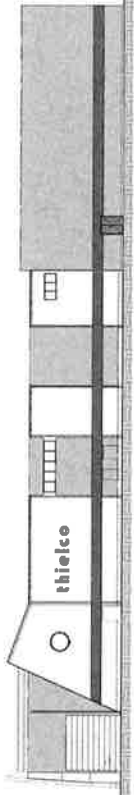
De welstand commissie geeft enkel een oordeel over de beeldkwaliteit van het toegelichte bouwplan. Aanpassingen van het openbaar gebied zijn nog niet uitgewerkt maar kunnen een bijdrage leveren aan kwaliteit van het gebied, hiervoor wordt aandacht gevraagd bij de verdere uitwerking. Omdat het openbaar gebied in gemeentelijk eigendom blijft hoeft hierover vooraf nog geen duidelijkheid te bestaan t.b.v. de verkoop.

#### **Oordeel / Advies omgevingscommissie**

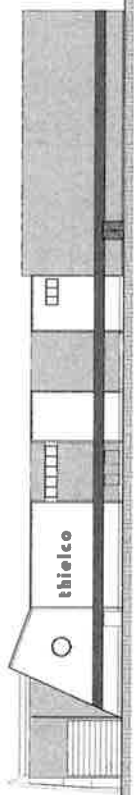
Het gepresenteerde bouwplan wordt akkoord bevonden, de commissie ziet het bouwplan tijdens een definitieve behandeling graag tegemoet overeenkomstig het gepresenteerde ontwerp.

Adviserend wordt meegegeven de kleur van de kozijnen boven de 'erkeren' te heroverwegen en in een lichtere kleur uit te voeren, en heroverwegen de donkere band van deco-roosters tevens toe te passen in de zijgevel van het bestaande pand (rechtzijdige gevel van het bestaande pand aan de linkerkant van dit voorgelegde bouwplan)

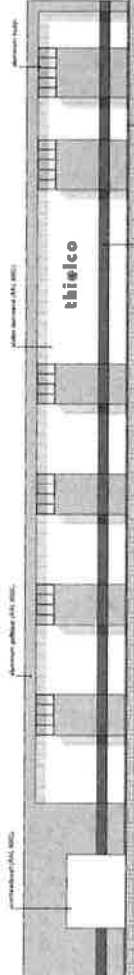
  
d.d. 12-10-2021



Voorgevel BESTAAND



Voorgevel NIEUW



**VERVOER**  
**SWITZERLAND**

**ARCHITECTEN**

Naam: **VERVOER**  
 Adres: **DE POUSSAAT 2**  
 Postcode: **2744 PZ**  
 Plaats: **WILLEMSTAD**  
 Land: **ARUBA**  
 Telefoon: **56103021**  
 E-mail: **info@vervoer.nl**  
 Website: **www.vervoer.nl**

Naam: **VERVOER**  
 Adres: **DE POUSSAAT 2**  
 Postcode: **2744 PZ**  
 Plaats: **WILLEMSTAD**  
 Land: **ARUBA**  
 Telefoon: **56103021**  
 E-mail: **info@vervoer.nl**  
 Website: **www.vervoer.nl**

Naam: **VERVOER**  
 Adres: **DE POUSSAAT 2**  
 Postcode: **2744 PZ**  
 Plaats: **WILLEMSTAD**  
 Land: **ARUBA**  
 Telefoon: **56103021**  
 E-mail: **info@vervoer.nl**  
 Website: **www.vervoer.nl**

ALLE MATEN IN NET WERK TE METEN EN TE CONTROLEREN  
 DE TEGENWOORDIGE TOEGANGSVOEGING  
 TOEGANGSVOEGING EN TOEGANGSVOEGING

Aan de gemeenteraad van Beesel

14 DEC. 2021

Reuver: 14 december 2021  
zaaknummer: 0889263516  
onderwerp: Raadsinformatiebrief verkoop bedrijfspand voormalig MTC en ondergrond Parallelweg 10

Geachte leden van de raad,

Via deze brief informeren wij u over de verkoop van het bedrijfspand, voormalige MTC, en ondergrond aan de Parallelweg 9a en 10 te Reuver.

#### **Aanleiding**

Al vele jaren was de situatie rondom de voormalige MTC-locatie uitzichtloos. Uiteindelijk heeft uw raad op 28 juni 2021 besloten het pand aan de Parallelweg 9a en 10 te Reuver (voormalige MTC) aan te kopen voor een bedrag van € 1.310.000 k.k. met als doel de locatie tot herontwikkeling te brengen bij voorkeur via een snelle doorverkoop.

Nadat de aankoop geëffectueerd was (d.d. 9 juli 2021) is op basis van de intentieovereenkomst met Thielco Vastgoed B.V. gesproken over (door)verkoop en herontwikkeling van de locatie. Vanuit de gemeente waren onderstaande speerpunten bij de herontwikkeling van belang:

- Terugdringen en herverdelen van leegstaande bedrijfslocaties.
- Kans om de entree van Reuver toekomstbestendig te ontwikkelen
- Thielco B.V. de ruimte bieden voor duurzame uitbreiding en verbetering van het productieproces.
- Duurzaam ondernemersklimaat en mogelijkheden voor de toekomst.
- Het aantal m<sup>2</sup> aan detailhandel functie verkleinen buiten het centrumgebied door overeen te komen dat de detailhandelsbestemming van de locatie wordt afgehaald.

#### **Overweging**

Een snelle doorverkoop werkt positief met betrekking tot de zakelijke lasten, WOZ en verzekeringspremie die we hierdoor zo beperkt mogelijk houden. Daarnaast is de ontwikkeling na verkoop voor rekening en risico van koper.

De taxatiewaarde (uitgaande van de locatie zonder detailhandelsbestemming) ligt lager dan de verkoopprijs. Thielco B.V. heeft aangegeven bereid te zijn hiermee in te stemmen aangezien de locatie grenst aan de huidige locaties van het bedrijf.

Kijk voor  
actuele openingstijden  
op onze website  
[www.beesel.nl](http://www.beesel.nl)

Raadhuisplein 1  
5953 AL Reuver

Postbus 4750  
5953 ZK Reuver

T 077 474 92 92  
F 077 474 58 88

[www.beesel.nl](http://www.beesel.nl)  
[info@beesel.nl](mailto:info@beesel.nl)

BNG 28.50.00.780  
IBAN: NL50BNGH0285000780  
BIC: BNGHNL2G  
KvK nummer: 14130743



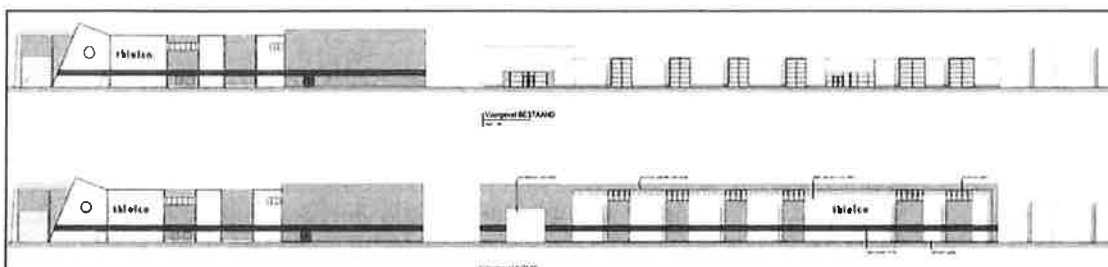
In het aankoopbesluit heeft uw raad besloten tot het treffen van een verliesvoorziening mede gelet op de sanering van de m2 detailhandel. Het verschil tussen aan- en verkoop blijft binnen de verliesvoorziening. Daarnaast wordt ingezet op het vermarkten van de m2 detailhandel in de regio. Dat loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure voor verwijdering van de bestemming op deze locatie.

### **Toelichting**

Het college heeft besloten tot doorverkoop en herontwikkeling van de locatie aan Thielco B.V. overeenkomstig de denklijn zoals omschreven in de intentieovereenkomst bij aankoop van het pand.

Ondanks dat de herontwikkeling in detail nog niet is uitgewerkt, zijn bij de doorverkoop afspraken vastgelegd over de beeldkwaliteit, het tijdsplan en de bestemming.

De beeldkwaliteit van de toekomstige bebouwing wordt geborgd door het beeldkwaliteitsplan, een bepaling hierover maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst. Commissie welstand heeft hierover positief geadviseerd.



Thielco B.V. en gemeente Beesel blijven met elkaar in overleg over de detailuitwerking van de locatie, de plannen hiervoor zijn in voorbereiding.

Bij de verkoop is overeengekomen dat de gemeente de detailhandelsbestemming van het pand verwijderd.

### **Vragen**

Heeft u vragen, neem dan contact op met Bart Peelen, bereikbaar via de Klantenbalie van het gemeentehuis: 077-4749292 of [info@beesel.nl](mailto:info@beesel.nl).

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Beesel,

  
Rick Nillesen,  
secretaris

  
Bob Vostermans,  
burgemeester

## INTENTIE-OVEREENKOMST 'PARALLELWEG 10 TE REUVER'

### ONDERGETEKENDEN:

1. **Gemeente Beesel** gevestigd te Reuver. Burgemeester, de heer Vostermans vertegenwoordigt de gemeente rechtsgeldig voor het sluiten van deze overeenkomst. Hij is hiervoor bevoegd volgens artikel 171 van de Gemeentewet. Hierna in deze overeenkomst noemen we de gemeente Beesel 'de gemeente',  
  
en
2. **Thielco Staalindustrie BV** c.s. gevestigd in Reuver op het adres Doctor Poelsstraat 2, 5953 NP, vertegenwoordigd door de [REDACTED] in de functie van eigenaar / directeur. Hij is bevoegd Thielco rechtsgeldig te vertegenwoordigen. Hierna in de overeenkomst te noemen 'Thielco',

Gezamenlijk noemen we deze 2 partijen in deze overeenkomst 'partijen'.

### OVERWEGEN HET VOLGENDE:

- 1) Naast de hoofdvesting van Thielco ligt al jaren de voormalige MTC locatie leeg op het adres parallelweg 10 te Reuver. Een eerder onderhandelingstraject tussen Thielco en eigenaar heeft niet geleid tot overeenstemming in verband met de prijsvorming.
- 2) De gemeente in de afgelopen periode tot overeenstemming is gekomen om de locatie aan te kunnen kopen tegen getaxeerde waarde
- 3) Deze locatie nog steeds onverminderd geschikt is voor de noodzakelijke uitbreiding van Thielco en Thielco deze locatie van de gemeente Beesel marktconform wil verwerven.
- 4) Partijen tevens onderdeel uitmaken van een intentieovereenkomst met betrekking tot de uitbreiding van bedrijventerrein Roversheide. De ontwikkeling van de voormalige MTC locatie heeft geen (negatieve) invloed op de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein.
- 5) Tussen aankoop tegen getaxeerde waarde en een gezonde herontwikkeling zit een onrendabel verschil van ca 400k ivm ontwikkeling als bedrijfskavel (nu met extra bestemming grootschalige detailhandel, deze bestemming wordt er af gehaald) en de opstal is niet courant (niet alleen slechte staat maar vooral is de hoofddragconstructie beperkend voor hergebruik, dus zal sloop moeten plaatsvinden). Van belang is dat dekking wordt gevonden voor dit onrendabele deel.
- 6) Voor dergelijke ontwikkelingen via diverse sporen mogelijkheden aanwezig zijn voor cofinanciering, subsidie en/of verhandeling van m2 detailhandel. Meer er op dit moment nog onvoldoende zicht is of het verschil zoals onder 5 benoemd hiermee volledig kan worden afgedekt.
- 7) Partijen op dit moment samen onderzoeken op welke wijze en onder welke omstandigheden en afspraken Thielco deze locatie van de gemeente Beesel aan zal kopen (wie sloopt, wanneer bestemming eraf, welke financieringsmogelijkheden met betrekking tot onrendabel deel in relatie tot regionale projecten).

**PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:**

**Artikel 1 Doel van deze overeenkomst**

Partijen spreken door ondertekening van deze overeenkomst de intentie uit dat Thielco de voormalige MTC aankoopt van de gemeente Beesel binnen een half jaar na aankoop van de locatie door de gemeente Beesel.

**Artikel 2 Intenties van de gemeente**

1. De gemeente spant zich in om locatie te kunnen verwerven.
2. De gemeente zet in op regionale en provinciale steun voor het onrendabele deel.
3. De gemeente verkoopt de locatie aan Thielco na verwerving.

**Artikel 3 Intenties van Thielco**

1. Thielco verwerft de locatie van de gemeente Beesel.
2. Thielco gaat over tot herontwikkeling van deze locatie
3. Thielco neemt daarin ook verbetering uitstraling mee van aangrenzende panden in eigendom van Thielco

**Artikel 4 Intenties van partijen**

1. Partijen maken samen nadere afspraken over het aankoopbedrag, de condities en voorwaarden en de planning. Overname voorzien binnen een half jaar na aankoop van de locatie door de gemeente Beesel.

**Artikel 5 Duur van de overeenkomst**

1. De gemeente en partijen wensen in de periode vanaf heden tot en met september 2021 de voorbereidingen af te ronden en te komen tot een definitieve overeenkomst.
2. Partijen kunnen tot het moment van sluiten van de definitieve overeenkomst tot ontbinding overgaan zonder verder (financiële) verplichtingen over en weer.

Aldus ondertekend in tweevoud te Reuver,  
d.d. 28-juni 2021

Thielco Staalindustrie



Directeur

Gemeente Beesel



Burgemeester

## Collegevoorstel

<b>Onderwerp</b> verkoop bedrijfspand voormalig MTC en ondergrond Parallelweg 9A en 10	portefeuillehouder: [REDACTED] cluster/team: Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke Ordering opsteller: [REDACTED] datum vergadering: 30 nov / 7 dec 2021. zaaknummer: 0889263516
--	--

### Samenvatting

Op 28 juni 2021 heeft de gemeenteraad besloten het pand aan de Parallelweg 10 te Reuver (voormalige MTC) aan te kopen voor een bedrag van € 1.310.000 k.k.. Gelijktijdig zijn de onderhandelingen over (door)verkoop en herontwikkeling van het pand aan Thielco gestart. Voor de risico's en het onrendabele deel is een voorziening getroffen van € 400.000.

Momenteel worden de mogelijkheden bekeken en uitgewerkt om de casus in breder verband in te brengen in provinciale en/of rijkssubsidieregelingen.

In deze nota adviseren wij u over het onderhandelingsakkoord van de doorverkoop van het pand en de grond aan Thielco.

### Voorstel / advies

1. In te stemmen met de conceptleveringsakte en de daarin opgenomen voorwaarden ten aanzien van beeldkwaliteit en het opheffen van de detailhandelsfunctie.
2. In te stemmen met de verkoop van het perceel kadastraal bekend als Beesel sectie K nummer 1733 groot 8.145 m2 met opstallen in huidige staat voor een bedrag van € 964.593,- aan Thielco Vastgoed B.V.
3. Raad informeren over het besluit middels de bijgevoegde raadsinformatiebrief.

### Beslissing BenW

## Toelichting BenW-nota

---

### 1. Aanleiding

Al vele jaren was de situatie rondom de voormalige MTC-locatie uitzichtloos. Uiteindelijk is het pand door de gemeente Beesel aangekocht met als doel om de locatie vervolgens te herontwikkelen. Om de risico's en kosten beperkt te houden wordt een snelle (door)verkoop van de locatie geadviseerd.

Nadat de aankoop geëffectueerd was is op basis van de intentieovereenkomst met Thielco (bijlage 1) gesproken over (door)verkoop en herontwikkeling van de locatie. Vanuit de gemeente zijn onderstaande speerpunten bij de herontwikkeling van belang:

- Terugdringen en herverdelen van leegstaande bedrijfslocaties
- Kans om de entree van Reuver toekomstbestendig te ontwikkelen
- Thielco de ruimte bieden voor duurzame uitbreiding en verbetering van het productieproces
- Duurzaam ondernemersklimaat en mogelijkheden voor de toekomst
- Het aantal m<sup>2</sup> aan detailhandel functie verkleinen buiten het centrumgebied.

### 2. Doelstelling

Uitwerken van de intentieovereenkomst in een koopovereenkomst. Waarin de (door)verkoop en herontwikkeling van het voormalige MTC (Parallelweg 9a en 10) en de voorwaarden voor de beeldkwaliteit zijn geborgd.

### 3. Uitgangssituatie

Onderstaand een opsomming van de uitgangssituatie:

- Jarenlange leegstand met alle gevolgen voor de uitstraling en de leefbaarheid van dit gebied
- De gemeente is inmiddels eigenaar van het pand
- De gemeente heeft het pand aangekocht onder de voorwaarde dat verrekening met de eigenaar plaats vindt wanneer de locatie meer gaat opleveren dan het overeengekomen bedrag.
- Subsidiemogelijkheden ten aanzien van de herontwikkeling en kwaliteitsverbetering worden onderzocht.
- De herontwikkeling kan als vliegwiel dienen om het bestaande bedrijventerrein te voorzien van een kwaliteitsimpuls.
- Het leegstand vastgoed hiermee afneemt.
- het aantal m<sup>2</sup> detailhandel functie neemt af.
- In de toekomst ontstaat hierdoor een beter scheiding van functies (detailhandel versus industrie)
- Uitbreidingswensen van Thielco (en andere bestaande bedrijven) op een goede plek worden gefaciliteerd, waardoor overlast en hinder situaties zullen verbeteren.

### 4. Rol gemeente

De gemeente Beesel kiest bij instemming met dit voorstel om het leegstaande bedrijfspand in de huidige toestand te verkopen aan Thielco waarbij de gemeente enkele randvoorwaarden stelt ten aanzien van de herontwikkeling. Het risico van eventuele sloop en andere eigendom gerelateerde risico's, zoals beveiliging, verzekering, zakelijke rechten, komen hiermee ook te vervallen.

Als gemeente gaan we vervolgens in overleg met de nieuwe eigenaar over de invulling van het openbaar gebied en de beeldkwaliteit en zullen we de detailhandelsbestemming via een procedure tot bestemmingsplanwijziging verwijderen.

Daarnaast is deze casus de opmaat voor een kwaliteitsimpuls waarbij de entree van Reuver en het bedrijventerrein kunnen worden opgewaardeerd. In de regio, provincie en rijk worden de subsidiemogelijkheden hiervoor onderzocht.

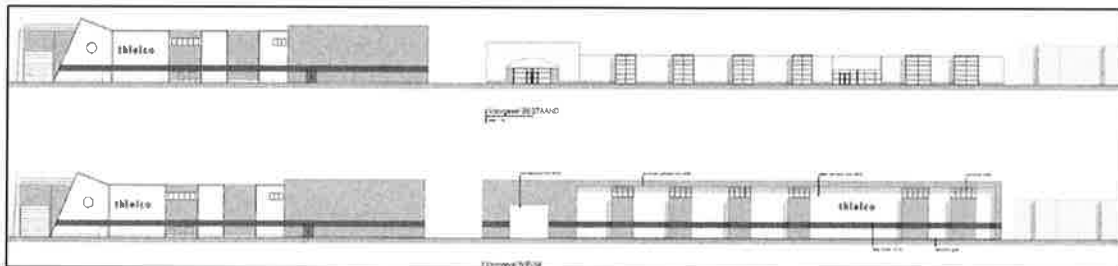
## 5. Toelichting

Thielco is al enkele jaren met de gemeente in overleg over haar uitbreidingsplannen. De huidige locatie aan de Parallelweg is hiervoor niet toereikend. In het verleden heeft Thielco hiervoor locaties aan de Mariastraat aangekocht. Echter activiteiten en plannen bleken niet tot overeenstemming met de aanwonenden aan de Mariastraat, dit terwijl strikt juridisch gezien deze locaties wel de bestemming hebben.

Daarnaast is het van belang de leegstaande panden een goede invulling te geven wat tevens ruimte biedt voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen

Het pand aan de Parallelweg 10 te Reuver (voormalige MTC-locatie) staat al vele jaren leeg en verpaupert snel. De leegstand en de uitstraling van het pand zorgen ervoor dat de zuidelijke ingang van de kern Reuver sterk negatief wordt beïnvloed vanwege de prominente zichtlocatie. Met de aankoop door de gemeente is een doorbraak gecreëerd waarbij de locatie kan worden aangeboden aan Thielco.

De beeldkwaliteit van de toekomstige bebouwing wordt geborgd door het beeld kwaliteitsplan, een bepaling hierover maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst. Commissie welstand heeft hierover positief geadviseerd.



## 6. Visie Blij in Beesel

De doelstelling van deze verkoop past bij de doelstellingen vanuit de Visie Blij in Beesel: 'Bedrijvig (tegengaan leegstand + goed vestigingsklimaat), Fijn wonen (uitstraling toegang gemeente), Samenwerking (gezamenlijk met lokale partijen gebiedsontwikkeling verwezenlijken), Gemeente in gemeenschap (faciliterende gemeente).

## 7. Integrale afstemming

- a. **Collegeprogramma**  
Aanpak en herontwikkeling van voormalige MTC-locatie betreft een speerpunt in het collegeprogramma.

Het college handelt hiermee binnen het kader zoals de raad dit op d.d. 28 juni heeft besloten bij onderdeel e van de besluitvorming voor aankoop pand Parallelweg 10 te Reuver, "e- Zo snel mogelijk tot herontwikkeling van deze locatie te komen."

- b. **Financieel**  
De doelstellingen van de aan- en vervolgens verkoop door de gemeente worden benoemd onder punt 3. Het pand op korte termijn doorverkopen heeft de voorkeur ten opzichte van aanhouden. Hiermee beperken we de zakelijke lasten, WOZ en verzekeringspremie (ca. 7.850 per jaar) en daarnaast ook nog kosten voor tijdelijk beheer, sloopkosten en beveiligingskosten.

De voorgestelde verkoopprijs ligt boven de taxatiewaarde bij verkoop in gesloopte toestand te weten € 750.000 k.k. (zie bijlage 2). Naast een hogere verkoopprijs dan getaxeerd geeft dit ook nog financieel voordeel ten aanzien van de sloopkosten en risico's

Gezien de ligging aangrenzend aan de huidige locaties van Thielco ziet men de meerwaarde waardoor men bereid is boven taxatiebedrag te bieden.

Financieel effect gemeente:

Aankoop van het pand door de gemeente d.d. 28 juni 2021	€ 1.310.000,00
Voorgenomen verkoopprijs van het pand	€ <u>964.593,00</u>
Verschil	€ 345.407,00
Overige kosten:	
▪ 50% van de overdrachtsbelasting verkoop zijnde 4% van € 964.593	€ 38.583,72
▪ Inschatting kosten opmaken energielabel	€ 1.500,00**
▪ verzekeringspremie voor 2021	€ 1.650,94
▪ Onroerende zaak belasting periode 09-07-2021 t/m 31-12-2021	€ 1.907,59
▪ Waterschapslasten van 9-7-2021 t/m 31-12-2021	€ 138,67
▪ Rioolrecht van 09-07-2021 t/m 31-12-2021	€ <u>96,90</u>
Tekort te dekken uit de getroffen voorziening	€ 389.283,88*

\*Ten tijde van de aankoop is al rekening gehouden met een mogelijk verlies ter hoogte van € 400.000.

\*\*Gezien het risico op een boete en onze voorbeeldfunctie heeft de gemeente opdracht gegeven voor het opstellen van een energielabel. De kosten hiervan staan niet in verhouding met een eventuele boete. Nader toegelicht onder Risico's.

In de verkoopovereenkomst is opgenomen dat gemeente Beesel als verkoper 50% van de overdrachtsbelasting vergoedt naar de koper. Omdat de verkoop binnen 6 maanden plaatsvindt na aankoop en de verkoopprijs lager is dan de aankoopprijs, geldt er bij verkoop geen (extra) overdrachtsbelasting.

c. Juridisch

In de concept-akte opgesteld door Rivierdael Netwerk Notarissen (zie bijlage 3) zijn alle juridische onderdelen en verwachtingen omschreven.

Hierin is een zekerheidstelling opgenomen van € 200.000 euro voor het realiseren van de afgesproken beeldkwaliteit uiterlijk 1 dec 2024.

Met het opnemen van deze clausule dwingen we af dat wanneer de wederpartij de afgesproken verplichting niet nakomt, er een boete verschuldigd is. Hiermee beperken we het risico dat de wederpartij de overeenkomst niet naleeft.

De voorgestelde verkoopprijs ligt boven de taxatiewaarde hierdoor is er geen sprake van staatssteun aan de koper omdat er marktconforme prijzen worden gehanteerd.

Dit voorstel is niet openbaar omdat dit de economische belangen van de gemeente zou kunnen schaden. Deze uitzondering op de openbaarheid is opgenomen in artikel 10 lid 2 van de Wob.

d. Risico's

Subsidiemogelijkheden ter afdichting van het onrendabele deel zijn afhankelijk van meerdere randvoorwaarden. Gedurende het traject zal duidelijk worden of en hoeveel subsidie tegemoet gezien kan worden in deze casus.

Daarnaast wordt ingezet op het vermarkten van de m2 detailhandel in de regio. Dat loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure voor verwijdering van de bestemming op deze locatie.

De gemeente heeft bij de aankoop in juli 2021 geen energielabel ontvangen. Het label is in beginsel ook verplicht voor bedrijfspanden (tenzij een van de uitzonderingen van toepassing is, er bestaat hierover veel onduidelijkheid); boetes kunnen bij bedrijven kunnen oplopen tot € 20.250,--. Uitzonderingen zijn onder andere "een gebouw dat onteigend is en vervolgens wordt gesloopt" en "een gebouw waar geen energie gebruikt wordt om het binnenklimaat te regelen (trekkershut of gite)". Beide gaan niet volledig op voor deze casus.

In de verkoop overeenkomst is gesteld dat, de huidige slechte staat van het pand zodanig is dat renovatie/sloop noodzakelijk is. Verkoper zal géén energielabel aan koper overhandigen en koper stemt hiermee in. Eventuele niet voorziene kosten voortvloeiend hieruit komen voor rekening verkoper (lees gemeente).

Om het risico te beperken is opdracht verstrekt om alsnog een energielabel aan te vragen. De kosten hiervan zijn meegenomen in het financieel overzicht.

e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)  
nvt

## 8. Toegankelijkheid

Deze verkoop creëert mogelijkheden op verschillende schaalgroottes. Feitelijk zou de herontwikkeling, letterlijk de toegang van Reuver, moeten dienen als vliegwiel voor andere ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit, bedrijvigheid, werkgelegenheid, en duurzaamheid.

## 9. Duurzaamheid

De beoogde gebiedsontwikkeling biedt volop kansen op het gebied van duurzaamheid. Op alle vlakken (gebouwen, energievoorziening en omgeving) wordt ingezet op duurzame ontwikkelingen.



### **Bijlagen**

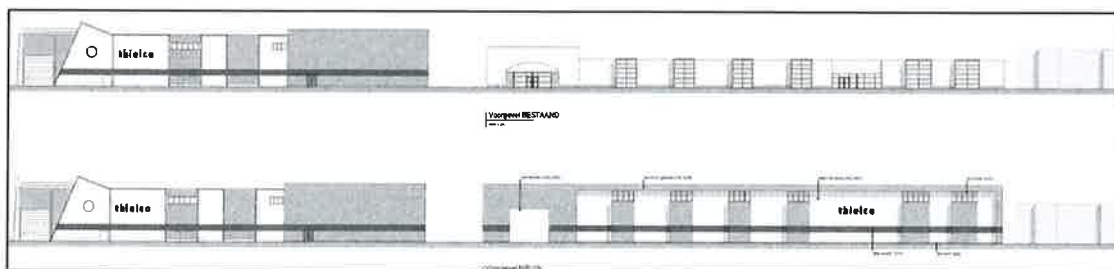
1. Intentie-overeenkomst "Parallelweg 10 te Reuver", d.d. 28 juni 2021 tussen gemeente Beesel en Thielco Staalindustrie
2. Taxatierapport "Perceel grond Parallelweg 10 Reuver" uitgevoerd door Bilderbeek & Partners Vastgoedtaxaties
3. Concept leveringsakte 1216851/2021/NP d.d. 11-11-2021, inclusief beschrijving beeldkwaliteit
4. Concept raadsinformatiebrief

### **Toelichting**

Het college heeft besloten tot doorverkoop en herontwikkeling van de locatie aan Thielco B.V. overeenkomstig de denklijn zoals omschreven in de intentieovereenkomst bij aankoop van het pand.

Ondanks dat de herontwikkeling in detail nog niet is uitgewerkt, zijn bij de doorverkoop afspraken vastgelegd over de beeldkwaliteit, het tijdspad en de bestemming.

De beeldkwaliteit van de toekomstige bebouwing wordt geborgd door het beeldkwaliteitsplan, een bepaling hierover maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst. Commissie welstand heeft hierover positief geadviseerd.



Thielco B.V. en gemeente Beesel blijven met elkaar in overleg over de detailuitwerking van de locatie, de plannen hiervoor zijn in voorbereiding.

Bij de verkoop is overeengekomen dat de gemeente de detailhandelsbestemming van het pand verwijderd.

### **Vragen**

Heeft u vragen, neem dan contact op met [redacted] bereikbaar via de Klantenbalie van het gemeentehuis: 077-4749292 of [info@beesel.nl](mailto:info@beesel.nl).

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Beesel,

[redacted]

secretaris

[redacted]

burgemeester

## Aan de gemeenteraad van Beesel

Reuver: 22 november 2021  
zaaknummer: 0889263516  
onderwerp: Raadsinformatiebrief verkoop bedrijfspand voormalig MTC en ondergrond Parallelweg 10

Geachte leden van de raad,

Via deze brief informeren wij u over de verkoop van het bedrijfspand, voormalige MTC, en ondergrond aan de Parallelweg 9a en 10 te Reuver.

### **Aanleiding**

Al vele jaren was de situatie rondom de voormalige MTC-locatie uitzichtloos. Uiteindelijk heeft uw raad op 28 juni 2021 besloten het pand aan de Parallelweg 9a en 10 te Reuver (voormalige MTC) aan te kopen voor een bedrag van € 1.310.000 k.k. met als doel de locatie tot herontwikkeling te brengen bij voorkeur via een snelle doorverkoop.

Nadat de aankoop geëffectueerd was (d.d. 9 juli 2021) is op basis van de intentieovereenkomst met Thielco Vastgoed B.V. gesproken over (door)verkoop en herontwikkeling van de locatie. Vanuit de gemeente waren onderstaande speerpunten bij de herontwikkeling van belang:

- Terugdringen en herverdelen van leegstaande bedrijfslocaties.
- Kans om de entree van Reuver toekomstbestendig te ontwikkelen
- Thielco B.V. de ruimte bieden voor duurzame uitbreiding en verbetering van het productieproces.
- Duurzaam ondernemersklimaat en mogelijkheden voor de toekomst.
- Het aantal m<sup>2</sup> aan detailhandel functie verkleinen buiten het centrumgebied door overeen te komen dat de detailhandelsbestemming van de locatie wordt afgehaald.

### **Overweging**

Een snelle doorverkoop werkt positief met betrekking tot de zakelijke lasten, WOZ en verzekeringspremie die we hierdoor zo beperkt mogelijk houden. Daarnaast is de ontwikkeling na verkoop voor rekening en risico van koper.

De taxatiewaarde (uitgaande van de locatie zonder detailhandelsbestemming) ligt lager dan de verkoopprijs. Thielco B.V. heeft aangegeven bereid te zijn hiermee in te stemmen aangezien de locatie grenst aan de huidige locaties van het bedrijf.

In het aankoopbesluit heeft uw raad besloten tot het treffen van een verliesvoorziening mede gelet op de sanering van de m2 detailhandel. Het verschil tussen aan- en verkoop blijft binnen de verliesvoorziening. Daarnaast wordt ingezet op het vermarkten van de m2 detailhandel in de regio. Dat loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure voor verwijdering van de bestemming op deze locatie.

# Dit gebouw heeft energielabel

# A<sup>+</sup>



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
<b>Gevels</b> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<b>Verwarming</b> HR-100 luchtverwarmer		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <b>ja</b>
<b>Gevelpanelen</b> n.v.t.	<b>Warm water</b> Elektrische boiler		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <b>nee</b>
<b>Daken</b> n.v.t.	<b>Ventilatie</b> Mechanische toevoer met natuurlijke afvoer		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <b>ja</b>
<b>Vloeren</b> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<b>Koeling</b> Geen koeling		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <b>nee</b>
<b>Ramen</b> <input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<b>Verlichting</b> 30,0 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <b>ja</b>
<b>Buitendeuren</b> n.v.t.	<b>Zonnepanelen</b> Niet aanwezig		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <b>nee</b>

Dit gebouw wordt verwarmd via een  
aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

## Over dit gebouw

### Adres

Parallelweg 9 A  
5953GW Reuver

BAG-ID: 0889010000271632

### Bouwjaar

1981

### Detailaanduiding

### Compactheid

1,05

### Gebruiksfunctie

100% Winkel

### Gebruiksoppervlakte

547 m<sup>2</sup>

## Opnamedetails

### Naam

Building Label

### Examnummer

41569

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnummer

SKW.012312

### KvK-nummer

39090359

### Soort opname

Basisopname

### Certificerende instelling

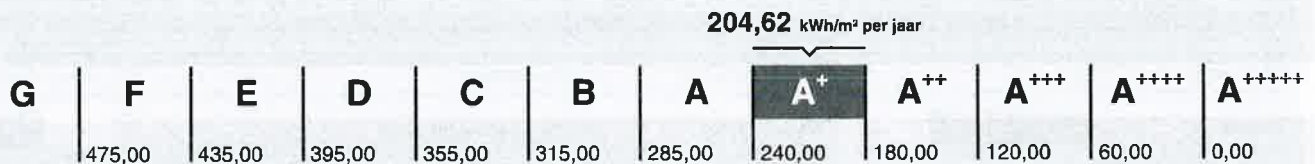
SKW Certificatie BV



## Toelichting bij dit energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw gebouw is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van het gebouw en de installaties voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting.

Hoe minder fossiele energie uw gebouw gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A<sup>++++</sup> het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Dit gebouw gebruikt 204,62 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 45,05 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw gebouw, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld gebruik en het gemiddelde Nederlandse klimaat.

Het energiegebruik voor apparatuur – zoals computers en procesinstallaties – is niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig het gebouw zelf is. Daarom is het energiegebruik op uw energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

**Aandeel hernieuwbare energie** Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

**Energiebehoefte** De energiebehoefte is de hoeveelheid energie uw gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichtmaken van kieren verlagen deze energiebehoefte. De energiebehoefte van dit gebouw is 54,20 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.

## Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw gebouw. Wilt u een gedetailleerder overzicht van deze kenmerken? Dit kunt u opvragen bij uw energiedeskundige.

Op basis van de energetische kenmerken van uw gebouw is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw gebouw verbeteren. Let op: het gaat om mogelijke kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden – uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit – is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw gebouw. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren. Daarnaast helpt de deskundige u om maatregelen te laten passen in uw meerjaren onderhoudsplan. Hierbij is een algemeen aandachtspunt dat u vaak ook veel energiewinst haalt uit het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw gebouw en installaties. Dit zorgt naast een lager energiegebruik ook voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

**Let op:** energiebesparing kan wettelijk verplicht zijn. Op [www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen](http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen) vindt u informatie over deze verplichtingen. Ook vindt u hier meer informatie over subsidies en financieringsmogelijkheden. Tot slot staan er praktijkvoorbeelden en tips hoe u aan de slag gaat met het verbeteren van uw gebouw.

## Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op uw energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in uw gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is uw gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

### Vloerisolatie

In dit gebouw is (een deel van) de vloeren nog niet geïsoleerd. Hierbij kan het – naast begane grondvloeren – ook gaan om vloeren boven een onderdoorgang. Bij sommige vloeren kunt u de onderzijde isoleren. Bijvoorbeeld bij een vloer boven een kelder, een kruipruimte (met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm) of een vloer boven een onderdoorgang. Bij de kruipruimte is het verstandig om de bodem af te dekken met een kunststof folie. Zo voorkomt u dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Bij vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte kunt u de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer isoleren. Een vloer wordt hoogstwaarschijnlijk maar één keer grondig gerenoveerd. Isoleer daarom meteen goed.

### LET OP!

#### Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een gebouw

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw gebouw niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van het gebouw in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden in uw gebouw. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer het gebouw in. Dat voorkomt tocht. Maar het gebouw moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie – en met name bij het dichtmaken van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert.

## Installaties

Naast het isoleren van uw gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt uw gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO<sub>2</sub> uit. Als er op dit punt nog verbetering in uw gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van uw gebouw kunt verbeteren.

### Energiezuinig verwarmingstoestel

Is de verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staan een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

#### HR107 ketel

Met een zuinige HR107 ketel kan uw gasverbruik flink dalen. Een nadeel van HR107 ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

**Hybride warmtepomp**

Wilt u het gebouw verwarmen met minder aardgas, maar is het gebouw nog niet geschikt om volledig over te stappen op lage temperatuurverwarming? Dan is een hybride warmtepompsysteem een goede (tussen)oplossing. Dit systeem bestaat uit een (bestaande) CV-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt meestal voor warmte in uw gebouw. Alleen als het buiten erg koud is, helpt de CV-ketel mee.

**Warmtepomp**

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw gebouw. Warmtepompen halen warmte uit onuitputtelijke bronnen zoals lucht, bodem, oppervlaktewater of grondwater. Een warmtepomp werkt met een lage verwarmings-temperatuur. Daarom is dit systeem alleen geschikt voor goed geïsoleerde gebouwen.

**Biomassaketel**

Ook met een biomassaketel heeft u geen aardgas meer nodig voor verwarming. Een biomassaketel verwarmt door houtpellets, houtsnippers of hele houtblokken te verbranden in plaats van aardgas. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

**Warmtenet**

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw gebouw nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan het gebouw. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de gebouwen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale, die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan het gebouw geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw gebouw goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en de overige installaties in het gebouw.

**Energie-efficiënt ventilatiesysteem**

Ventilatie van een gebouw is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

**Ventilatie met warmteterugwinning**

De meeste utiliteitsgebouwen hebben een balansventilatiesysteem. Hierbij stuurt een luchtbehandelingskast verse ventilatielucht via kanalen en roosters door het gebouw. Andere kanalen zuigen de gebruikte lucht af en blazen het naar buiten. Deze lucht bevat nog veel warmte. Een warmteterugwinunit kan deze warmte aan nieuwe lucht toevoegen, wat energie bespaart.

**Vraaggestuurde ventilatie**

Een vraaggestuurd ventilatiesysteem kijkt naar hoe ruimtes gebruikt worden en bepaalt zo hoeveel lucht er door het gebouw stroomt. CO<sub>2</sub> sensoren in het gebouw meten continu de luchtkwaliteit. Zo bepaalt het systeem hoeveel lucht er toe- en afgevoerd moet worden. De ruimtes zijn zo altijd voldoende geventileerd. Is er niemand aanwezig? Dan schakelt het systeem naar een lagere stand, wat uw energiegebruik verlaagt.



**Gelijkstroomventilator(en)** Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een of meerdere ventilatoren. Is dit systeem wat ouder? Dan gebruikt het systeem waarschijnlijk nog oude wisselstroomventilatoren. Gelijkstroomventilatoren zijn nieuwer en energiezuiniger. Vervangt u het ventilatiesysteem of past u dit aan? Dan is het de moeite waard om te onderzoeken of u kunt overstappen naar nieuwe energiezuinige gelijkstroomventilatoren.

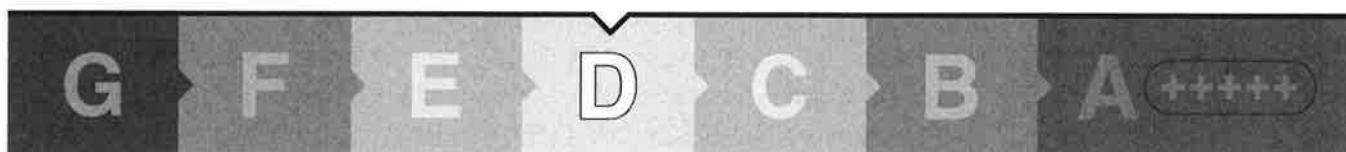
**Energiezuinige (LED) verlichting** Met LED verlichting bespaart u enorm op uw energiegebruik voor verlichting. Gaat u verlichting vervangen? Denk dan ook aan de schakeling van de verlichting. Zo zorgt aanwezigheidsdetectie met een sturing van de verlichting op het daglicht dat het licht niet onnodig aan staat.

#### Disclaimer

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl). De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op [www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen](http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen) kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw gebouw. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

# Dit gebouw heeft energielabel

# D



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
<b>Gevels</b> +/- <b>Gevelpanelen</b> +/- <b>Daken</b> +/- <b>Vloeren</b> - <b>Ramen</b> +/- <b>Buitendeuren</b> -	<b>Verwarming</b> <b>Warm water</b> <b>Ventilatie</b> <b>Koeling</b> <b>Verlichting</b> <b>Zonnepanelen</b>	CR-ketel Elektrische boiler Mechanische toevoer met natuurlijke afvoer Geen koeling 30,0 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een  
aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

## Over dit gebouw

### Adres

Parallelweg 10  
5953GW Reuver

BAG-ID: 0889010000269648

### Bouwjaar

1981

### Detailaanduiding

### Gebruiksfunctie

100% Winkel

### Compactheid

1,98

### Gebruiksoppervlakte

5204 m<sup>2</sup>

## Opnamedetails

### Naam

Building Label

### Examnummer

41569

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnummer

SKW.012312

### KvK-nummer

39090359

### Soort opname

Basisopname

### Certificerende instelling

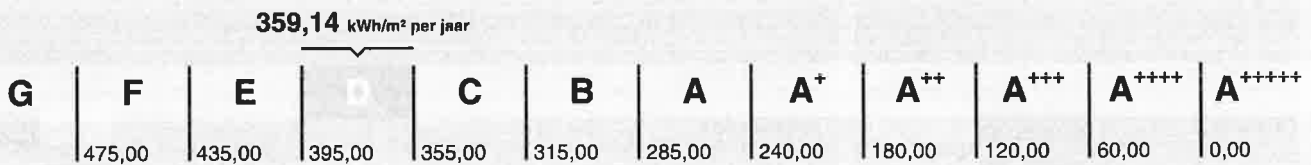
SKW Certificatie BV



## Toelichting bij dit energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw gebouw is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van het gebouw en de installaties voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting.

Hoe minder fossiele energie uw gebouw gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A<sup>++++</sup> het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Dit gebouw gebruikt 359,14 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 73,47 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transitie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgas aansluiting voor verwarming van uw gebouw, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld gebruik en het gemiddelde Nederlandse klimaat.

Het energiegebruik voor apparatuur – zoals computers en procesinstallaties – is niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig het gebouw zelf is. Daarom is het energiegebruik op uw energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

**Aandeel hernieuwbare energie** Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

**Energiebehoefte** De energiebehoefte is de hoeveelheid energie uw gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichtmaken van kieren verlagen deze energiebehoefte. De energiebehoefte van dit gebouw is 84,78 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.

## Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw gebouw. Wilt u een gedetailleerder overzicht van deze kenmerken? Dit kunt u opvragen bij uw energiedeskundige.

Op basis van de energetische kenmerken van uw gebouw is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw gebouw verbeteren. Let op: het gaat om mogelijke kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden – uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit – is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw gebouw. Een energiedeskundige kan u hierover adviseren. Daarnaast helpt de deskundige u om maatregelen te laten passen in uw meerjaren onderhoudsplan. Hierbij is een algemeen aandachtspunt dat u vaak ook veel energiewinst haalt uit het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw gebouw en installaties. Dit zorgt naast een lager energiegebruik ook voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

**Let op:** energiebesparing kan wettelijk verplicht zijn. Op [www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen](http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen) vindt u informatie over deze verplichtingen. Ook vindt u hier meer informatie over subsidies en financieringsmogelijkheden. Tot slot staan er praktijkvoorbeelden en tips hoe u aan de slag gaat met het verbeteren van uw gebouw.

## Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op uw energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in uw gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is uw gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

### Geïsoleerde gevelpanelen

Gevelpanelen zijn dichte ondoorzichtige vlakken die in een kozijn zitten. Gevelpanelen zitten bijvoorbeeld onder ramen. Gevelpanelen worden ook wel vulpanelen genoemd. In dit gebouw is (een deel van) de gevelpanelen nog niet geïsoleerd. Door goed geïsoleerde gevelpanelen verliezen gebouwen minder warmte, zeker als er een radiator voor het gevelpaneel staat. Ook verhoogt een goed geïsoleerd gevelpaneel het comfort in uw gebouw. Als u de gevelpanelen vervangt, is het verstandig om te kiezen voor goed geïsoleerde panelen.

### Vloerisolatie

In dit gebouw is (een deel van) de vloeren nog niet geïsoleerd. Hierbij kan het – naast begane grondvloeren – ook gaan om vloeren boven een onderdoorgang. Bij sommige vloeren kunt u de onderzijde isoleren. Bijvoorbeeld bij een vloer boven een kelder, een kruipruimte (met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm) of een vloer boven een onderdoorgang. Bij de kruipruimte is het verstandig om de bodem af te dekken met een kunststof folie. Zo voorkomt u dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Bij vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte kunt u de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer isoleren. Een vloer wordt hoogstwaarschijnlijk maar één keer grondig gerenoveerd. Isoleer daarom meteen goed.

### Geïsoleerde buitendeur(en)

Een buitendeur met weinig glas – zoals veel voordeuren – telt in het energie label als een buitendeur. In dit gebouw is (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Een geïsoleerde buitendeur verbetert de energieprestatie van uw gebouw. Belangrijk hierbij is dat u deze deur in een geïsoleerd kozijn plaatst. Rondom de deur moet u aan vier zijden een goede luchtdichting aanbrengen. Gaat u een buitendeur vervangen? Kies dan voor een geïsoleerde buitendeur.

### LET OP!

#### Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een gebouw

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw gebouw niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van het gebouw in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden in uw gebouw. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer het gebouw in. Dat voorkomt tocht. Maar het gebouw moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie – en met name bij het dichtmaken van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert.

## Installaties

Naast het isoleren van uw gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt uw gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO<sub>2</sub> uit. Als er op dit punt nog verbetering in uw gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van uw gebouw kunt verbeteren.

## Energiezuinig verwarmingstoestel

Is de verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staan een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

### HR107 ketel

Met een zuinige HR107 ketel kan uw gasverbruik flink dalen. Een nadeel van HR107 ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

### Hybride warmtepomp

Wilt u het gebouw verwarmen met minder aardgas, maar is het gebouw nog niet geschikt om volledig over te stappen op lage temperatuurverwarming? Dan is een hybride warmtepompsysteem een goede (tussen)oplossing. Dit systeem bestaat uit een (bestaande) CV-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt meestal voor warmte in uw gebouw. Alleen als het buiten erg koud is, helpt de CV-ketel mee.

### Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw gebouw. Warmtepompen halen warmte uit onuitputtelijke bronnen zoals lucht, bodem, oppervlaktewater of grondwater. Een warmtepomp werkt met een lage verwarmings-temperatuur. Daarom is dit systeem alleen geschikt voor goed geïsoleerde gebouwen.

### Biomassaketel

Ook met een biomassaketel heeft u geen aardgas meer nodig voor verwarming. Een biomassaketel verwarmt door houtpellets, houtsnippers of hele houtblokken te verbranden in plaats van aardgas. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

### Warmtenet

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw gebouw nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan het gebouw. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de gebouwen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale, die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan het gebouw geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw gebouw goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en de overige installaties in het gebouw.

## Energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van een gebouw is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

**Ventilatie met warmteterugwinning**

De meeste utiliteitsgebouwen hebben een balansventilatiesysteem. Hierbij stuurt een luchtbehandelingskast verse ventilatielucht via kanalen en roosters door het gebouw. Andere kanalen zuigen de gebruikte lucht af en blazen het naar buiten. Deze lucht bevat nog veel warmte. Een warmteterugwinunit kan deze warmte aan nieuwe lucht toevoegen, wat energie bespaart.

**Vraaggestuurde ventilatie**

Een vraaggestuurd ventilatiesysteem kijkt naar hoe ruimtes gebruikt worden en bepaalt zo hoeveel lucht er door het gebouw stroomt. CO<sub>2</sub> sensoren in het gebouw meten continu de luchtkwaliteit. Zo bepaalt het systeem hoeveel lucht er toe- en afgevoerd moet worden. De ruimtes zijn zo altijd voldoende geventileerd. Is er niemand aanwezig? Dan schakelt het systeem naar een lagere stand, wat uw energiegebruik verlaagt.

**Gelijkstroomventilator(en)**

Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een of meerdere ventilatoren. Is dit systeem wat ouder? Dan gebruikt het systeem waarschijnlijk nog oude wisselstroomventilatoren. Gelijkstroomventilatoren zijn nieuwer en energiezuiniger. Vervangt u het ventilatiesysteem of past u dit aan? Dan is het de moeite waard om te onderzoeken of u kunt overstappen naar nieuwe energiezuinige gelijkstroomventilatoren.

**Energiezuinige (LED) verlichting**

Met LED verlichting bespaart u enorm op uw energiegebruik voor verlichting. Gaat u verlichting vervangen? Denk dan ook aan de schakeling van de verlichting. Zo zorgt aanwezigheidsdetectie met een sturing van de verlichting op het daglicht dat het licht niet onnodig aan staat.

**Zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking**

Zonnepanelen - ook wel PV panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit zonnepanelen en een omvormer. De panelen kunnen op platte of schuine daken staan, en steeds vaker komen ook systemen voor met gevel PV-panelen. Plaats de panelen bij voorkeur op het zuiden, zodat ze zo veel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Zorg dat uw panelen niet (gedeeltelijk) in de schaduw staan, dan loopt de opbrengst terug.

**Disclaimer**

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl). De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op [www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen](http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen) kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw gebouw. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

1216851/2021/NP  
Volmacht van: gemeente Beesel

### VOLMACHT

**De ondergetekende:**

de heer [REDACTED] geboren te [REDACTED]  
[REDACTED] op [REDACTED] Nederlands  
paspoortnummer [REDACTED] afgegeven te [REDACTED] op [REDACTED]  
[REDACTED] van de publieksrechtelijk rechtspersoon:

**GEMEENTE BEESEL**, gevestigd te Reuver, gemeente Beesel,  
kantoorhoudende te 5953 AL, Reuver, Raadhuisplein 1, ingeschreven in het  
handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14130743,  
en als zodanig deze publiekrechtelijke rechtspersoon rechtsgeldig  
vertegenwoordigende;

**verklaart:**

ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet;

ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en  
wethouders de dato dertig november tweeduizend eenentwintig en zeven  
december tweeduizend eenentwintig met kenmerk 0889263516;

volmacht te geven aan ieder van de medewerkers die op het moment van  
het gebruik van deze volmacht werkzaam zijn op het kantoor van  
notariskantoor Rivierdael Netwerk Notarissen te Venlo (zowel samen als  
ieder afzonderlijk), om namens gemeente Beesel te verkopen en, eventueel  
ingevolge een reeds gesloten koopovereenkomst, **in eigendom te leveren**  
aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Thielco  
Vastgoed B.V.:

**KADASTRALE GEMEENTE BEESEL:**

het bedrijfspand met bijbehorende parkeerplaatsen, erf en verdere  
aanhorigheden, staande en gelegen aan de Parallelweg 9a en 10 te 5953  
GW Reuver, kadastraal bekend gemeente **Beesel** sectie **K** nummer **1733**,  
groot achtduizend eenhonderdvijfenveertig vierkante meter (8.145 m<sup>2</sup>)  
hierna ook te noemen: 'het gekochte';

voor de koopprijs van **negenhonderdvierenzestigduizend  
vijfhonderddrieënnegentig euro (€ 964.593,00)**,

kosten van overdracht en levering zijn voor rekening van koper en verder  
onder zodanige bedingen en voorwaarden als met koper zijn

overeengekomen, een en ander overeenkomstig de koopovereenkomst en de conceptakte van levering met kenmerk 1216851/2021/NP; de koopprijs te ontvangen, kwijting te verlenen het hiervoor omschreven registergoed te leveren en lasten te verrekenen;

om voor en namens ondergetekende te compareren bij de akte, welke akte, op eventuele wijzigingen van ondergeschikt belang na, conform de vermelde conceptakte zal worden verleden en voorts om te dezer zake alles meer te doen wat in het belang van de volmachtgever nuttig en/of nodig is, een en ander met de macht van substitutie.

De volmacht houdt de bevoegdheid in ter zake de benodigde akten en stukken te doen opmaken en te ondertekenen en verder alles te doen wat nodig, nuttig of wenselijk is, alles met de macht van substitutie.

Getekend te Reuver op 8 december 2021




[Redacted]

**Van:** [Redacted]  
**Verzonden:** woensdag 8 december 2021 17:23  
**Aan:** [Redacted]  
**Onderwerp:** FW: In kennisstelling voornemen verkoop Parallelweg 9a en 10 en aanpassing bestemming

Daar [Redacted]

Onderstaande de correspondentie met vanuit eigenaar bevoegde tussenpersoon waarmee wij aan onze verplichting hebben voldaan.

Wat resteert is dus alleen de inspanningsverplichting uit artikel 21 van de overeenkomst (vermarkten van de detailhandelsbestemming), maar die is niet relevant voor de nieuwe overeenkomst met de nieuwe eigenaar aangezien hierin juist geregeld wordt dat de bestemming van deze locatie wordt afgehaald zodat vermarkting nog mogelijk is.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] Gemeentesecretaris | Gemeente Beesel  
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292 | [Redacted]



**Van:** [Redacted]  
**Verzonden:** vrijdag 29 oktober 2021 08:41  
**Aan:** [Redacted]  
**Onderwerp:** RE: In kennisstelling voornemen verkoop Parallelweg 9a en 10 en aanpassing bestemming

Beste [Redacted]

Voor ons geldt dat ook de verkoop gebaseerd moet zijn op onderliggende taxaties. Vandaar dat wij het perceel ook hebben laten taxeren voor 'wijzigen bestemming' icm met sloop of hergebruik casco. Partijen zijn op basis daarvan een vaste koopprijs overeengekomen van 964.593 euro voor het volledige perceel. Artikel 21 blijft hiernaast van toepassing.

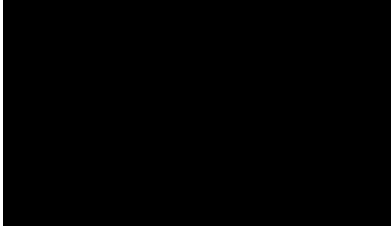
Met vriendelijke groet,  
[Redacted]  
Gemeente Beesel

**Van:** [Redacted]  
**Verzonden:** donderdag 28 oktober 2021 10:22  
**Aan:** [Redacted]  
**Onderwerp:** RE: In kennisstelling voornemen verkoop Parallelweg 9a en 10 en aanpassing bestemming

Geachte [Redacted]

1. Dat huidige taxatiewaarde (na bestemmingswijziging) lager ligt dan aankoopwaarde gemeente is voor mij niet zo interessant
2. Voor mij gaat het om de waarde waarvoor het verkocht is of wordt aan volgende koper (na bestemmingswijziging). Als deze lager ligt dan kunnen wij geen aanspraak maken op dat artikel.
3. Dus willen wij graag weten waarvoor het verkocht zal worden aan Thielco.

Met vriendelijke groet, Best Regards, Mit freundlichen Grüßen,



Van: [Redacted]

Verzonden: donderdag 28 oktober 2021 10:03

Aan: [Redacted]

Onderwerp: In kennisstelling voornemen verkoop Parallelweg 9a en 10 en aanpassing bestemming

Geachte [Redacted]

Conform de bijzondere bepalingen uit onze overeenkomst stel ik u hierbij op de hoogte van het voornemen om de locatie te verkopen en een aanpassing in de bestemming door te voeren.  
E.e.a. conform artikel 20 van de overeenkomst.

#### Achtergrond

Zoals eerder besproken hebben wij alternatieven (zoals het circulaire centrum en dergelijke) verder verkend en doorgerekend. Een rendabele exploitatie blijkt echter niet haalbaar.  
Gezien de beperkingen die op de locatie rusten door o.a. de bedrijfsbestemming aan de achterzijde (hierover heeft u in het voortraject tevens een memo ontvangen) is een bedrijfsmatige ontwikkeling richting toekomst de best passende. We hebben principe-overeenstemming bereikt met de eigenaren van Thielco. Zij zullen de locatie aankopen om een uitbreiding van de aangrenzende fabriek te realiseren.  
Aansluitend daarop zullen we de extra bestemming 'grootschalige detailhandel' van deze locatie afhalen. De inspanningsverplichting (artikel 21) aan onze zijde blijft hierbij overeind.

#### Vervolg

Artikel 20 bepaalt tevens de werkwijze bij verkoop.

Graag leg ik via deze weg aan u voor op welke wijze u hier verder inhoud aan wil geven.

In verband met de nu voorgestelde ontwikkeling laat de eerdere taxatie zien wat de waarde in huidige staat is, deze waarde valt bij deze verkoop nog lager uit door het weghalen van de bestemming grootschalige detailhandel voor deze locatie en rekening houdend met de investering die gedaan moet worden op de locatie ivm de staat van de opstallen. Dat maakt dat de waarde bij verkoop een negatief verschil laat zien (en een positief verschil conform artikel 20 niet aan de orde is bij deze bedrijfsmatige ontwikkeling).

Proces

Wanneer u de afgesproken procedure uit artikel 20 wenst te volgen verzoeken wij u om zo spoedig mogelijk een taxateur aan te stellen conform het bepaalde in artikel 20.

Wanneer u op basis van de eerdere taxatie en de geschetste ontwikkeling in kunt stemmen met onze conclusie dat dit niet tot waardevermeerdering (op basis van artikel 20, artikel 21 is nog steeds van toepassing) zal leiden, dan is ons voorstel om in gezamenlijk overleg af te zien van de route uit artikel 20 (voor de verkoop, artikel 21 blijft ongewijzigd van toepassing) omdat er geen positief verschil aanwezig is.

Wij vernemen graag van u op welke wijze u invulling wenst te geven aan de afspraken uit artikel 20 in het licht van bovenstaande.

Met vriendelijke groet,

 Gemeentesecretaris | Gemeente Beesel  
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292 | 



1216851/2021/NP

**KOOPOVEREENKOMST  
BEDRIJFSREGISTERGOED  
PARALLELWEG 9A EN 10 TE REUVER**

**Ondergetekenden:**

1. de publieksrechtelijk rechtspersoon: **GEMEENTE BEESEL**, gevestigd te Reuver, gemeente Beesel, kantoorhoudende te 5953 AL, Reuver, Raadhuisplein 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14130743 en als zodanig deze rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigende;  
Gemeente Beesel hierna te noemen: 'verkoper' of 'gemeente Beesel';
  
2. de heer [REDACTED] wonende [REDACTED] gemeente Beesel, [REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED] Nederlands paspoort nummer [REDACTED] afgegeven te [REDACTED] [REDACTED] te dezen volgens zijn verklaring handelend als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Reuver gemeente Beesel gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **THIELCO VASTGOED B.V.**, kantoorhoudende te 5953 NP Reuver, Doctor Poelsstraat 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14098253 en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende  
Thielco Vastgoed B.V. hierna te noemen: 'koper' en/of 'Thielco';

**INLEIDING**

- Op achtentwintig juni tweeduizend eenentwintig (28-06-2021) hebben gemeente Beesel en Thielco Staalindustrie B.V. een intentieovereenkomst met betrekking tot het gekochte gesloten;
- Partijen hebben door ondertekening van deze intentieovereenkomst de intentie uitgesproken dat Thielco de voormalige 'MTC' aankoopt van gemeente Beesel binnen een half jaar na aankoop van de locatie door gemeente Beesel;
- Gemeente Beesel heeft bij akte van levering op negen juli tweeduizend eenentwintig verleden voor [REDACTED] notaris te Bernheze, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twaalf juli tweeduizend

h

- eenentwintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 81707 nummer 23, de juridische eigendom van het gekochte verkregen;
- Thielco zal overgaan tot herontwikkeling van de locatie 'MTC';
  - Thielco neemt daarin ook de verbetering van de uitstraling van de aangrenzende panden in eigendom van Thielco mee.
  - Het oorspronkelijk perceel heeft een oppervlakte van achtduizend eenhonderdvijfenveertig vierkante meter (8.145 m<sup>2</sup>);
  - Thielco Staalindustrie B.V. heeft inmiddels, met instemming van gemeente Beesel, Thielco Vastgoed B.V. aangewezen als koper van de locatie;
  - Partijen wensen voorts de nadere afspraken, condities, voorwaarden en planning conform onderhavige koopovereenkomst vast te leggen;

#### **komen overeen:**

verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

het volgende registergoed:

KADASTRALE GEMEENTE BEESEL:

het bedrijfspand met bijbehorende parkeerplaatsen, erf en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Parallelweg 9a en 10 te 5953 GW Reuver, kadastraal bekend gemeente **Beesel** sectie **K** nummer **1733**, groot achtduizend eenhonderdvijfenveertig vierkante meter (8.145 m<sup>2</sup>)

hierna te noemen: 'het gekochte';

De koopprijs bedraagt:

**NEGENHONDERDVIERENZESTIGDUIZEND  
VIJFHONDERDDRIËNNEGENTIG EURO (€ 964.593,00)**

#### **DEFINITIES**

In deze koopovereenkomst wordt verstaan onder:

1. 'koop': de in deze koopovereenkomst neergelegde overeenkomst van koop;
2. 'kwaliteitsrekening': de in artikel 25 Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 4 te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen

1

samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij:

NL 14 INGB 0672 302 888 BIC INGBNL2A; of

NL 95 RABO 0167 763 725 BIC RABONL2U; of

NL 54 ABNA 0581 796 373 BIC ABNANL2A

3. 'akte van levering': de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 4 te noemen notaris;
4. 'notaris': een van de notarissen of waarnemend notarissen verbonden aan Rivierdael Netwerk Notarissen te Venlo

Deze koop vindt plaats onder de volgende bijzondere en algemene bepalingen, wat betreft de algemene bepalingen voor zover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken.

## **BIJZONDERE BEPALINGEN**

### **Kosten en belastingen**

#### **Artikel 1**

1. De overdrachtsbelasting (acht procent (8%), het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van koper.  
Verkoper zal aan koper een vergoeding betalen ten bedrage van de helft van de verschuldigde overdrachtsbelasting.  
Kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere bevoegdheid(sbelemmeringen), zijn voor rekening van verkoper.
2. Verkoper garandeert dat met betrekking tot de levering van het gekochte geen omzetbelasting is verschuldigd, omdat verkoper geen ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en/of omdat het gekochte geen gebouw of bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 1 onderdeel a ten eerste van die wet.
3. Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven, vormt geen aanleiding tot verrekening tenzij het verschil vijf procent (5 %) of meer bedraagt.

### **Opgaven door verkoper**

#### **Artikel 2**

1. Verkoper garandeert:

*h*

- a. Hij is ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering bevoegd tot de overdracht van het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken.
- b. Het gekochte is, gedurende de periode dat verkoper eigenaar van het gekochte is geweest, niet gebouwd/verbouwd zonder of in afwijking van een daartoe vereiste vergunning.
- c. Het gekochte is niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
  - als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
  - door de gemeente of provincie als beschermd monument;
- d. Met betrekking tot het gekochte is op dit moment geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen. Koper is er mee bekend dat het wel de bedoeling is dat gemeente de onrendabele top via subsidiemiddelen zal afdekken.
- e. Met betrekking tot het gekochte bestaan tot op vandaag geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de akte van levering.
- f. Het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken zal/zullen bij het ondertekenen van de akte van levering ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- g. Na ondertekening van deze koopovereenkomst zullen door verkoper geen rechten worden verleend en/of overeenkomsten aangegaan of bestaande rechten en/of overeenkomsten gewijzigd die van invloed (kunnen) zijn op de aard of staat van het gekochte dan wel het genot en gebruik van het gekochte, tenzij koper daar vooraf mee heeft ingestemd.

## 2. Verkoper verklaart:

- a. Hij heeft het gekochte zelf niet gebruikt.  
Het gekochte wordt verkocht en wordt geleverd **'as is, where is'**, dat wil zeggen in de staat ten tijde van de verkoop met alle aan het object verbonden rechten en plichten, alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder die met betrekking tot technische, bouwkundige, juridische, fiscale, milieukundige, huur- en commerciële aspecten van het gekochte.  
Koper aanvaardt uitdrukkelijk het risico voortvloeiende uit de 'as is,

where is' koop en levering en doet afstand van alle rechten voortvloeiende uit de artikelen 7:15 lid 1 en 7:17 van het Burgerlijk Wetboek worden uitgesloten in de koopovereenkomst. Gezien het 'as is, where is' karakter van deze transactie kan verkoper geen garanties verstrekken met betrekking tot de (juridische) staat van het object, met uitzondering van de beperkte garanties als omschreven in de eigendomsakte.

- b. In de laatste akte van levering zijn de hierna (artikel 14) vermelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen vermeld.  
Verkoper is niet bekend met andere stukken waaruit erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken.
- c. Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht.
- d. De WOZ-waarde van het gehele bedrijfspand (perceel K 1733 geheel) is een miljoen eenhonderdtienduizend euro (€ 1.110.000,00).  
De lasten over vervallen perioden zijn voldaan, voor zover de desbetreffende aanslagen zijn opgelegd.
- e. Het gekochte is verzekerd tegen brandschade. De eventueel meegekochte roerende zaken zijn en zullen voldoende verzekerd blijven tot aan het tijdstip van het ondertekenen van de akte van levering door middel van verkopers inboedelverzekering.
- f. Met betrekking tot het gekochte en/of de eventueel meegekochte roerende zaken is geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig.
- g. Op het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken en installaties, rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten tijdens het ondertekenen van de akte van levering.

### **Verklaringen van verkoper over verontreiniging Artikel 3**

Verkoper verklaart voorts:

- a. Verkoper is niet bekend met bodemverontreiniging die het door koper opgegeven gebruik kan belemmeren, dan wel aanleiding kan geven tot een verplichting tot sanering volgens de nu geldende wetgeving van het gekochte, het nemen van andere maatregelen of tot verhaal van

l



kosten.

- b. Verkoper is niet bekend dat in het gekochte of in de tot het gekochte behorende bouwwerken zich asbest bevindt.
- c. Verkoper is niet bekend dat in het gekochte zich ondergrondse opslagtanks voor vloeistoffen bevinden.

#### **Overige verklaringen van verkoper**

##### **Artikel 4**

1. Verkoper verklaart tot slot:
  - a. Het is hem niet bekend dat het huidige gebruik van het gekochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
  - b. Het is hem niet bekend dat een verplichting bestaat het gekochte aan, hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
  - c. Het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de per één juli tweeduizend acht ingetrokken Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het gekochte is begrepen.
  - d. Het is hem niet bekend dat er beleidsvoornemens zijn met betrekking tot het plan/de verordening als in het vorige lid bedoeld dan wel tot onteigening.
  - e. Het is hem niet bekend dat het gekochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.
2. In verband met andere publiekrechtelijke beperkingen dan hiervoor vermeld, verklaart verkoper het volgende. Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).  
 Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twintig september tweeduizend eenentwintig (20-09-2021), waren op die dag met betrekking tot het gekochte in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.  
 Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

### **Verklaringen van koper**

#### **Artikel 5**

Koper verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in deze koopovereenkomst vermelde lasten en beperkingen, en die welke na onderzoek als hierna bedoeld in artikel 6 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.

Hij is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering blijken. Hij ziet af van het verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij verkoper.

- b. Hij is van plan het gekochte te gebruiken voor: de ontwikkeling als bedrijfskavel bij het bedrijf (Thielco Staalindustrie B.V.) behorende activiteiten met geldende milieucategorie 3.2. Voor zover het voorgenomen gebruik door koper afwijkt van het gebruik door verkoper komt deze afwijking in het voorgenomen gebruik geheel voor rekening van koper.

### **Mededelingsplicht verkoper- onderzoeksplicht koper**

#### **Artikel 6**

Verkoper staat ervoor in, dat hij aan koper al die inlichtingen heeft gegeven, die ter kennis van koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

### **Energielabel**

#### **Artikel 7**

In verband met de huidige slechte staat van het pand zodanig dat renovatie/sloop noodzakelijk is, zal verkoper bij levering géén energielabel

h

aan koper overhandigen. Koper stemt in met de afwezigheid van een energielabel.

De kosten van het energielabel zijn voor rekening van de verkoper, ook als het (definitieve) energielabel pas na de overdracht door verkoper wordt aangevraagd en/of als deze kosten pas na de overdracht van het gekochte door de betrokken instantie bij de verkoper in rekening worden gebracht. De eventuele maatregelen die de controlerende instantie neemt omdat het energielabel niet (op tijd) beschikbaar is, zijn voor rekening en risico van de verkoper.

### **Levering**

#### **Artikel 8**

1. De akte van levering (juridische levering) zal zo spoedig mogelijk worden verleden nadat college van burgemeester en wethouders en/of gemeenteraad tot verkoop hebben besloten, doch uiterlijk op **negen december tweeduizend eenentwintig (09-12-2021)** of zoveel eerder of later als partijen gezamenlijk schriftelijk zullen overeenkomen ten overstaan van de notaris.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het gekochte en van de eventueel meegekochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de akte van levering.

### **Waarborg**

#### **Artikel 9**

Koper hoeft tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen geen waarborgsom te voldoen of schriftelijke bankgarantie te stellen.

### **Ontbindende voorwaarden**

#### **Artikel 10**

1. Deze koop vindt plaats, onder de ontbindende voorwaarden dat:
  - het toepasselijk orgaan van gemeente Beesel, zijnde het **College van burgemeester en wethouders niet uiterlijk op 7 december 2021** met onderhavige verkoop hebben ingestemd.
2. De ontbindende voorwaarde wordt ingeroepen door uiterlijk op de eerste werkdag na de in het betreffende lid bedoelde datum schriftelijk en gedocumenteerd aan de notaris te verklaren dat verkoper deze overeenkomst ontbindt.
3. Als een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop.

4. Verkoper en koper verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van bedoelde toezeggingen.
5. Koper verklaart uitdrukkelijk **geen financieringsvoorbehoud** te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

### **Roerende zaken**

#### **Artikel 11**

In deze koop zijn geen roerende zaken begrepen.

### **Overdracht van kooprechten aan een derde**

#### **Artikel 12**

Koper is bevoegd zijn rechten uit deze koopovereenkomst over te dragen aan een ander of met een ander te delen. Dit brengt echter geen verandering in zijn volledige aansprakelijkheid voor de verplichtingen uit deze koopovereenkomst.

Die ander wordt ten opzichte van verkoper op dezelfde wijze als koper gebonden en kan ten opzichte van verkoper aan de koopovereenkomst geen andere rechten ontleen dan die welke koper zouden zijn toegekomen.

Van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek zal alleen sprake zijn als verkoper daaraan zijn medewerking heeft verleend. De eventuele hier aan verbonden extra kosten komen voor rekening van koper.

### **Bijzondere bepalingen**

#### **Artikel 13**

1. Onderhavige verkoop vindt voorts uitdrukkelijk plaats onder de navolgende voorwaarden en bedingen:  
Verkoper verkoopt het pand en ondergrond in de huidige staat en stelt daarbij de voorwaarde dat:
  - a. de detailhandelsfunctie van Parallelweg 9a en 10 wordt verwijderd; de gemeente Beesel zal dit publiekrechtelijk regelen;
  - b. de detailhandelsfunctie van Parallelweg 11 (ons Huys) in de toekomst komt te vervallen indien koper deze locatie betreft bij de bedrijfsactiviteiten van Thielco; de gemeente Beesel zal dit publiekrechtelijk regelen;
  - c. het gekochte binnen een periode van vijf (5) jaar een uniform en kwalitatief hoogstaande beeldkwaliteit zal krijgen conform het door

h

gemeente Beesel en Thielco gezamenlijk opgestelde beeldkwaliteitsplan en bindende uitgangspunten in het welstandadvies, welk beeldkwaliteitsplan aan deze overeenkomst is **vastgemaakt**.

2. Koper heeft kennisgenomen met voormelde voorwaarden en bedingen en stemt hier uitdrukkelijk mee in.
3. a. Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit lid 1 onder c van dit artikel uit de koopovereenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van eenduizend euro (€ 1.000,00) per dag voor elke dag dat de niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt, met een maximum van tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00).
- b. Naast het gestelde in lid 3 onder a van dit artikel behouden partijen het recht om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichting, in rechte nakoming te vorderen.
- c. Indien de voortgang ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan beperkt wordt door onverwachte omstandigheden of te doorlopen juridische procedures in relatie tot het gebruik van het gekochte door koper, zullen partijen in overleg treden en zal de onder a vermelde boete gematigd worden.
- d. Het bepaalde in dit artikel dient als kettingbeding te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere verplichten**

#### **Artikel 14**

In voormelde aankomstitel van gemeente Beesel (deel 81707 nummer 23) staat woordelijk als volgt vermeld:

#### **BIJZONDERE BEPALINGEN**

*In de Koopovereenkomst zijn voorts de navolgende bepalingen opgenomen:*

#### **"Anti-speculatiebeding**

#### **Artikel 20**

- a. *Indien koper binnen een periode van 15 jaar na de levering van onderhavige onroerende zaak, te rekenen vanaf datum leveringsakte, aan deze onroerende zaak een andere bestemming geeft, stelt hij op voorhand verkoper hiervan schriftelijk op de hoogte. Zowel Koper als Verkoper wijzen vervolgens ieder een taxateur aan, die gezamenlijk,*

*b*

binnen 4 weken na hun aanstelling, zullen bepalen of de bestemmingswijziging tot waardevermeerdering zal leiden en, indien dit het geval is, hoe hoog die waardevermeerdering zal zijn. In het geval de beide taxateurs niet tot overeenstemming komen, zullen beide taxateurs gezamenlijk een derde taxateur benoemen. Deze zal vervolgens een voor partijen bindend rapport uitbrengen. Indien er sprake is van waardevermeerdering, heeft verkoper recht op een vergoeding. Deze vergoeding wordt vastgesteld op de in sub c van dit artikel bedoelde wijze.

- b. Indien koper binnen een periode van 15 jaar na de levering van onderhavige onroerende zaak, te rekenen vanaf de datum leveringsakte, tot vervreemding van deze onroerende zaak over gaat, stelt hij op voorhand verkoper hier schriftelijk van op de hoogte. Verkoper heeft alsdan het recht op een vergoeding conform de in sub c van dit artikel genoemde wijze.
- c. De door koper aan verkoper verschuldigde vergoeding als bedoeld onder sub a en sub b van dit artikel wordt als volgt vastgesteld:
  - Indien de bestemmingswijziging of verkoop plaatsvindt in het eerste jaar na de levering van de onroerende zaak aan koper, bedraagt de vergoeding het volledige positieve verschil tussen de nieuw vastgestelde waarde respectievelijk verkoopopbrengst en de oorspronkelijke koopprijs van de onroerende zaak.
  - Indien de bestemmingswijziging of verkoop plaatsvindt in het tweede of een daaropvolgend jaar na de levering van de onroerende zaak aan koper, bedraagt de vergoeding een percentage van het positieve verschil tussen de nieuw vastgestelde waarde respectievelijk verkoopopbrengst en de oorspronkelijke koopprijs van de onroerende zaak, als volgt bepaald:  
 2<sup>e</sup> jaar: 95%  
 3<sup>e</sup> jaar: 90% 4<sup>e</sup> jaar: 85% 5<sup>e</sup> jaar: 80% 6<sup>e</sup> jaar: 75% 7<sup>e</sup> jaar: 70% 8<sup>e</sup> jaar: 65% 9<sup>e</sup> jaar: 60% 10<sup>e</sup> tot en met 15<sup>e</sup> jaar: 55%.

### **Huidige bestemming en functieaanduiding**

#### **Artikel 21**

1. Partijen zijn een inspanningsverplichting overeengekomen voor de gemeente Beesel om bij 'schrappen van de huidige functieaanduiding' opbrengst te genereren door inzet meters elders in de regio;
2. Als de nieuwe invulling/bestemming van deze locatie + de opbrengst van de onder lid 1 genoemde inspanningsverplichting meerwaarde kent, ten opzichte van de huidige koopprijs, is het

1 h

*gestelde onder artikel 20 lid c, op dat totaal van voornoemde meerwaarde van toepassing."*

Gemeente garandeert ten opzichte van koper dat voormeld beding op onderhavige koopovereenkomst niet van toepassing is en niet ten aanzien van koper zal gelden casu quo aan koper zal worden opgelegd.

#### **Forum- en rechtskeuze**

##### **Artikel 15**

1. Voor de kennisneming van geschillen welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is de rechter van de plaats, waar het gekochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

#### **Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid**

##### **Artikel 16**

Op de door de notaris te verlenen diensten zijn de door de notaris gehanteerde Algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing.

### **ALGEMENE BEPALINGEN**

#### **Omschrijving leveringsverplichting**

##### **Artikel I**

1. Verkoper is verplicht koper eigendom dan wel erfpacht te leveren, die:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter als het gekochte erfpacht betreft onverminderd dat wat in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
  - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten uitgezonderd de eventueel in deze koopovereenkomst vermelde;
  - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, uitgezonderd de eventueel in deze koopovereenkomst vermelde;
  - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, uitgezonderd de eventueel in deze koopovereenkomst vermelde;
  - e. wat betreft de eventueel meegekochte roerende zaken:

1

vrij is van beperkte rechten en niet is bezwaard met beslagen.

2. Verkoper en koper verlenen de notaris en zijn medewerkers een volmacht om:
  - a. al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen waarmee het gekochte is belast en om die doorhaling te bewerkstelligen; de kosten voor de doorhaling zijn voor rekening van de verkoper;
  - b. inzage te nemen van alle stukken en registers die de notaris voor de uitvoering van de koop van belang acht.

3. Voor zover het gekochte zoals blijkt uit deze koopovereenkomst verhuurd is, wordt het gekochte geleverd onder de verplichting voor koper tot nakoming van de lopende huurovereenkomsten. Bij het ondertekenen van de akte van levering zal niet beschikt zijn over nog niet verschenen huurtermijnen, noch zal daarop enig beslag zijn gelegd.

Als na de ondertekening van deze koopovereenkomst een huurovereenkomst van het gekochte eindigt, moet verkoper dit onmiddellijk aan koper mededelen en is het verkoper (mits koper geen van de in artikel 10 van de bijzondere bepalingen bedoelde ontbindende voorwaarden meer kan invoeren) niet toegestaan een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van koper.

Hetzelfde geldt voor een wijziging van een bestaande huurovereenkomst.

Als koper geen toestemming geeft tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst dan wel tot wijziging van een bestaande huurovereenkomst, zal deze verplicht zijn de daaruit voortvloeiende huurderiving aan verkoper te vergoeden.

Als koper geen toestemming geeft voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, is het kraakrisico voor koper, evenals de gevolgen welke de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering verbindt aan de leegstand.

4. Als de door verkoper opgegeven maat of grootte van het gekochte of de verdere omschrijving daarvan of de in artikel 2 lid 2, artikel 3 en artikel 4 van de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen. Het bovenstaande is niet van toepassing wanneer de desbetreffende opgave door de verkoper zoals blijkt uit deze overeenkomst is gegarandeerd, niet te goeder trouw heeft plaatsgevonden, dan wel het

1



- een niet opgegeven feit betreft dat vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, maar daarin tot op vandaag niet is ingeschreven.
5. Het gekochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, uitgezonderd die welke op grond van de bijzondere bepalingen door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
  6. De aflevering (feitelijke levering) van het gekochte en van de eventueel meegekochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de akte van levering, in de feitelijke staat waarin het gekochte en/of de roerende zaken zich dan bevinden, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken zich vandaag bevinden, normale slijtage uitgezonderd.  
Tot de aflevering moet verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken zorgen.
  7. Verkoper zal koper en/of diens makelaar en/of kopers gevolmachtigde in de gelegenheid stellen het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken, kort voor het ondertekenen van de akte van levering te inspecteren.
  8. Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het gekochte, aan koper over alle aanspraken, die verkoper nu of in de toekomst kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan en de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring verplicht te zijn.  
Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan koper te verstrekken.  
Koper zal pas na de overdracht van het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten uit te voeren, door mededeling te doen aan de personen ten opzichte van wie de rechten gelden.
  9. De overdracht van het gekochte zal plaatsvinden door de inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers van het kadaster.

### **Overmacht, risico, verzekeringen**

*h*

**Artikel II**

1. Het risico van het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken, gaat op koper over bij het ondertekenen van de akte van levering, tenzij de feitelijke levering van het gekochte eerder plaatsvindt. In dat geval gaat het risico met ingang van die dag over op koper.
2. Als een van de partijen door een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de koop na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring ontbonden.
3. a. Als verkoper met betrekking tot andere dan geringe schade aan het gekochte zijn verplichtingen alleen gedeeltelijk kan nakomen, is verkoper verplicht koper daarvan binnen 48 uur nadat de schade hem bekend is geworden, per aangetekend schrijven in kennis te stellen met verzending van een kopie van het betreffende schrijven aan de notaris.

Deze overeenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade aan koper is meegedeeld, maar in ieder geval vóór het tijdstip van levering:

I koper toch uitvoering van de koopovereenkomst verlangt. In dat geval levert verkoper, zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs, op de overeengekomen dag van levering het gekochte aan koper af, in de staat waarin deze zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper in verband met de schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde, ten opzichte van derden toekomen.

Voor zover de verzekering niet voldoende is, wordt de koopprijs verminderd met het bedrag van die schade. Het bedrag van de vermindering wordt in onderling overleg door verkoper en koper vastgesteld.

Als verkoper en koper hierover niet tot overeenstemming komen, zal de schade worden vastgesteld door een deskundige die, op verzoek van de partij die het eerst bereid of in staat is zich tot de rechter te wenden, door de rechter in wiens ambtsgebied het gebouw is gelegen, zal worden benoemd; dan wel

II verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van levering of als dat later is binnen vier weken nadat de schade hem bekend is geworden. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van levering naar de dag volgend op die

l

waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem hiervoor onder I toegekende recht, in welk geval de levering plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken nadat de schade hem bekend is geworden.

- b. Het in lid 3.a.I en 3.a.II dan wel lid 4 bepaalde is niet van toepassing als verkoper, binnen twee weken nadat koper heeft verklaard uitvoering van de koopovereenkomst te verlangen, verklaart ontbinding van de koopovereenkomst gestand te willen doen.
4. Als koper de overeenkomst wenst uit te voeren, geldt verder het volgende:  
 Als het gekochte schade heeft geleden door een onheil, waartegen verkoper geen toereikende overeenkomst van verzekering heeft gesloten, wordt de schade door partijen in onderling overleg vastgesteld.  
 Als partijen daarover niet tot overeenstemming komen, zal de schade worden vastgesteld door een deskundige, te benoemen op verzoek van de partij die het eerst bereid of in staat is zich tot de rechter te wenden, door de rechter in wiens ambtsgebied het gekochte zich bevindt.
5. Verkoper is verplicht de tot het gekochte behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren en tot de ondertekening van de akte van levering verzekerd te houden.

### **Overneming van verplichtingen**

#### **Artikel III**

1. Als op verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, welke hij op zijn beurt van koper moet eisen en zo vervolgens (kettingbedingen), is koper - mits hij deze zoals blijkt uit artikel 5 van de bijzondere bepalingen uitdrukkelijk heeft aanvaard - verplicht die verplichtingen op zich te nemen, na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te eisen, een en ander zoals in de akte van levering nader te omschrijven.
2. Koper is niet verplicht door verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.

h

3. Voorzieningen op grond van de Woningwet voorgeschreven na ondertekening door koper en verkoper van deze koopovereenkomst en niet vóórdien schriftelijk aangekondigd, komen voor rekening van koper. Als de voorzieningen vóór het ondertekenen van de akte van levering moeten worden getroffen, zal verkoper over de uitvoering met koper in overleg treden.

### **Betaling en verrekening**

#### **Artikel IV**

1. De baten en lasten van het gekochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van levering voor rekening van koper. De tot en met de dag van het ondertekenen van de akte van levering opeisbare huren moeten tot dan door verkoper en voor diens risico worden geïnd.  
Voor zover er met betrekking tot het gekochte belastingen en/of heffingen ten laste van de gebruiker worden geheven zullen deze niet tussen verkoper en koper worden verrekend.  
Verkoper is verplicht om de lasten over de op het moment van het ondertekenen van de akte van levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen verkoper en koper volgens plaatselijk gebruik.
2. Als door huurders waarborgsommen zijn gestort, worden deze, met de eventueel lopende rente, bij het ondertekenen van de akte van levering tussen verkoper en koper verrekend.  
Als ten behoeve van huurders ten opzichte van verkoper bankgaranties zijn gesteld zullen de desbetreffende stukken bij het ondertekenen van de akte van levering door verkoper aan koper worden overhandigd; verkoper zal alles in het werk stellen om te bereiken dat deze garanties ten gunste van koper worden gesteld.
3. De betaling van de koopprijs en eventuele omzetbelasting en de verrekening van de door verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de akte van levering op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen zullen plaatsvinden - overeenkomstig deze opgave - via de notaris. Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering per valuta van die dag.
4. Verkoper eist ten behoeve van schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van de koop en levering van het gekochte - uit de

1

koop prijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de notaris rechtstreeks uit de koop prijs worden voldaan en daartoe van de kwaliteitsrekening worden overgeschreven naar hun bank- of giro rekening, zodat de notaris aan verkoper zelf alleen het daarna overblijvende restant van de koop prijs verschuldigd is. Verkoper en vorenbedoelde schuldeisers onderwerpen zich aan de vaststelling door de notaris, welke van de door verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan eerder vermelde maastaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet ook uit tot het aan verkoper toekomende restant.

Verkoper, voor het hem toekomende en de hiervoor in dit lid bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, hebben ten opzichte van de notaris pas recht op uitbetaling zodra de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld.

Verkoper en vorenbedoelde schuldeisers zijn ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de akte van levering en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

5. De partij, die volgens deze overeenkomst de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris in depot te geven ter voldoening aan de Belastingdienst.

\*In het geval bedoeld in artikel 1 lid 1 van de bijzondere bepalingen, is koper verplicht het daar bedoelde verschil bij het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris in depot te geven ter uitbetaling aan verkoper, zodra naar het oordeel van de notaris het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag vaststaat.\*

Voor zover koper hoofdelijk aansprakelijk is voor de tot de datum van ondertekening van de akte van levering opeisbare lasten als bedoeld in de laatste zin van lid 1 van dit artikel, is verkoper verplicht om, als koper dit vordert, bij het ondertekenen van de akte van levering, een bedrag bij de notaris in depot te geven tot zekerheid voor de voldoening van die lasten.

6. Als omzetbelasting verschuldigd is, draagt verkoper er zorg voor dat aan koper tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven. Deze verplichting vervalt als de akte van levering aan de vereisten voldoet om als een zodanige factuur te fungeren, dan wel als de notaris door middel van de afrekening namens



verkoper een zodanige factuur met diens gegevens heeft verstrekt.

Als de verleggingsregeling als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968 van toepassing is, zal door de notaris in de akte van levering en/of op de afrekeningen worden vermeld: 'omzetbelasting verlegd'.

7. Voor het geval de koopprijs aan koper gerestitueerd moet worden, eist koper ten behoeve van hen, die (een gedeelte van) de koopprijs rechtstreeks naar de kwaliteitsrekening hebben overgeschreven, de garantie dat die bedragen door de notaris gerestitueerd worden door overschrijving naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de notaris aan koper alleen de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet ook uit tot de door koper zelf overgemaakte bedragen.

## **Waarborg**

### **Artikel V**

1. Als is overeengekomen, dat koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stelt, moet deze worden voldaan door storting op de kwaliteitsrekening; over de waarborgsom wordt door de notaris de van zijn bank ontvangen rente aan koper vergoed.

De notaris bevestigt schriftelijk aan verkoper of diens makelaar dat de waarborgsom dan wel bankgarantie door hem is ontvangen.

2. De door koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege als boete verschuldigd zijn als koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze, gedurende het daar vermelde tijdvak zijn verplichtingen niet nakomt.

Als verkoper uitvoering van de overeenkomst verlangt zal het eerder vermelde (telkens) alleen gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat koper aan de onder artikel VI lid 2 onder a bedoelde dagboete is verschuldigd.

3. De notaris keert de waarborgsom aan verkoper uit na het ondertekenen van de akte van levering op de wijze als hiervoor in artikel IV vermeld, dan wel als koper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar vermelde tijdvak zijn verplichtingen niet nakomt, eventueel naar rato van de door koper verschuldigde dagboete.

In het eerste geval komt de waarborgsom, voor zover niet eerder aan verkoper uitgekeerd, in mindering op dat gedeelte van de koopprijs en dat gedeelte van de door koper op grond van het bepaalde in deze koopovereenkomst verschuldigde kosten en belastingen, dat niet door

h

of namens koper uit andere middelen wordt voldaan.

Na het ondertekenen van de akte van levering, met overeenkomstige toepassing van artikel IV lid 4, vierde en vijfde zin, keert de notaris aan koper uit het niet aan verkoper uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom en de eventuele rente over de waarborgsom, alles voor zover deze bedragen niet nodig zijn ter betaling van door koper verschuldigde kosten en rechten.

4. De notaris restitueert de waarborgsom aan koper, als verkoper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar vermelde tijdvak zijn verplichtingen niet nakomt en als de overeenkomst anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van koper is ontbonden.
5. Als beide partijen hun verplichtingen niet nakomen of als de notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, houdt de notaris - behalve eensluitende betalingsopdracht van beide partijen - de waarborgsom onder zich, totdat door de rechter definitief is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.  
Een gestelde bankgarantie moet gedurende die tijd worden verlengd bij gebreke waarvan de notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
6. Als is overeengekomen dat koper een bankgarantie zal afgeven, moet deze bankgarantie:
  - a. onvoorwaardelijk zijn en voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen leveringsdatum;
  - b. afgegeven zijn aan de notaris door een kredietinstelling of een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft), of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, ter beoordeling van de notaris; en
  - c. de clause bevatten, dat op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd.
 Als het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor bepaald.
7. Partijen verlenen de notaris volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom dan wel de uitkering op grond van de bankgarantie, vermeerderd met de daarover opgebouwde rente, in te houden.
8. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of:
  - de overeenkomst is nagekomen, of
  - een van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en), of
  - hij, de notaris zelf, niet kan beoordelen wie van beide partijen

1

De tussen verkoper en koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de akte van levering.

### **Kosten bij ontbinding**

#### **Artikel VIII**

Bij ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten van de werkzaamheden van de notaris voor deze koopovereenkomst en de uitvoering daarvan voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft. Bij ontbinding van deze overeenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.

Bij ontbinding van deze overeenkomst op grond van tekortkoming van een van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Bij ontbinding door koper met betrekking tot het aan koper toekomende wettelijk recht de koop binnen drie dagen nadat een afschrift van deze koopovereenkomst aan koper overhandigd is te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

### **Slotbepalingen**

#### **Artikel IX**

1. Partijen kiezen met betrekking tot de koop en alle gevolgen daarvan, tot de akte van levering is ondertekend, woonplaats op het kantoor van de notaris, waar deze koopovereenkomst blijft bewaard.
2. Als twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:
  - a. (ver)kopers kunnen alleen gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
    - kopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het gekochte;
    - verkopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het gekochte;
  - b. verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
  - c. kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
3. Waar in deze koopovereenkomst wordt gesproken over betaling aan de

1



tekortschiet.

Nadat de notaris dit aan partijen schriftelijk heeft verklaard, kunnen partijen zich binnen een maand na dagtekening tot de rechter wenden ter oplossing van het geschil.

### **Tekortkoming (wanprestatie)**

#### **Artikel VI**

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Als een van de partijen, na bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen een of meer van haar verplichtingen niet nakomt - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig afgeven van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keus tussen:
  - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sindsdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
  - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van 10% van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete wordt afgetrokken van eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling en de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en nadat verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IV lid 4 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, door de notaris zijn betaald.

### **Ontbindende voorwaarden**

#### **Artikel VII**

✓

'notaris' of 'in depot geven aan de notaris' wordt bedoeld storting op de kwaliteitsrekening.

4. Verkoper en koper geven de notaris opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst. Verkoper en koper geven de notaris volmacht om in geval deze overeenkomst wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, zo nodig de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van deze koopovereenkomst in de openbare registers van het kadaster.
5. Door zijn medeondertekening van deze overeenkomst verklaart de notaris de uit deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen en de aan hem verstrekte volmachten en bevoegdheden aan te nemen.

Getekend in drievoud te Reuver op 8 december 2021

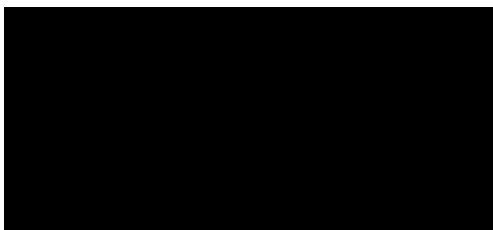
Verkoper  
Gemeente Beesel:



Burgemeester  
**B.C.M. Vostermans**

Getekend in drievoud te Venlo op 9 december 2021

Koper  
Thielco Vastgoed B.V.:





## **ADVIES WELSTAND**

### **Advies omgevingscommissie MER – Beesel**

**Behandeld plan: Uitbreiding/verbouwing van het bestaande MTC pand aan de parallelweg 9a en 10 te Reuver**

#### **Behandeling**

Na een eerdere behandeling op 28 september 2021, heeft naar aanleiding van het toenmalige oordeel/advies van de omgevingscommissie een tweede beoordeling van het plan plaatsgevonden op 12 oktober 2021.

De architect heeft een toelichting gegeven op de beeldkwaliteit zoals deze door de koper wordt gezien. Concrete plannen over de exacte indeling zijn nog niet bekend.

Het is de wens van de gemeente en de potentiële koper om de beeldkwaliteit vast te leggen in de aankoopovereenkomst zodat hierover in de verdere ontwikkeling van het gebied duidelijkheid over bestaat.

De welstand commissie geeft enkel een oordeel over de beeldkwaliteit van het toegelichte bouwplan. Aanpassingen van het openbaar gebied zijn nog niet uitgewerkt maar kunnen een bijdrage leveren aan kwaliteit van het gebied, hiervoor wordt aandacht gevraagd bij de verdere uitwerking.

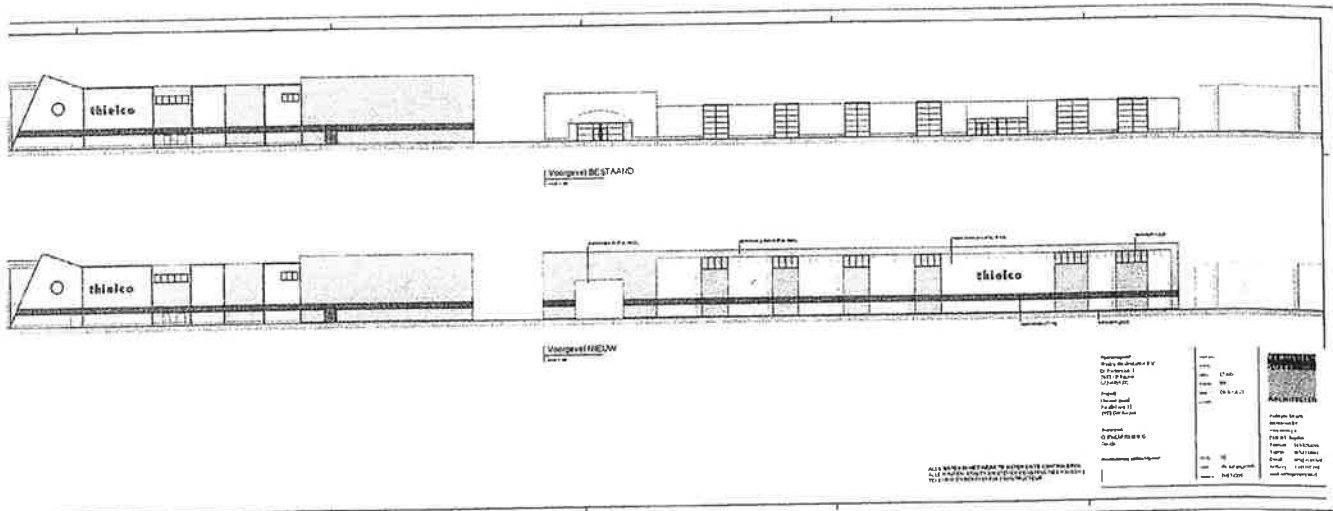
Omdat het openbaar gebied in gemeentelijk eigendom blijft hoeft hierover vooraf nog geen duidelijkheid te bestaan t.b.v. de verkoop.

#### **Oordeel / Advies omgevingscommissie**

Het gepresenteerde bouwplan wordt akkoord bevonden, de commissie ziet het bouwplan tijdens een definitieve behandeling graag tegemoet overeenkomstig het gepresenteerde ontwerp.

Adviserend wordt meegegeven de kleur van de kozijnen boven de 'erkers' te heroverwegen en in een lichtere kleur uit te voeren, en heroverwegen de donkere band van deco-roosters tevens toe te passen in de zijgevel van het bestaande pand (rechterzijgevel van het bestaande pand aan de linkerzijde van dit voorgelegde bouwplan)

  
d.d. 12-10-2021



Vorderer BISTRO

Vorderer FRIEW

Auftraggeber:  
 Stadtverwaltung  
 30559 Hannover  
 Projekt:  
 Planung  
 11/2010  
 11/2010

Blatt:  
 1/1  
 Datum:  
 11/2010

Projekt:  
 Planung  
 11/2010  
 11/2010

Alle Maßangaben sind in Metern angegeben.  
 Alle Maßangaben sind in Metern angegeben.  
 Alle Maßangaben sind in Metern angegeben.

## Collegevoorstel

### Onderwerp

verkoop bedrijfspand voormalig MTC en  
ondergrond Parallelweg 9A en 10

portefeuillehouder: [REDACTED]  
cluster/team: Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke  
Ordering  
opsteller: [REDACTED]  
datum vergadering: 30 nov / 7 dec 2021.  
zaaknummer: 0889263516

### Samenvatting

Op 28 juni 2021 heeft de gemeenteraad besloten het pand aan de Parallelweg 10 te Reuver (voormalige MTC) aan te kopen voor een bedrag van € 1.310.000 k.k.. Gelijktijdig zijn de onderhandelingen over (door)verkoop en herontwikkeling van het pand aan Thielco gestart. Voor de risico's en het onrendabele deel is een voorziening getroffen van € 400.000.

Momenteel worden de mogelijkheden bekeken en uitgewerkt om de casus in breder verband in te brengen in provinciale en/of rijkssubsidieregelingen.

In deze nota adviseren wij u over het onderhandelingsakkoord van de doorverkoop van het pand en de grond aan Thielco.

### Voorstel / advies

1. In te stemmen met de conceptleveringsakte en de daarin opgenomen voorwaarden ten aanzien van beeldkwaliteit en het opheffen van de detailhandelsfunctie.
2. In te stemmen met de verkoop van het perceel kadastraal bekend als Beesel sectie K nummer 1733 groot 8.145 m2 met opstallen in huidige staat voor een bedrag van € 964.593,- aan Thielco Vastgoed B.V.
3. Raad informeren over het besluit middels de bijgevoegde raadsinformatiebrief.

### Beslissing BenW

- Het college heeft conform voorstel en advies besloten na de volgende twee aanpassingen (onder mandaat ph):
- BBV: Opnemen dat nabetaling aan de voormalig eigenaar in het kader van de huidige verkoop niet meer van toepassing is (want geen meeropbrengst uit verkoop).
- RIB: Opmaak aanpassen (lege ruimte pagina 2).

[REDACTED]  
Burgemeester

[REDACTED]  
Secretaris

## Toelichting BenW-nota

---

### 1. Aanleiding

Al vele jaren was de situatie rondom de voormalige MTC-locatie uitzichtloos. Uiteindelijk is het pand door de gemeente Beesel aangekocht met als doel om de locatie vervolgens te herontwikkelen. Om de risico's en kosten beperkt te houden wordt een snelle (door)verkoop van de locatie geadviseerd.

Nadat de aankoop geëffectueerd was is op basis van de intentieovereenkomst met Thielco (bijlage 1) gesproken over (door)verkoop en herontwikkeling van de locatie. Vanuit de gemeente zijn onderstaande speerpunten bij de herontwikkeling van belang:

- Terugdringen en hervreiden van leegstaande bedrijfslocaties
- Kans om de entree van Reuver toekomstbestendig te ontwikkelen
- Thielco de ruimte bieden voor duurzame uitbreiding en verbetering van het productieproces
- Duurzaam ondernemersklimaat en mogelijkheden voor de toekomst
- Het aantal m<sup>2</sup> aan detailhandel functie verkleinen buiten het centrumgebied.

### 2. Doelstelling

Uitwerken van de intentieovereenkomst in een koopovereenkomst. Waarin de (door)verkoop en herontwikkeling van het voormalige MTC (Parallelweg 9a en 10) en de voorwaarden voor de beeldkwaliteit zijn geborgd.

### 3. Uitgangssituatie

Onderstaand een opsomming van de uitgangssituatie:

- Jarenlange leegstand met alle gevolgen voor de uitstraling en de leefbaarheid van dit gebied
- De gemeente is inmiddels eigenaar van het pand
- De gemeente heeft het pand aangekocht onder de voorwaarde dat verrekening met de eigenaar plaats vindt wanneer de locatie meer gaat opleveren dan het overeengekomen bedrag.
- Subsidiemogelijkheden ten aanzien van de herontwikkeling en kwaliteitsverbetering worden onderzocht.
- De herontwikkeling kan als vliegwiel dienen om het bestaande bedrijventerrein te voorzien van een kwaliteitsimpuls.
- Het leegstand vastgoed hiermee afneemt.
- het aantal m<sup>2</sup> detailhandel functie neemt af.
- In de toekomst ontstaat hierdoor een beter scheiding van functies (detailhandel versus industrie)
- Uitbreidingswensen van Thielco (en andere bestaande bedrijven) op een goede plek worden gefaciliteerd, waardoor overlast en hinder situaties zullen verbeteren.

### 4. Rol gemeente

De gemeente Beesel kiest bij instemming met dit voorstel om het leegstaande bedrijfspand in de huidige toestand te verkopen aan Thielco waarbij de gemeente enkele randvoorwaarden stelt ten aanzien van de herontwikkeling. Het risico van eventuele sloop en andere eigendom gerelateerde risico's, zoals beveiliging, verzekering, zakelijke rechten, komen hiermee ook te vervallen.

Als gemeente gaan we vervolgens in overleg met de nieuwe eigenaar over de invulling van het openbaar gebied en de beeldkwaliteit en zullen we de detailhandelsbestemming via een procedure tot bestemmingsplanwijziging verwijderen.

Daarnaast is deze casus de opmaat voor een kwaliteitsimpuls waarbij de entree van Reuver en het bedrijventerrein kunnen worden opgewaardeerd. In de regio, provincie en rijk worden de subsidiemogelijkheden hiervoor onderzocht.

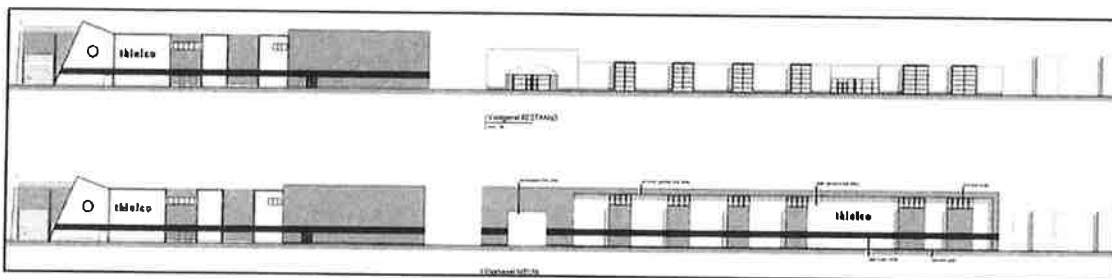
## 5. Toelichting

Thielco is al enkele jaren met de gemeente in overleg over haar uitbreidingsplannen. De huidige locatie aan de Parallelweg is hiervoor niet toereikend. In het verleden heeft Thielco hiervoor locaties aan de Mariastraat aangekocht. Echter activiteiten en plannen bleken niet tot overeenstemming met de aanwonenden aan de Mariastraat, dit terwijl strikt juridisch gezien deze locaties wel de bestemming hebben.

Daarnaast is het van belang de leegstaande panden een goede invulling te geven wat tevens ruimte biedt voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen

Het pand aan de Parallelweg 10 te Reuver (voormalige MTC-locatie) staat al vele jaren leeg en verpaupert snel. De leegstand en de uitstraling van het pand zorgen ervoor dat de zuidelijke ingang van de kern Reuver sterk negatief wordt beïnvloed vanwege de prominente zichtlocatie. Met de aankoop door de gemeente is een doorbraak gecreëerd waarbij de locatie kan worden aangeboden aan Thielco.

De beeldkwaliteit van de toekomstige bebouwing wordt geborgd door het beeld kwaliteitsplan, een bepaling hierover maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst. Commissie welstand heeft hierover positief geadviseerd.



## 6. Visie Blij in Beesel

De doelstelling van deze verkoop past bij de doelstellingen vanuit de Visie Blij in Beesel: 'Bedrijvig (tegengaan leegstand + goed vestigingsklimaat), Fijn wonen (uitstraling toegang gemeente), Samenwerking (gezamenlijk met lokale partijen gebiedsontwikkeling verwezenlijken), Gemeente in gemeenschap (faciliterende gemeente).

## 7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma  
Aanpak en herontwikkeling van voormalige MTC-locatie betreft een speerpunt in het collegeprogramma.

Het college handelt hiermee binnen het kader zoals de raad dit op d.d. 28 juni heeft besloten bij onderdeel e van de besluitvorming voor aankoop pand Parallelweg 10 te Reuver, "e- Zo snel mogelijk tot herontwikkeling van deze locatie te komen."

b. Financieel

De doelstellingen van de aan- en vervolgens verkoop door de gemeente worden benoemd onder punt 3. Het pand op korte termijn doorverkopen heeft de voorkeur ten opzichte van aanhouden. Hiermee beperken we de zakelijke lasten, WOZ en verzekeringspremie (ca. 7.850 per jaar) en daarnaast ook nog kosten voor tijdelijk beheer, sloopkosten en beveiligingskosten.

De voorgestelde verkoopprijs ligt boven de taxatiewaarde bij verkoop in gesloopte toestand te weten € 750.000 k.k. (zie bijlage 2). Naast een hogere verkoopprijs dan getaxeerd geeft dit ook nog financieel voordeel ten aanzien van de sloopkosten en risico's

Gezien de ligging aangrenzend aan de huidige locaties van Thielco ziet men de meerwaarde waardoor men bereid is boven taxatiebedrag te bieden.

Financieel effect gemeente:

Aankoop van het pand door de gemeente d.d. 28 juni 2021	€ 1.310.000,00
Voorgenomen verkoopprijs van het pand	€ <u>964.593,00</u>
Verschil	€ 345.407,00

Overige kosten:

▪ 50% van de overdrachtsbelasting verkoop zijnde 4% van € 964.593	€ 38.583,72
▪ Inschatting kosten opmaken energielabel	€ 1.500,00**
▪ verzekeringspremie voor 2021	€ 1.650,94
▪ Onroerende zaak belasting periode 09-07-2021 t/m 31-12-2021	€ 1.907,59
▪ Waterschapslasten van 9-7-2021 t/m 31-12-2021	€ 138,67
▪ Rioolrecht van 09-07-2021 t/m 31-12-2021	€ <u>96,90</u>
Tekort te dekken uit de getroffen voorziening	€ 389.283,88*

\*Ten tijde van de aankoop is al rekening gehouden met een mogelijk verlies ter hoogte van € 400.000.

\*\*Gezien het risico op een boete en onze voorbeeldfunctie heeft de gemeente opdracht gegeven voor het opstellen van een energielabel. De kosten hiervan staan niet in verhouding met een eventuele boete. Nader toegelicht onder Risico's.

In de verkoopovereenkomst is opgenomen dat gemeente Beesel als verkoper 50% van de overdrachtsbelasting vergoedt naar de koper. Omdat de verkoop binnen 6 maanden plaatsvindt na aankoop en de verkoopprijs lager is dan de aankoopprijs, geldt er bij verkoop geen (extra) overdrachtsbelasting.

c. Juridisch

In de concept-akte opgesteld door Rivierdael Netwerk Notarissen (zie bijlage 3) zijn alle juridische onderdelen en verwachtingen omschreven.

Hierin is een zekerheidstelling opgenomen van € 200.000 euro voor het realiseren van de afgesproken beeldkwaliteit uiterlijk 1 dec 2024.

Met het opnemen van deze clausule dwingen we af dat wanneer de wederpartij de afgesproken verplichting niet nakomt, er een boete verschuldigd is. Hiermee beperken we het risico dat de wederpartij de overeenkomst niet naleeft.

De voorgestelde verkoopprijs ligt boven de taxatiewaarde hierdoor is er geen sprake van staatssteun aan de koper omdat er marktconforme prijzen worden gehanteerd.



Dit voorstel is niet openbaar omdat dit de economische belangen van de gemeente zou kunnen schaden. Deze uitzondering op de openbaarheid is opgenomen in artikel 10 lid 2 van de Wob.

- d. **Risico's**  
Subsidiemogelijkheden ter afdichting van het onrendabele deel zijn afhankelijk van meerdere randvoorwaarden. Gedurende het traject zal duidelijk worden of en hoeveel subsidie tegemoet gezien kan worden in deze casus.

Daarnaast wordt ingezet op het vermarkten van de m2 detailhandel in de regio. Dat loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure voor verwijdering van de bestemming op deze locatie.

De gemeente heeft bij de aankoop in juli 2021 geen energielabel ontvangen. Het label is in beginsel ook verplicht voor bedrijfspanden (tenzij een van de uitzonderingen van toepassing is, er bestaat hierover veel onduidelijkheid); boetes kunnen bij bedrijven kunnen oplopen tot € 20.250,-. Uitzonderingen zijn onder andere "een gebouw dat onteigend is en vervolgens wordt gesloopt" en "een gebouw waar geen energie gebruikt wordt om het binnenklimaat te regelen (trekkershut of gite)". Beide gaan niet volledig op voor deze casus.

In de verkoop overeenkomst is gesteld dat, de huidige slechte staat van het pand zodanig is dat renovatie/sloop noodzakelijk is. Verkoper zal géén energielabel aan koper overhandigen en koper stemt hiermee in. Eventuele niet voorziene kosten voortvloeiend hieruit komen voor rekening verkoper (lees gemeente).

Om het risico te beperken is opdracht verstrekt om alsnog een energielabel aan te vragen. De kosten hiervan zijn meegenomen in het financieel overzicht.

Naar aanleiding van artikel 14 uit de akte "anti-speculatiebeding" kan worden gesteld dat nabetaling aan de voormalig eigenaar in het kader van de huidige verkoop niet meer van toepassing omdat geen meeropbrengst uit verkoop wordt genereerd.

- e. **Communicatief** (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)  
nvt

## **8. Toegankelijkheid**

Deze verkoop creëert mogelijkheden op verschillende schaalgroottes. Feitelijk zou de herontwikkeling, letterlijk de toegang van Reuver, moeten dienen als vliegwiel voor andere ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit, bedrijvigheid, werkgelegenheid, en duurzaamheid.

## **9. Duurzaamheid**

De beoogde gebiedsontwikkeling biedt volop kansen op het gebied van duurzaamheid. Op alle vlakken (gebouwen, energievoorziening en omgeving) wordt ingezet op duurzame ontwikkelingen.

## **Bijlagen**

1. Intentie-overeenkomst "Parallelweg 10 te Reuver", d.d. 28 juni 2021 tussen gemeente Beesel en Thielco Staalindustrie
2. Taxatierapport "Perceel grond Parallelweg 10 Reuver" uitgevoerd door Bilderbeek & Partners Vastgoedtaxaties
3. Concept leveringsakte 1216851/2021/NP d.d. 11-11-2021, inclusief beschrijving beeldkwaliteit
4. Concept raadsinformatiebrief

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 15 september 2021 13:43  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: WOZ waardes en zakelijke lasten

Ha,  
Zie onderstaande info voor de WOZ waarde en zakelijke lasten Parallelweg.  
Ozbe = onroerend zaakbelasting eigenaar  
Riow = rioolheffing (in Beesel komt deze ook ten laste van de eigenaar)  
Wshe = waterschapsheffing eigenaar

Groet,  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 15 september 2021 13:34  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Fwd: WOZ waardes en zakelijke lasten

Outlook voor iOS downloaden

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** Wednesday, September 15, 2021 1:26:33 PM  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: WOZ waardes en zakelijke lasten

**Parallelweg 9a**

WOZ waarde: € 742.000,00  
OZBE: € 2.684,56  
RIOW: € 102,00  
WSHE: € 195,15

**Parallelweg 10**

WOZ waarde: € 368.000,00  
OZBE: € 1.331,42  
RIOW: € 102,00  
WSHE: € 96,78



Befastingsamenwerking  
Gemeenten en Waterschappen  
Limburg

[Redacted]  
[Redacted] W: [www.BsGW.nl](http://www.BsGW.nl)

Denk aan het milieu is het echt nodig deze e-mail te printen?

**Van:** [Redacted]  
**Verzonden:** woensdag 15 september 2021 10:30  
**Aan:** [Redacted]  
**Onderwerp:** RE: WOZ waardes en zakelijke lasten

Hoi [Redacted]

Zodra mijn key2belastingen account is gedeblokkeerd stuur ik je de gegevens.

Groetjes,  
[Redacted]



Befastingsamenwerking  
Gemeenten en Waterschappen  
Limburg

[Redacted]  
[Redacted] W: [www.BsGW.nl](http://www.BsGW.nl)

Denk aan het milieu is het echt nodig deze e-mail te printen?

**Van:** [Redacted]  
**Verzonden:** dinsdag 14 september 2021 16:57  
**Aan:** [Redacted]  
**Onderwerp:** WOZ waardes en zakelijke lasten

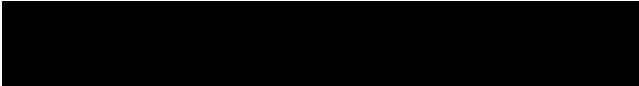
Hallo collega's,

Kan iemand van jullie de meest recente WOZ waarde van de Parallelweg 9a en 10 in Reuver met de bijbehorende zakelijke lasten voor me opzoeken?  
CRM kan niet aan deze gegevens anders had ik t zelf opgezocht.

Groet,  
[Redacted]



Belastingssamenwerking  
Gemeenten en Waterschappen  
Limburg



W: [www.BsGW.nl](http://www.BsGW.nl) |

 Denk aan het milieu is het echt nodig deze e-mail te printen?

## Raadsbesluit

onderwerp: Aankoop pand Parallelweg 10 te Reuver  
zaaknummer: 256189

### De raad van de gemeente Beesel

- gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel van 28 juni 2021,

### BESLUIT:

- a. In te stemmen met de aankoop van Parallelweg 10 te Reuver voor een aankoopbedrag van € 1.310.000,- k.k.;
- b. Voor deze aankoop een kortlopende lening af te sluiten (tegen negatieve rente);
- c. Een voorziening te treffen van € 400.000,- uit de Investeringsreserve in verband met de op dit moment aanwezige risico's;
- d. Geheimhouding op dit voorstel met bijlagen te leggen totdat de onderhandeling is afgerond met betrekking tot aan- en verkoop;
- e. Zo snel mogelijk tot herontwikkeling van deze locatie te komen.

Aldus vastgesteld door de raad van Beesel in zijn besloten vergadering van 28 juni 2021.

  
griffier.  


  
voorzitter.  


1216851/2021/NP

**KOOPOVEREENKOMST  
BEDRIJFSREGISTERGOED  
PARALLELWEG 9A EN 10 TE REUVER**

**Ondergetekenden:**

1. de publieksrechtelijk rechtspersoon: **GEMEENTE BEESEL**, gevestigd te Reuver, gemeente Beesel, kantoorhoudende te 5953 AL, Reuver, Raadhuisplein 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14130743 en als zodanig deze rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigende;  
Gemeente Beesel hierna te noemen: 'verkoper' of 'gemeente Beesel';
  
2. de heer [REDACTED] wonende [REDACTED]  
[REDACTED] gemeente Beesel [REDACTED] geboren [REDACTED] op [REDACTED]  
[REDACTED] Nederlands paspoort [REDACTED]  
[REDACTED] afgegeven te [REDACTED]  
[REDACTED] gens zijn verklaring handelend als  
alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Reuver gemeente  
Beesel gevestigde besloten vennootschap met beperkte  
aansprakelijkheid **THIELCO VASTGOED B.V.**, kantoorhoudende te  
5953 NP Reuver, Doctor Poelsstraat 2, ingeschreven in het  
handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer  
14098253 en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig  
vertegenwoordigende  
Thielco Vastgoed B.V. hierna te noemen: 'koper' en/of 'Thielco';

**INLEIDING**

- Op achtentwintig juni tweeduizend eenentwintig (28-06-2021) hebben gemeente Beesel en Thielco Staalindustrie B.V. een intentieovereenkomst met betrekking tot het gekochte gesloten;
- Partijen hebben door ondertekening van deze intentieovereenkomst de intentie uitgesproken dat Thielco de voormalige 'MTC' aankoopt van gemeente Beesel binnen een half jaar na aankoop van de locatie door gemeente Beesel;
- Gemeente Beesel heeft bij akte van levering op negen juli tweeduizend eenentwintig verleden voor [REDACTED] notaris te Bernheze, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twaalf juli tweeduizend

1

- eenentwintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 81707 nummer 23, de juridische eigendom van het gekochte verkregen;
- Thielco zal overgaan tot herontwikkeling van de locatie 'MTC';
  - Thielco neemt daarin ook de verbetering van de uitstraling van de aangrenzende panden in eigendom van Thielco mee.
  - Het oorspronkelijk perceel heeft een oppervlakte van achtduizend eenhonderdvijfveertig vierkante meter (8.145 m<sup>2</sup>);
  - Thielco Staalindustrie B.V. heeft inmiddels, met instemming van gemeente Beesel, Thielco Vastgoed B.V. aangewezen als koper van de locatie;
  - Partijen wensen voorts de nadere afspraken, condities, voorwaarden en planning conform onderhavige koopovereenkomst vast te leggen;

#### **komen overeen:**

verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

het volgende registergoed:

**KADASTRALE GEMEENTE BEESEL:**

het bedrijfspand met bijbehorende parkeerplaatsen, erf en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Parallelweg 9a en 10 te 5953 GW Reuver, kadastraal bekend gemeente **Beesel** sectie **K** nummer **1733**, groot achtduizend eenhonderdvijfveertig vierkante meter (8.145 m<sup>2</sup>)

hierna te noemen: 'het gekochte';

De koopprijs bedraagt:

**NEGENHONDERDVIERENZESTIGDUIZEND  
VIJFHONDERDDRIËNNEGENTIG EURO (€ 964.593,00)**

#### **DEFINITIES**

In deze koopovereenkomst wordt verstaan onder:

1. 'koop': de in deze koopovereenkomst neergelegde overeenkomst van koop;
2. 'kwaliteitsrekening': de in artikel 25 Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 4 te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen

1

samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij:

NL 14 INGB 0672 302 888 BIC INGBNL2A; of

NL 95 RABO 0167 763 725 BIC RABONL2U; of

NL 54 ABNA 0581 796 373 BIC ABNANL2A

3. 'akte van levering': de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 4 te noemen notaris;
4. 'notaris': een van de notarissen of waarnemend notarissen verbonden aan Rivierdael Netwerk Notarissen te Venlo

Deze koop vindt plaats onder de volgende bijzondere en algemene bepalingen, wat betreft de algemene bepalingen voor zover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken.

## **BIJZONDERE BEPALINGEN**

### **Kosten en belastingen**

#### **Artikel 1**

1. De overdrachtsbelasting (acht procent (8%), het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van koper. Verkoper zal aan koper een vergoeding betalen ten bedrage van de helft van de verschuldigde overdrachtsbelasting. Kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere bevoegdheid(sbelemmeringen), zijn voor rekening van verkoper.
2. Verkoper garandeert dat met betrekking tot de levering van het gekochte geen omzetbelasting is verschuldigd, omdat verkoper geen ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en/of omdat het gekochte geen gebouw of bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 1 onderdeel a ten eerste van die wet.
3. Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven, vormt geen aanleiding tot verrekening tenzij het verschil vijf procent (5 %) of meer bedraagt.

### **Opgaven door verkoper**

#### **Artikel 2**

1. Verkoper garandeert:

h



- a. Hij is ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering bevoegd tot de overdracht van het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken.
- b. Het gekochte is, gedurende de periode dat verkoper eigenaar van het gekochte is geweest, niet gebouwd/verbouwd zonder of in afwijking van een daartoe vereiste vergunning.
- c. Het gekochte is niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
  - als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
  - door de gemeente of provincie als beschermd monument;
- d. Met betrekking tot het gekochte is op dit moment geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen. Koper is er mee bekend dat het wel de bedoeling is dat gemeente de onrendabele top via subsidiemiddelen zal afdekken.
- e. Met betrekking tot het gekochte bestaan tot op vandaag geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de akte van levering.
- f. Het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken zal/zullen bij het ondertekenen van de akte van levering ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- g. Na ondertekening van deze koopovereenkomst zullen door verkoper geen rechten worden verleend en/of overeenkomsten aangegaan of bestaande rechten en/of overeenkomsten gewijzigd die van invloed (kunnen) zijn op de aard of staat van het gekochte dan wel het genot en gebruik van het gekochte, tenzij koper daar vooraf mee heeft ingestemd.

## 2. Verkoper verklaart:

- a. Hij heeft het gekochte zelf niet gebruikt.  
Het gekochte wordt verkocht en wordt geleverd 'as is, where is', dat wil zeggen in de staat ten tijde van de verkoop met alle aan het object verbonden rechten en plichten, alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder die met betrekking tot technische, bouwkundige, juridische, fiscale, milieukundige, huur- en commerciële aspecten van het gekochte.  
Koper aanvaardt uitdrukkelijk het risico voortvloeiende uit de 'as is,

where is' koop en levering en doet afstand van alle rechten voortvloeiende uit de artikelen 7:15 lid 1 en 7:17 van het Burgerlijk Wetboek worden uitgesloten in de koopovereenkomst. Gezien het 'as is, where is' karakter van deze transactie kan verkoper geen garanties verstrekken met betrekking tot de (juridische) staat van het object, met uitzondering van de beperkte garanties als omschreven in de eigendomsakte.

- b. In de laatste akte van levering zijn de hierna (artikel 14) vermelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen vermeld.  
Verkoper is niet bekend met andere stukken waaruit erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken.
- c. Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht.
- d. De WOZ-waarde van het gehele bedrijfspand (perceel K 1733 geheel) is een miljoen eenhonderdtienduizend euro (€ 1.110.000,00).  
De lasten over vervallen perioden zijn voldaan, voor zover de desbetreffende aanslagen zijn opgelegd.
- e. Het gekochte is verzekerd tegen brandschade. De eventueel meegekochte roerende zaken zijn en zullen voldoende verzekerd blijven tot aan het tijdstip van het ondertekenen van de akte van levering door middel van verkopers inboedelverzekering.
- f. Met betrekking tot het gekochte en/of de eventueel meegekochte roerende zaken is geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig.
- g. Op het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken en installaties, rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten tijdens het ondertekenen van de akte van levering.

### **Verklaringen van verkoper over verontreiniging Artikel 3**

Verkoper verklaart voorts:

- a. Verkoper is niet bekend met bodemverontreiniging die het door koper opgegeven gebruik kan belemmeren, dan wel aanleiding kan geven tot een verplichting tot sanering volgens de nu geldende wetgeving van het gekochte, het nemen van andere maatregelen of tot verhaal van

kosten.

- b. Verkoper is niet bekend dat in het gekochte of in de tot het gekochte behorende bouwwerken zich asbest bevindt.
- c. Verkoper is niet bekend dat in het gekochte zich ondergrondse opslagtanks voor vloeistoffen bevinden.

### **Overige verklaringen van verkoper**

#### **Artikel 4**

1. Verkoper verklaart tot slot:
  - a. Het is hem niet bekend dat het huidige gebruik van het gekochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
  - b. Het is hem niet bekend dat een verplichting bestaat het gekochte aan, hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
  - c. Het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de per één juli tweeduizend acht ingetrokken Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het gekochte is begrepen.
  - d. Het is hem niet bekend dat er beleidsvoornemens zijn met betrekking tot het plan/de verordening als in het vorige lid bedoeld dan wel tot onteigening.
  - e. Het is hem niet bekend dat het gekochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.
2. In verband met andere publiekrechtelijke beperkingen dan hiervoor vermeld, verklaart verkoper het volgende. Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).  
 Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twintig september tweeduizend eenentwintig (20-09-2021), waren op die dag met betrekking tot het gekochte in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.  
 Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

*h*

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

### **Verklaringen van koper**

#### **Artikel 5**

Koper verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in deze koopovereenkomst vermelde lasten en beperkingen, en die welke na onderzoek als hierna bedoeld in artikel 6 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.  
Hij is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering blijken. Hij ziet af van het verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij verkoper.
- b. Hij is van plan het gekochte te gebruiken voor: de ontwikkeling als bedrijfskavel bij het bedrijf (Thielco Staalindustrie B.V.) behorende activiteiten met geldende milieucategorie 3.2. Voor zover het voorgenomen gebruik door koper afwijkt van het gebruik door verkoper komt deze afwijking in het voorgenomen gebruik geheel voor rekening van koper.

### **Mededelingsplicht verkoper- onderzoeksplicht koper**

#### **Artikel 6**

Verkoper staat ervoor in, dat hij aan koper al die inlichtingen heeft gegeven, die ter kennis van koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

### **Energielabel**

#### **Artikel 7**

In verband met de huidige slechte staat van het pand zodanig dat renovatie/sloop noodzakelijk is, zal verkoper bij levering géén energielabel

aan koper overhandigen. Koper stemt in met de afwezigheid van een energielabel.

De kosten van het energielabel zijn voor rekening van de verkoper, ook als het (definitieve) energielabel pas na de overdracht door verkoper wordt aangevraagd en/of als deze kosten pas na de overdracht van het gekochte door de betrokken instantie bij de verkoper in rekening worden gebracht. De eventuele maatregelen die de controlerende instantie neemt omdat het energielabel niet (op tijd) beschikbaar is, zijn voor rekening en risico van de verkoper.

### **Levering**

#### **Artikel 8**

1. De akte van levering (juridische levering) zal zo spoedig mogelijk worden verleden nadat college van burgemeester en wethouders en/of gemeenteraad tot verkoop hebben besloten, doch uiterlijk op **negen december tweeduizend eenentwintig (09-12-2021)** of zoveel eerder of later als partijen gezamenlijk schriftelijk zullen overeenkomen ten overstaan van de notaris.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het gekochte en van de eventueel meegekochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de akte van levering.

### **Waarborg**

#### **Artikel 9**

Koper hoeft tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen geen waarborgsom te voldoen of schriftelijke bankgarantie te stellen.

### **Ontbindende voorwaarden**

#### **Artikel 10**

1. Deze koop vindt plaats, onder de ontbindende voorwaarden dat:
  - het toepasselijk orgaan van gemeente Beesel, zijnde het **College van burgemeester en wethouders niet uiterlijk op 7 december 2021** met onderhavige verkoop hebben ingestemd.
2. De ontbindende voorwaarde wordt ingeroepen door uiterlijk op de eerste werkdag na de in het betreffende lid bedoelde datum schriftelijk en gedocumenteerd aan de notaris te verklaren dat verkoper deze overeenkomst ontbindt.
3. Als een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop.

h

4. Verkoper en koper verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van bedoelde toezeggingen.
5. Koper verklaart uitdrukkelijk **geen financieringsvoorbehoud** te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

### **Roerende zaken**

#### **Artikel 11**

In deze koop zijn geen roerende zaken begrepen.

### **Overdracht van kooprechten aan een derde**

#### **Artikel 12**

Koper is bevoegd zijn rechten uit deze koopovereenkomst over te dragen aan een ander of met een ander te delen. Dit brengt echter geen verandering in zijn volledige aansprakelijkheid voor de verplichtingen uit deze koopovereenkomst.

Die ander wordt ten opzichte van verkoper op dezelfde wijze als koper gebonden en kan ten opzichte van verkoper aan de koopovereenkomst geen andere rechten ontleen dan die welke koper zouden zijn toegekomen.

Van contractsovername als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek zal alleen sprake zijn als verkoper daaraan zijn medewerking heeft verleend. De eventuele hier aan verbonden extra kosten komen voor rekening van koper.

### **Bijzondere bepalingen**

#### **Artikel 13**

1. Onderhavige verkoop vindt voorts uitdrukkelijk plaats onder de navolgende voorwaarden en bedingen:  
Verkoper verkoopt het pand en ondergrond in de huidige staat en stelt daarbij de voorwaarde dat:
  - a. de detailhandelsfunctie van Parallelweg 9a en 10 wordt verwijderd; de gemeente Beesel zal dit publiekrechtelijk regelen;
  - b. de detailhandelsfunctie van Parallelweg 11 (ons Huys) in de toekomst komt te vervallen indien koper deze locatie betreft bij de bedrijfsactiviteiten van Thielco; de gemeente Beesel zal dit publiekrechtelijk regelen;
  - c. het gekochte binnen een periode van vijf (5) jaar een uniform en kwalitatief hoogstaande beeldkwaliteit zal krijgen conform het door

l

gemeente Beesel en Thielco gezamenlijk opgestelde beeldkwaliteitsplan en bindende uitgangspunten in het welstandadvies, welk beeldkwaliteitsplan aan deze overeenkomst is **vastgemaakt**.

2. Koper heeft kennisgenomen met voormelde voorwaarden en bedingen en stemt hier uitdrukkelijk mee in.
3. a. Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit lid 1 onder c van dit artikel uit de koopovereenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van eenduizend euro (€ 1.000,00) per dag voor elke dag dat de niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt, met een maximum van tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00).
- b. Naast het gestelde in lid 3 onder a van dit artikel behouden partijen het recht om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichting, in rechte nakoming te vorderen.
- c. Indien de voortgang ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan beperkt wordt door onverwachte omstandigheden of te doorlopen juridische procedures in relatie tot het gebruik van het gekochte door koper, zullen partijen in overleg treden en zal de onder a vermelde boete gematigd worden.
- d. Het bepaalde in dit artikel dient als kettingbeding te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

## **Erfdienstbaarheden en bijzondere verplichten**

### **Artikel 14**

In voormelde aankomsttitel van gemeente Beesel (deel 81707 nummer 23) staat woordelijk als volgt vermeld:

### **BIJZONDERE BEPALINGEN**

*In de Koopovereenkomst zijn voorts de navolgende bepalingen opgenomen:*

### **"Anti-speculatiebeding**

#### **Artikel 20**

- a. *Indien koper binnen een periode van 15 jaar na de levering van onderhavige onroerende zaak, te rekenen vanaf datum leveringsakte, aan deze onroerende zaak een andere bestemming geeft, stelt hij op voorhand verkoper hiervan schriftelijk op de hoogte. Zowel Koper als Verkoper wijzen vervolgens ieder een taxateur aan, die gezamenlijk,*

*b*

binnen 4 weken na hun aanstelling, zullen bepalen of de bestemmingswijziging tot waardevermeerdering zal leiden en, indien dit het geval is, hoe hoog die waardevermeerdering zal zijn. In het geval de beide taxateurs niet tot overeenstemming komen, zullen beide taxateurs gezamenlijk een derde taxateur benoemen. Deze zal vervolgens een voor partijen bindend rapport uitbrengen. Indien er sprake is van waardevermeerdering, heeft verkoper recht op een vergoeding. Deze vergoeding wordt vastgesteld op de in sub c van dit artikel bedoelde wijze.

- b. Indien koper binnen een periode van 15 jaar na de levering van onderhavige onroerende zaak, te rekenen vanaf de datum leveringsakte, tot vervreemding van deze onroerende zaak over gaat, stelt hij op voorhand verkoper hier schriftelijk van op de hoogte. Verkoper heeft alsdan het recht op een vergoeding conform de in sub c van dit artikel genoemde wijze.
- c. De door koper aan verkoper verschuldigde vergoeding als bedoeld onder sub a en sub b van dit artikel wordt als volgt vastgesteld:
- Indien de bestemmingswijziging of verkoop plaatsvindt in het eerste jaar na de levering van de onroerende zaak aan koper, bedraagt de vergoeding het volledige positieve verschil tussen de nieuw vastgestelde waarde respectievelijk verkoopopbrengst en de oorspronkelijke koopprijs van de onroerende zaak.
  - Indien de bestemmingswijziging of verkoop plaatsvindt in het tweede of een daaropvolgend jaar na de levering van de onroerende zaak aan koper, bedraagt de vergoeding een percentage van het positieve verschil tussen de nieuw vastgestelde waarde respectievelijk verkoopopbrengst en de oorspronkelijke koopprijs van de onroerende zaak, als volgt bepaald:  
 2<sup>e</sup> jaar: 95%  
 3<sup>e</sup> jaar: 90% 4<sup>e</sup> jaar: 85% 5<sup>e</sup> jaar: 80% 6<sup>e</sup> jaar: 75% 7<sup>e</sup> jaar: 70% 8<sup>e</sup> jaar: 65% 9<sup>e</sup> jaar: 60% 10<sup>e</sup> tot en met 15<sup>e</sup> jaar: 55%.

### **Huidige bestemming en functieaanduiding**

#### **Artikel 21**

1. Partijen zijn een inspanningsverplichting overeengekomen voor de gemeente Beesel om bij 'schrappen van de huidige functieaanduiding' opbrengst te genereren door inzet meters elders in de regio;
2. Als de nieuwe invulling/bestemming van deze locatie + de opbrengst van de onder lid 1 genoemde inspanningsverplichting meerwaarde kent, ten opzichte van de huidige verkoopprijs, is het

1 h



*gestelde onder artikel 20 lid c, op dat totaal van voornoemde meerwaarde van toepassing."*

Gemeente garandeert ten opzichte van koper dat voormeld beding op onderhavige koopovereenkomst niet van toepassing is en niet ten aanzien van koper zal gelden casu quo aan koper zal worden opgelegd.

### **Forum- en rechtskeuze**

#### **Artikel 15**

1. Voor de kennisneming van geschillen welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is de rechter van de plaats, waar het gekochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

### **Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid**

#### **Artikel 16**

Op de door de notaris te verlenen diensten zijn de door de notaris gehanteerde Algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing.

## **ALGEMENE BEPALINGEN**

### **Omschrijving leveringsverplichting**

#### **Artikel I**

1. Verkoper is verplicht koper eigendom dan wel erfpacht te leveren, die:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter als het gekochte erfpacht betreft onverminderd dat wat in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
  - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten uitgezonderd de eventueel in deze koopovereenkomst vermelde;
  - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, uitgezonderd de eventueel in deze koopovereenkomst vermelde;
  - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, uitgezonderd de eventueel in deze koopovereenkomst vermelde;
  - e. wat betreft de eventueel meegekochte roerende zaken:

vrij is van beperkte rechten en niet is bezwaard met beslagen.

2. Verkoper en koper verlenen de notaris en zijn medewerkers een volmacht om:
  - a. al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheeken en/of beslagen waarmee het gekochte is belast en om die doorhaling te bewerkstelligen; de kosten voor de doorhaling zijn voor rekening van de verkoper;
  - b. inzage te nemen van alle stukken en registers die de notaris voor de uitvoering van de koop van belang acht.

3. Voor zover het gekochte zoals blijkt uit deze koopovereenkomst verhuurd is, wordt het gekochte geleverd onder de verplichting voor koper tot nakoming van de lopende huurovereenkomsten.  
Bij het ondertekenen van de akte van levering zal niet beschikt zijn over nog niet verschenen huurtermijnen, noch zal daarop enig beslag zijn gelegd.

Als na de ondertekening van deze koopovereenkomst een huurovereenkomst van het gekochte eindigt, moet verkoper dit onmiddellijk aan koper mededelen en is het verkoper (mits koper geen van de in artikel 10 van de bijzondere bepalingen bedoelde ontbindende voorwaarden meer kan invoeren) niet toegestaan een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van koper.

Hetzelfde geldt voor een wijziging van een bestaande huurovereenkomst.

Als koper geen toestemming geeft tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst dan wel tot wijziging van een bestaande huurovereenkomst, zal deze verplicht zijn de daaruit voortvloeiende huurderiving aan verkoper te vergoeden.

Als koper geen toestemming geeft voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, is het kraakrisico voor koper, evenals de gevolgen welke de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering verbindt aan de leegstand.

4. Als de door verkoper opgegeven maat of grootte van het gekochte of de verdere omschrijving daarvan of de in artikel 2 lid 2, artikel 3 en artikel 4 van de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.  
Het bovenstaande is niet van toepassing wanneer de desbetreffende opgave door de verkoper zoals blijkt uit deze overeenkomst is gegarandeerd, niet te goeder trouw heeft plaatsgevonden, dan wel het



- een niet opgegeven feit betreft dat vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, maar daarin tot op vandaag niet is ingeschreven.
5. Het gekochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, uitgezonderd die welke op grond van de bijzondere bepalingen door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
  6. De aflevering (feitelijke levering) van het gekochte en van de eventueel meegekochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de akte van levering, in de feitelijke staat waarin het gekochte en/of de roerende zaken zich dan bevinden, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken zich vandaag bevinden, normale slijtage uitgezonderd.  
Tot de aflevering moet verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken zorgen.
  7. Verkoper zal koper en/of diens makelaar en/of kopers gevolmachtigde in de gelegenheid stellen het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken, kort voor het ondertekenen van de akte van levering te inspecteren.
  8. Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het gekochte, aan koper over alle aanspraken, die verkoper nu of in de toekomst kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan en de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring verplicht te zijn.  
Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan koper te verstrekken.  
Koper zal pas na de overdracht van het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten uit te voeren, door mededeling te doen aan de personen ten opzichte van wie de rechten gelden.
  9. De overdracht van het gekochte zal plaatsvinden door de inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers van het kadaster.

### **Overmacht, risico, verzekeringen**

*h*

**Artikel II**

1. Het risico van het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken, gaat op koper over bij het ondertekenen van de akte van levering, tenzij de feitelijke levering van het gekochte eerder plaatsvindt. In dat geval gaat het risico met ingang van die dag over op koper.
2. Als een van de partijen door een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de koop na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring ontbonden.
3. a. Als verkoper met betrekking tot andere dan geringe schade aan het gekochte zijn verplichtingen alleen gedeeltelijk kan nakomen, is verkoper verplicht koper daarvan binnen 48 uur nadat de schade hem bekend is geworden, per aangetekend schrijven in kennis te stellen met verzending van een kopie van het betreffende schrijven aan de notaris.

Deze overeenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade aan koper is meegedeeld, maar in ieder geval vóór het tijdstip van levering:

I koper toch uitvoering van de koopovereenkomst verlangt. In dat geval levert verkoper, zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs, op de overeengekomen dag van levering het gekochte aan koper af, in de staat waarin deze zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper in verband met de schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde, ten opzichte van derden toekomen.

Voor zover de verzekering niet voldoende is, wordt de koopprijs verminderd met het bedrag van die schade. Het bedrag van de vermindering wordt in onderling overleg door verkoper en koper vastgesteld.

Als verkoper en koper hierover niet tot overeenstemming komen, zal de schade worden vastgesteld door een deskundige die, op verzoek van de partij die het eerst bereid of in staat is zich tot de rechter te wenden, door de rechter in wiens ambtsgebied het gebouw is gelegen, zal worden benoemd; dan wel

II verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van levering of als dat later is binnen vier weken nadat de schade hem bekend is geworden. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van levering naar de dag volgend op die

b

waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten  
genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst alsnog  
ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis  
van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben,  
verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem hiervoor  
onder I toegekende recht, in welk geval de levering plaatsvindt  
op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes  
weken nadat de schade hem bekend is geworden.

- b. Het in lid 3.a.I en 3.a.II dan wel lid 4 bepaalde is niet van  
toepassing als verkoper, binnen twee weken nadat koper heeft  
verklaard uitvoering van de koopovereenkomst te verlangen,  
verklaart ontbinding van de koopovereenkomst gestand te willen  
doen.
4. Als koper de overeenkomst wenst uit te voeren, geldt verder het  
volgende:  
Als het gekochte schade heeft geleden door een onheil, waartegen  
verkoper geen toereikende overeenkomst van verzekering heeft  
gesloten, wordt de schade door partijen in onderling overleg  
vastgesteld.  
Als partijen daarover niet tot overeenstemming komen, zal de schade  
worden vastgesteld door een deskundige, te benoemen op verzoek van  
de partij die het eerst bereid of in staat is zich tot de rechter te wenden,  
door de rechter in wiens ambtsgebied het gekochte zich bevindt.
5. Verkoper is verplicht de tot het gekochte behorende opstallen bij een  
solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse  
schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor  
herbouwwaarde te verzekeren en tot de ondertekening van de akte van  
levering verzekerd te houden.

### **Overneming van verplichtingen**

#### **Artikel III**

1. Als op verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, welke  
hij op zijn beurt van koper moet eisen en zo vervolgens  
(kettingbedingen), is koper - mits hij deze zoals blijkt uit artikel 5 van de  
bijzondere bepalingen uitdrukkelijk heeft aanvaard - verplicht die  
verplichtingen op zich te nemen, na te komen en die ook van zijn  
rechtsopvolgers onder bijzondere titel te eisen, een en ander zoals in  
de akte van levering nader te omschrijven.
2. Koper is niet verplicht door verkoper gesloten  
verzekeringsovereenkomsten over te nemen.

f

3. Voorzieningen op grond van de Woningwet voorgeschreven na ondertekening door koper en verkoper van deze koopovereenkomst en niet vóórdien schriftelijk aangekondigd, komen voor rekening van koper. Als de voorzieningen vóór het ondertekenen van de akte van levering moeten worden getroffen, zal verkoper over de uitvoering met koper in overleg treden.

### **Betaling en verrekening**

#### **Artikel IV**

1. De baten en lasten van het gekochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van levering voor rekening van koper. De tot en met de dag van het ondertekenen van de akte van levering opeisbare huren moeten tot dan door verkoper en voor diens risico worden geïnd.  
Voor zover er met betrekking tot het gekochte belastingen en/of heffingen ten laste van de gebruiker worden geheven zullen deze niet tussen verkoper en koper worden verrekend.  
Verkoper is verplicht om de lasten over de op het moment van het ondertekenen van de akte van levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen verkoper en koper volgens plaatselijk gebruik.
2. Als door huurders waarborgsommen zijn gestort, worden deze, met de eventueel lopende rente, bij het ondertekenen van de akte van levering tussen verkoper en koper verrekend.  
Als ten behoeve van huurders ten opzichte van verkoper bankgaranties zijn gesteld zullen de desbetreffende stukken bij het ondertekenen van de akte van levering door verkoper aan koper worden overhandigd; verkoper zal alles in het werk stellen om te bereiken dat deze garanties ten gunste van koper worden gesteld.
3. De betaling van de koopprijs en eventuele omzetbelasting en de verrekening van de door verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de akte van levering op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen zullen plaatsvinden - overeenkomstig deze opgave - via de notaris.  
Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering per valuta van die dag.
4. Verkoper eist ten behoeve van schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van de koop en levering van het gekochte - uit de



koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de notaris rechtstreeks uit de koopprijs worden voldaan en daartoe van de kwaliteitsrekening worden overgeschreven naar hun bank- of girorekening, zodat de notaris aan verkoper zelf alleen het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is. Verkoper en vorenbedoelde schuldeisers onderwerpen zich aan de vaststelling door de notaris, welke van de door verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan eerder vermelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet ook uit tot het aan verkoper toekomende restant.

Verkoper, voor het hem toekomende en de hiervoor in dit lid bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, hebben ten opzichte van de notaris pas recht op uitbetaling zodra de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld.

Verkoper en vorenbedoelde schuldeisers zijn ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de akte van levering en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

5. De partij, die volgens deze overeenkomst de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris in depot te geven ter voldoening aan de Belastingdienst.

\*In het geval bedoeld in artikel 1 lid 1 van de bijzondere bepalingen, is koper verplicht het daar bedoelde verschil bij het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris in depot te geven ter uitbetaling aan verkoper, zodra naar het oordeel van de notaris het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag vaststaat.\*

Voor zover koper hoofdelijk aansprakelijk is voor de tot de datum van ondertekening van de akte van levering opeisbare lasten als bedoeld in de laatste zin van lid 1 van dit artikel, is verkoper verplicht om, als koper dit vordert, bij het ondertekenen van de akte van levering, een bedrag bij de notaris in depot te geven tot zekerheid voor de voldoening van die lasten.

6. Als omzetbelasting verschuldigd is, draagt verkoper er zorg voor dat aan koper tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven. Deze verplichting vervalt als de akte van levering aan de vereisten voldoet om als een zodanige factuur te fungeren, dan wel als de notaris door middel van de afrekening namens

verkoper een zodanige factuur met diens gegevens heeft verstrekt.

Als de verleggingsregeling als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968 van toepassing is, zal door de notaris in de akte van levering en/of op de afrekeningen worden vermeld: 'omzetbelasting verlegd'.

7. Voor het geval de koopprijs aan koper gerestitueerd moet worden, eist koper ten behoeve van hen, die (een gedeelte van) de koopprijs rechtstreeks naar de kwaliteitsrekening hebben overgeschreven, de garantie dat die bedragen door de notaris gerestitueerd worden door overschrijving naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de notaris aan koper alleen de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet ook uit tot de door koper zelf overgemaakte bedragen.

### **Waarborg**

#### **Artikel V**

1. Als is overeengekomen, dat koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stelt, moet deze worden voldaan door storting op de kwaliteitsrekening; over de waarborgsom wordt door de notaris de van zijn bank ontvangen rente aan koper vergoed.  
De notaris bevestigt schriftelijk aan verkoper of diens makelaar dat de waarborgsom dan wel bankgarantie door hem is ontvangen.
2. De door koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege als boete verschuldigd zijn als koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze, gedurende het daar vermelde tijdvak zijn verplichtingen niet nakomt.  
Als verkoper uitvoering van de overeenkomst verlangt zal het eerder vermelde (telkens) alleen gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat koper aan de onder artikel VI lid 2 onder a bedoelde dagboete is verschuldigd.
3. De notaris keert de waarborgsom aan verkoper uit na het ondertekenen van de akte van levering op de wijze als hiervoor in artikel IV vermeld, dan wel als koper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar vermelde tijdvak zijn verplichtingen niet nakomt, eventueel naar rato van de door koper verschuldigde dagboete.  
In het eerste geval komt de waarborgsom, voor zover niet eerder aan verkoper uitgekeerd, in mindering op dat gedeelte van de koopprijs en dat gedeelte van de door koper op grond van het bepaalde in deze koopovereenkomst verschuldigde kosten en belastingen, dat niet door



of namens koper uit andere middelen wordt voldaan.

Na het ondertekenen van de akte van levering, met overeenkomstige toepassing van artikel IV lid 4, vierde en vijfde zin, keert de notaris aan koper uit het niet aan verkoper uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom en de eventuele rente over de waarborgsom, alles voor zover deze bedragen niet nodig zijn ter betaling van door koper verschuldigde kosten en rechten.

4. De notaris restitueert de waarborgsom aan koper, als verkoper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar vermelde tijdvak zijn verplichtingen niet nakomt en als de overeenkomst anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van koper is ontbonden.
5. Als beide partijen hun verplichtingen niet nakomen of als de notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, houdt de notaris - behalve eensluitende betalingsopdracht van beide partijen - de waarborgsom onder zich, totdat door de rechter definitief is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.  
Een gestelde bankgarantie moet gedurende die tijd worden verlengd bij gebreke waarvan de notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
6. Als is overeengekomen dat koper een bankgarantie zal afgeven, moet deze bankgarantie:
  - a. onvoorwaardelijk zijn en voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen leveringsdatum;
  - b. afgegeven zijn aan de notaris door een kredietinstelling of een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft), of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, ter beoordeling van de notaris; en
  - c. de clausule bevatten, dat op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd.
 Als het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor bepaald.
7. Partijen verlenen de notaris volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom dan wel de uitkering op grond van de bankgarantie, vermeerderd met de daarover opgebouwde rente, in te houden.
8. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of:
  - de overeenkomst is nagekomen, of
  - een van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en), of
  - hij, de notaris zelf, niet kan beoordelen wie van beide partijen

*f*

tekortschiet.

Nadat de notaris dit aan partijen schriftelijk heeft verklaard, kunnen partijen zich binnen een maand na dagtekening tot de rechter wenden ter oplossing van het geschil.

### **Tekortkoming (wanprestatie)**

#### **Artikel VI**

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Als een van de partijen, na bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen een of meer van haar verplichtingen niet nakomt - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig afgeven van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keus tussen:
  - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sindsdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
  - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van 10% van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete wordt afgetrokken van eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling en de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en nadat verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IV lid 4 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, door de notaris zijn betaald.

### **Ontbindende voorwaarden**

#### **Artikel VII**

h

De tussen verkoper en koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de akte van levering.

### **Kosten bij ontbinding**

#### **Artikel VIII**

Bij ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten van de werkzaamheden van de notaris voor deze koopovereenkomst en de uitvoering daarvan voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft. Bij ontbinding van deze overeenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.

Bij ontbinding van deze overeenkomst op grond van tekortkoming van een van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Bij ontbinding door koper met betrekking tot het aan koper toekomende wettelijk recht de koop binnen drie dagen nadat een afschrift van deze koopovereenkomst aan koper overhandigd is te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

### **Slotbepalingen**

#### **Artikel IX**

1. Partijen kiezen met betrekking tot de koop en alle gevolgen daarvan, tot de akte van levering is ondertekend, woonplaats op het kantoor van de notaris, waar deze koopovereenkomst blijft bewaard.
2. Als twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:
  - a. (ver)kopers kunnen alleen gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
    - kopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het gekochte;
    - verkopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het gekochte;
  - b. verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
  - c. kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
3. Waar in deze koopovereenkomst wordt gesproken over betaling aan de

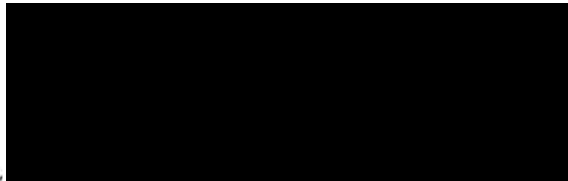


'notaris' of 'in depot geven aan de notaris' wordt bedoeld storting op de kwaliteitsrekening.

4. Verkoper en koper geven de notaris opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst. Verkoper en koper geven de notaris volmacht om in geval deze overeenkomst wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, zo nodig de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van deze koopovereenkomst in de openbare registers van het kadaster.
5. Door zijn medeondertekening van deze overeenkomst verklaart de notaris de uit deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen en de aan hem verstrekte volmachten en bevoegdheden aan te nemen.

Getekend in drievoud te Reuver op 8 december 2021

Verkoper  
Gemeente Beesel:




Burgemeester



Getekend in drievoud te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2021

Koper  
Thielco Vastgoed B.V.:



## Memo MTC

---

onderwerp: Beantwoording vraag mbt MTC nav RIB

---

*Beantwoording kan openbaar aangezien beide notariële akten inmiddels openbaar zijn en daarmee de beslotenheid / geheimhouding is komen te vervallen.*

Geachte raadsleden,

naar aanleiding van de verkoop van het MTC aan Thielco willen wij u aanvullend op de raadsinformatie brief nog nader informeren:

Op 28 juni 2021 heeft de gemeenteraad besloten het pand aan de Parallelweg 10 te Reuver (voormalige MTC) aan te kopen voor een bedrag van € 1.310.000 k.k.. Gelijktijdig zijn de onderhandelingen over (door)verkoop en herontwikkeling van het pand aan Thielco gestart. Voor de risico's en het onrendabele deel heeft de gemeente een voorziening getroffen van € 400.000.

De gemeente heeft het perceel kadastraal bekend als Beesel sectie K nummer 1733 groot 8.145 m2 met opstallen in huidige staat voor een bedrag van € 964.593,- (excl. belastingen) verkocht aan Thielco Vastgoed B.V.. Hierbij is overeengekomen dat de detailhandelsbestemming van de locatie wordt afgehaald.

Het pand op korte termijn doorverkopen heeft de voorkeur ten opzichte van aanhouden. Hiermee beperken we de zakelijke lasten, WOZ en verzekeringspremie en daarnaast ook nog kosten voor tijdelijk beheer, sloopkosten en beveiligingskosten.

De verkoopprijs ligt boven de taxatiewaarde bij verkoop in gesloopte toestand en zonder detailhandelsbestemming, te weten € 750.000 k.k.

Financieel effect gemeente:

Aankoop van het pand door de gemeente d.d. 28 juni 2021	€ 1.310.000,00
Verkoopprijs van het pand	€ <u>964.593,00</u>
Verschil	€ 345.407,00

Overige kosten:

• 50% van de overdrachtsbelasting (1)	€ 38.583,72
• <u>Overige kosten en zakelijke rechten (afgerond) ca.</u>	€ <u>5.509,28</u>
Tekort te dekken uit de getroffen voorziening (2)	€ 389.500,00

- (1) Bij de verkoop zijn afspraken gemaakt over de wijze van herontwikkeling, hierin is overeengekomen dat Thielco en gemeente beiden de helft van de overdrachtsbelasting voor haar rekening nemen. Thielco betaalt naast de afgesproken aankoopbedrag dus ook 50% van de overdrachtsbelasting.
- (2) Of er nog een financieel voordeel te behalen is uit het vermarkten van de m2 detailhandel moet nog blijken in de komende periode en hierover zullen wij u afzonderlijk informeren.

Het saldo van de rekening zal -in verband met de na-controle op hypotheke en beslagen - direkt nadat de uitslag daarvan akkoord is, worden overgemaakt op de door u opgegeven Nederlandse bankrekening ten name van gemeente Beesel.

---

**Notarissen**

mr. R.J.H. Martens  
mr. M.A.M. Grubben  
mw. mr. I.M.W. Boerhof

**Kandidaat-notarissen**

mw. mr. N.G.J. Peeters  
mw. mr. M.M.J. Tijssen  
dhr. mr. J.W.A. Goofers

Albert Cuyppstraat 3, 5914 XE Venlo  
Postbus 165, 5900 AD Venlo  
T 077 359 7777  
F 077 359 7766

notarissen@rivierdael.nl  
www.rivierdael.nl

BTW 854407327B01  
KVK 61597090

**Derdengeldrekeningen**

NL14 INGB 0672 302 888 BIC INGBNL2A  
NL95 RABO 0167 763 725 BIC RABONL2U  
NL54 ABNA 0581 796 373 BIC ABNANL2A

**VOORLOPIGE**

**NOTA VAN AFREKENING**

Gemeente Beesel  
Raadhuisplein 1  
5953 AL REUVER

Betreft : Parallelweg 9a en 10 te Reuver  
Wederpartij : Thielco Vastgoed B.V.

Aktedatum : donderdag 9 december 2021 om 10:00 uur  
Zaaknummer : 2021MG1216851NPE  
Behandelaar : XXXXXXXXXX  
Notadatum : 4 oktober 2021  
Notanummer : n.v.t.

	Te betalen	Te ontvangen
<b><u>Koopsom</u></b>		
Koopsom onroerende zaak		€ 964.593,00
<b><u>Verrekening lasten</u></b>		
<b>Jaarlijkse betalingen</b>		
Onroerende zaak belasting	€ 4.015,98	
Waterschapslasten	€ 291,93	
Rioolrecht	€ 204,00	
Totaal	€ 4.511,91	
te verrekenen 09-12-2021 t/m 31-12-2021		€ 284,31
<b><u>Verrekening</u></b>		
vergoeding conform artikel 1 lid 1 koopovereenkomst	€ 38.582,00	
<b><u>Overig</u></b>		
Wettelijk verplicht onderzoek BRP, VIS etc	€ 17,50	
Forfaitaire vergoeding negatieve rente	€ 33,03	
<b><u>Omzetbelasting</u></b>		
21% omzetbelasting over € 50,53	€ 10,61	
Totaal:	€ 38.643,14	€ 964.877,31
		€ 38.643,14
Blijft door u te ontvangen		€ 926.234,17

**Notarissen**  
mr. R.J.H. Martens  
mr. M.A.M. Grubben  
mw. mr. I.M.W. Boerhof

**Kandidaat-notarissen**  
mw. mr. N.G.J. Peeters  
mw. mr. M.M.J. Tijssen

Albert Cuypstraat 3, 5914 XE Venlo  
Postbus 165, 5900 AD Venlo  
T 077 359 7777  
F 077 359 7766

notarissen@rivierdael.nl  
www.rivierdael.nl

BTW 854407327B01  
KVK 61597090

Pagina 1 van

**Derdengeldrekeningen**

NL14 INGB 0672 302 888 BIC INGBNL2A  
NL95 RABO 0167 763 725 BIC RABONL2U  
NL54 ABNA 0581 796 373 BIC ABNANL2A

## Raadsvoorstel

<b>Onderwerp:</b> Aankoop Parallelweg 10 te Reuver	portefeuillehouder: [REDACTED] datum vergadering: 28 juni 2021 zaaknummer: 256189
---	---

### Samenvatting

Het pand aan de Parallelweg 10 te Reuver (voormalige MTC locatie) staat al vele jaren leeg en verpaupert snel. De leegstand en de uitstraling van het pand zorgen ervoor dat de zuidelijke ingang van de kern Reuver sterk negatief wordt beïnvloed door de prominente zichtlocatie. Daarnaast zorgt de leegstand van dit pand in combinatie met de bestemming voor negatieve beïnvloeding van onze ontwikkelmogelijkheden. Zo ook in relatie tot de uitbreiding van het nieuwe deel Roversheide (De Klok) Eerdere pogingen van marktpartijen en eerdere contacten vanuit de gemeente Beesel hebben niet geleid tot succesvolle invulling of (her)ontwikkeling van deze locatie. In het vierde kwartaal van 2020 zijn de gesprekken opnieuw gestart met de eigenaar (via zijn tussenpersoon) en dit heeft uiteindelijk geleid tot overeenstemming over de aankoop van het pand door de gemeente Beesel tegen de getaxeerde waarde in huidige staat (€1.310.000,- k.k.), met nabetalingsclausule wanneer het pand alsnog meer op zou brengen in de komende jaren en zonder ontbindende voorwaarden anders dan het budgetrecht van de gemeenteraad. De voorwaarden waaronder deze aankoop plaats kan vinden zijn - in het licht van de historie, werkelijke waarde en de beoogde ontwikkeling - acceptabel. De locatie zal worden verkocht en onderdeel uit gaan maken van de gebiedsontwikkeling Roversheide (uitbreiding, verplaatsers, nieuwvestigings, werkgelegenheid, innovatie, verduurzaming en opwaardering (leefbaarheid) entree Reuver).

### Voorstel

Wij stellen de raad voor:

1. kennis te nemen van de stand van zaken rondom de voormalige MTC-locatie;
2. in te stemmen met de aankoop van Parallelweg 10 te Reuver voor de getaxeerde waarde van €1.310.000,- k.k.;
3. een voorziening te treffen vanuit de I-reserve van 400k;
4. als financieringsvorm te kiezen voor een kortlopende lening (met negatieve rente);
5. zo snel mogelijk tot herontwikkeling van deze locatie én omliggend gebied over te gaan;
6. geheimhouding te besluiten op dit voorstel inclusief alle bijlagen totdat de onderhandeling inclusief verkoop is afgerond.



# Toelichting raadsvoorstel

---

## 1. Aanleiding

Al vele jaren is de situatie rondom de voormalige MTC-locatie uitzichtloos. De eigenaar zit op afstand en heeft geen lokale binding, eerdere pogingen door marktpartijen hebben niet geleid tot overeenstemming en de staat van het pand en terrein verslechtert snel. Diverse malen heeft uw raad opgeroepen met deze 'rotte plek' aan de entree van onze gemeente aan de slag te gaan om tot herontwikkeling te komen. In de afgelopen tijd hebben wij daarvoor een intensief traject doorlopen met een vertegenwoordiging van de eigenaar. Om de al jarenlange impasse te doorbreken is uiteindelijk onderzocht of het mogelijk en haalbaar was om het pand aan te kopen om de locatie vervolgens te kunnen ontwikkelen in combinatie met de uitbreiding van het bedrijventerrein Roversheide. Er is voldoende animo om deze locaties te vullen. Een kans om de entree van Beesel toekomstbestendig te ontwikkelen én om de m2 detailhandel weg te strepen én om de leegstand op te heffen en voor de hele gemeente Beesel daarmee fors terug te dringen. Het resultaat hiervan is dat overeenstemming is bereikt over de aankoop van het pand onder de ontbindende voorwaarde dat de gemeenteraad eerst positief moet besluiten.

## 2. Doelstelling

Doelstelling was, mede op basis van diverse oproepen van de gemeenteraad, om deze rotte plek aan de toegang van Reuver aan te pakken en de leegstand op te heffen. Dit is tevens van belang voor de ruimtelijke onderbouw voor de uitbreiding van bedrijventerrein Roversheide aangezien bij uitbreiding moet worden gemotiveerd dat er meer behoefte is dan aanbod. Om de impasse van de afgelopen jaren te doorbreken (na een mislukte onderhandeling door een lokale marktpartij) hebben wij gemeend tijdelijk positie te pakken bij deze locatie om de hele gebiedsontwikkeling verder op gang te brengen.

## 3. Uitgangssituatie

De omstandigheden:

- Jarenlange leegstand, met alle gevolgen voor de uitstraling en de leefbaarheid van dit gebied
- Eigenaar op afstand en niet betrokken bij locatie / gemeenschap
- Juridisch zeer beperkte mogelijkheden aanpak steeds verdere verpaupering
- Geen zicht op herontwikkeling door standpunt eigenaar met betrekking tot waarde pand
- De gemeente de mogelijkheid heeft om een onrendabel deel via de regionale samenwerking af te dekken aangezien de gebiedsontwikkeling zowel via het economische, innovatieve als het duurzame/ groene spoor bijdraagt aan versterking van de regio.

## 4. Rol gemeente

De gemeente Beesel kiest bij instemming met dit voorstel voor een actieve rol om een rotte plek op een prominente locatie aan te kunnen pakken. Voor het vervolgtraject wordt samengewerkt met diverse partners en partijen. De locatie zal weer worden verkocht als onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling. De gemeente Beesel is daarmee tijdelijk risicodragend.

De onderhandelingspositie van de gemeente Beesel gaf hierbij nieuwe onderhandelingsmogelijkheden. Het pand staat te koop voor € 2.250.000 k.k. en er bleek weinig onderhandelingsruimte bij de eigenaar omdat deze op het standpunt staat dat zijn 'investeringen' er ook weer uit moeten komen.

Als lokale overheid is het echter niet verantwoord om meer te betalen voor vastgoed dan de getaxeerde werkelijke waarde. We hebben het pand daarom laten taxeren, zie het taxatierapport in de bijlage.

Het eerste bod en het daaropvolgende onderhandelingstraject heeft geleid tot een 'gat' tussen ons hoogste bod: de getaxeerde waarde en het laagste tegenvoorstel van de eigenaar 1,8 miljoen euro. Dat betekende dat bijna 0,5 miljoen euro moest worden 'overbrugd'. Deze overbrugging is gevonden in een nabetalingsclausule die onderdeel uitmaakt van de overeenstemming. In het licht van wat realistisch is voor deze locatie is de clausule onder deze bijzondere omstandigheden acceptabel. Er is geen zicht op het realiseren van een hogere opbrengst, we zijn volop bezig om het onrendabele deel afgedekt te krijgen. Wanneer uw raad positief besluit zal vervolgens:

- de transactie worden voltooid met betrekking tot de aankoop van dit pand;
- de bestemming grootschalige detailhandel van de locatie worden afgehaald;
- de locatie worden verkocht aan een lokale marktpartij onder de voorwaarde dat snelle herontwikkeling plaatsvindt hierbij maken we afspraken over termijn, uitstraling, verduurzaming en werkgelegenheid;
- de gebiedsontwikkeling verder worden opgepakt.

## 5. Toelichting

We hebben met de eigenaar gezocht naar een werkwijze die voor beide partijen acceptabel was. Dit hebben we gevonden in de volgende opzet om het 'gat' van bijna 0,5 miljoen euro te overbruggen:

- De gemeente Beesel koopt aan tegen de getaxeerde waarde (dan is aankoop tevens boekwaarde en daarmee 'neutraal' voor deze tijdelijke periode);
- De verkoper accepteert dit bedrag onder de voorwaarde dat verrekening met de eigenaar plaats vindt wanneer de locatie de gemeente meer gaat opleveren dan het overeengekomen bedrag. Dit geldt voor de komende 15 jaar (of tot verkoop) aangezien de eigenaar van mening is dat de locatie (veel) meer waard is. Bij verkoop laten we de dan opnieuw taxeren en accepteren de 'uitkomst';
- Geen andere ontbindende voorwaarden (m.u.v. budgetrecht gemeenteraad).

Om de impasse te kunnen doorbreken, het hele gebied toekomstbestendig te kunnen ontwikkelen en een impuls aan de bedrijvigheid en het vestigingsklimaat in Reuver te geven achten we het resultaat van deze onderhandeling de enige mogelijkheid om tot ontwikkeling van deze locatie te komen. De clausule die de eigenaar als voorwaarde stelt is zwaar maar geadviseerd wordt om toch in te stemmen met de aankoop onder deze voorwaarden gezien de historie en situatie. Op basis van alle informatie die wij hebben is het niet realistisch om te verwachten dat de clausule in werking treedt.

We zijn met een aantal partijen in gesprek om deze locatie te ontwikkelen en verwachten hier snel tot overeenstemming te komen. Daarnaast voeren we deze gebiedsontwikkeling op voor cofinanciering uit de regionale investeringsagenda, de economische actieagenda en de Rijksstimuleringsregeling "herstructurering detailhandel". Hierdoor kunnen we het te verwachten tekort bij herontwikkeling opvangen. Voorgesteld wordt om het pand nu voor rekening en risico aan te kopen. Langer rekken van deze aankoop vergroot het risico dat er opnieuw een impasse ontstaat zonder zicht op ontwikkeling van deze locatie.

De afspraken waaronder ingestemd is met aankoop tegen getaxeerde waarde:

1. Object is Parallelweg 10 te Reuver (5953 GW). Beesel sectie K, nummer 1733.
2. **Koper** is Gemeente Reuver/Beesel.
3. **Verkoper** is de heer H.F.A.M. van den Heuvel. Volmacht aan D.F. van der Bij
4. Overeengekomen koopsom is € 1.310.000,00 KK (eenmiljoendriehonderdentienduizend euro)
5. Geen ontbindende voorwaarde/geen voorbehouden met uitzondering van budgetrecht gemeenteraad.
6. Voorbereidingskosten overeenkomst op basis van 50/50 Koper en Verkoper.
7. Nabetalingsclausule (anti-speculatiebeding). Wanneer de locatie in de komende 15 jaar bij verkoop door de gemeente Beesel méér opbrengt dan het huidige aankoopbedrag ontvangt de eigenaar een nabetaaling (bij verkoop, wijziging bestemming en/of 'verkoop' te verwijderen bestemming grootschalige detailhandel met 5% aflopend per jaar, tot 55% in de laatste 5 jaar).

Kijkend naar de historie en het onderhandelingstraject zijn deze voorwaarden onder deze omstandigheden acceptabel. Met name afspraak 6 grijpt ver in maar de situatie dat zich dit voordoet is niet reëel en daarom in dit uitzonderlijke geval aanvaardbaar. (Noot: Dit komt met name voort omdat de eigenaar als referentie heeft de locatie tot appartementen te willen ontwikkelen, maar dit niet mogelijk in verband met de omliggende milieucategorieën.

## 6. Visie Blij in Beesel

De doelstelling van deze aankoop past bij de doelstellingen vanuit de Visie Blij in Beesel: 'Bedrijvig (tegenaan leegstand + goed vestigingsklimaat), Fijn Wonen (uitstraling toegang gemeente), Samenwerking (gezamenlijk met lokale partijen gebiedsontwikkeling verwezenlijken), Gemeente in gemeenschap (faciliterende gemeente).

## 7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma  
Aanpak en herontwikkeling van voormalige MTC locatie betreft speerpunt.
- b. Financieel  
In de huidige financiële markt is een kortlopende lening interessant (i.v.m./ negatieve rente) in plaats van financiering uit investeringsreserve. Zo blijft deze ruimte beschikbaar en kan de lening weer terugbetaald zodra de locatie is verkocht / ontwikkeld. Bovenstaande betreft de wijze van financieren. Daarnaast lopen we nog een financieel risico van 400K waarvoor we een voorziening moeten treffen. Deze voorziening vullen we vanuit de I-reserve.

- c. Juridisch  
De gemeente Beesel koopt risicodragend aan om de jarenlange impasse te doorbreken en wordt daarmee eigenaar met alle verplichtingen van dien.
- d. Risico's  
De aankoop is risicodragend.  
Tegenover deze aankoop tegen getaxeerde waarde vertegenwoordigd dit vastgoed tevens een gelijke marktwaarde / boekwaarde. Wij kunnen dan zonder planschade de detailhandelsbestemming van het pand halen.  
De locatie blijft minimaal de grondwaarde behouden van een bedrijfskavel op een zichtlocatie en voor dat deel waardevast.  
Het verschil van ca 400k (huidige waarde huidige staat en toekomstige waarde als bedrijfskavel) in die situatie geeft via diverse sporen uit regionale, provinciale en/of rijksregelingen mogelijkheden om dit verschil af te dekken én om een gezonde ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken. Dit traject is gestart maar er is nog geen zekerheid op (volledige) afdekking van dit verschil. Daarnaast bekijken we deze ontwikkeling breder tot de gebiedsontwikkeling waardoor nog meer mogelijkheden ontstaan voor afdekking en/of cofinanciering.  
We gaan er van uit dat we de doorverkoop (een zogenaamde a-b-c levering) binnen 6 maanden hebben afgerond waardoor een aantal vraagstukken (btw-sfeer, kapitaallasten vanaf 2022 en eventuele andere vaste lasten) niet gaan spelen.
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)  
In verband met de lopende onderhandelingen wordt voorgesteld geheimhouding op dit voorstel inclusief bijbehorende stukken te besluiten op basis van artikel 10 lid 2 sub g WOB. Dit om betrokken partijen en de onderhandelingsposities niet te benadelen.

## **8. Toegankelijkheid**

Met deze aankoop creëren we mogelijkheden op verschillende schaalgroottes (enerzijds letterlijk de toegang van Reuver en anderzijds de ontwikkeling van bedrijvigheid én werkgelegenheid).

## **9. Duurzaamheid**

De beoogde gebiedsontwikkeling biedt volop kansen op het gebied van duurzaamheid. Op alle vlakken (gebouwen, energievoorziening en omgeving) wordt ingezet op duurzame ontwikkelingen.

## **Bijlagen**

- Taxatie Parallelweg 10 te Reuver

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 21 juni 2021 14:25  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Besprekingsverslag 10-06-2021 inzake toekomst beeld Thielco i.r.t. MTC

[REDACTED]

Dank voor het uitgebreide verslag. Ik heb nog een korte toevoeging gedaan tav de "nieuwe groenstroken A, B en C".  
Verder akkoord zo.

Groeten,  
[REDACTED]



**THIELCO**

STEEL SOLUTIONS GROUP

**THIELCO** Staalindustrie B.V.  
Dr. Poelsstraat 2, 5953 NP Reuver, Nederland  
T +31 (0)77 47 69 350 M +316 108 635 96  
[www.thielco.nl](http://www.thielco.nl) | [Privacystatement](#)  
Handelsregister K.v.K. Venlo nr.: 12018079

Roosters, Traptreden, Thermisch Verzinken, Kleurzink® Poedercoaten,  
Thermisch Centrifugaal Verzinken, Mechanisch Verzinken, Geomet®

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 21 juni 2021 11:25  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Besprekingsverslag 10-06-2021 inzake toekomst beeld Thielco i.r.t. MTC

Beste [REDACTED]

Dit in verband met de definitieve besluitvorming over de aankoop van het MTC door de gemeente, zijn we een overzicht aan het opmaken van de argumenten kanttkening en risico's.

In dit kader willen we ook graag de toekomstscenario voor herontwikkeling / verkoop schetsen.

Graag zouden we jullie goedkeuring hebben op het besprekingsverslag en de mogelijkheid om de intentie zoals beschreven in vertrouwelijkheid te mogen delen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] Gemeente Beesel

Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292 |



Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 16 juni 2021 10:20

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Besprekingsverslag 10-06-2021 inzake toekomst beeld Thielco i.r.t. MTC

[REDACTED]

Onderstaand een weergave van ons gesprek afgelopen week. Ik hoor graag of er op – aanmerkingen zijn

### Besprekingsverslag herontwikkeling MTC

Doel: Bespreken denklijn (door)verkoop MTC aan Thielco en relatie met vestigingsmogelijkheden nieuwe (startende) bedrijven.

Datum: 10-06-2021

Aanwezig: [REDACTED] Thielco

[REDACTED] Gemeente Beesel

### Aanleiding:

In het vorige overleg tussen gemeente, Thielco en Cube Homes d.d. 23-04-2021 (zie bijlage) is aangegeven dat de gemeente de opties zou bekijken om MTC te verkopen aan Thielco waarbij ook Cube Homes een vestigingsmogelijkheid kreeg binnen de gemeente. (verslag is bijgevoegd)

De locatie Bench (eigendom van Thielco) is toen als mogelijke optie benoemd indien op basis van ruiling gehandeld kon worden. Daarnaast laat de gemeente de taxatie van MTC uitsplitsen voor het deel detailhandel.

Cube Homes geeft aan open te staan voor de locatie Bench of MTC maar komt feitelijk pas weer in beeld als afnemer van de bedrijfskavel indien de gemeente en Thielco hierover meer duidelijkheid kunnen geven.

### Besproken denklijn MTC d.d. 10-06-2021:

Taxatie:

De taxateur geeft aan de het effect van de detailhandel gezien de staat en omgeving van het pand verwaarloosbaar is op de oorspronkelijk getaxeerde waarde.

Hiermee geeft dit dus geen rechtvaardiging voor een andere verkoopwaarde. We zijn nog in afwachting op de taxatie van de locatie MTC in gesloopte toestand (dus verkoopwaarde seq bedrijfskavel)

Vooruitlopende op definitieve bedragen hebben we een denklijn besproken met elkaar:

- Gemeente verkoopt aan Thielco de MTC-locatie (zonder strook aan de voorzijde B= 518 m<sup>2</sup>) in huidige toestand met de verplichting te slopen en kwalitatieve hoogwaardig gevel langs de parallelweg te realiseren welke voldoet aan het beeldkwaliteitsplan "Reuver Blv".
- Gemeente koopt van Thielco een strook grond van de huidige bedrijfskavels langs de Parallelweg (A= 550 m<sup>2</sup> en C= 58 m<sup>2</sup>) om voldoende ruimte te creëren voor een hoogwaardig in te richten openbare ruimte als inkomweg van de kern Reuver welke voldoet aan de Reuver Blv. Gemeente draagt de kosten voor de realisatie van de "Reuver Blv" op de kavels A, B en C.

Op dit moment is de inschatting gemaakt om een eenduidige voorgevel rooilijn langs de Parallelweg te hanteren welke aansluit de bestaande gevel van Thielco waarbij de rooilijn van de bebouwing 5m vanaf de perceelsgrens is gelegen (zie Bijlage: Basistekening MTC eo)

Dit geeft indicatief oppervlakte verdeling zoals opgenomen in de afbeelding:

Uitgangspunten bij een verdere financieel overzicht

- Grondprijs voor grondstroken van de bedrijfskavels langs de parallelweg is een waarde van 110 euro per m2 gehanteerd (bedrijfskavels met zichtlocatie)
- Voor sloopkosten is op dit moment een inschatting gedaan en 250.000 euro gehanteerd
- Btw component en kadastrale kosten zijn niet meegenomen. (Effect is ook niet inzichtelijk)

Financieel overzicht:

- Aankoop pand MTC (8145 m2) door gemeente 1.300.000
- Inschatting sloopkosten huidige opstallen 250.000 (voor rekening gemeente op basis van werkelijke kosten / offerte / taxatie)
- Waarde reststrook groen MTC (518 m2) 56.980 (blijft in eigendom gemeente)
- strook van Ons Huys (58 m2) 6.380 (gemeente koopt aan)
- strook bedrijfskavel Thielco (550 m2) 60.500 (gemeente koopt aan)
- Verkoop locatie MTC (8145-518=7627 m2) aan Thielco 906.140 (komt overeen met ca. 119 euro per m2) met voorwaarde sloop en kwaliteitsimpuls nieuwbouw gevels

#### Besproken denklijn vestigingsmogelijkheid Cubehomes

Thielco geeft aan dat men de locatie Bench in eigendom wil behouden voor de startende kleine ondernemers die er nu in gehuisvest worden.

Gezien de huidige overlast op de Mariastraat wordt geopperd om Cubehomes (gezien de politieke en bestuurlijke wens) een plek te geven in de uitbreiding van Roversheide de Klok.

Gemeente geeft aan hiervoor over te staan maar is hierbij afhankelijk van de intentieovk d.d.2019

In het vervolgoverleg inzake de uitbreiding Roversheide zal dit onderwerp worden ingebracht.

Voorstel is dat de gemeente in contact treedt met overige partijen uit de intentieovereenkomst zijnde

om de afspraken en voortgang te bespreken.

#### Concrete vragen / antwoorden / conclusies:

- Kan Thielco instemmen met de benoemde denklijn inzake aankoop van locatie MTC → antwoord ja, verzoek om verder e.e.a. inzichtelijk te maken.
- Is Thielco bereid de locatie Bench te verkopen aan de gemeente of Cubehomes en los te zien van de aankoop van MTC → antwoord, nee zie bovenstaande onderbouwing inzake
- Thielco nodigt de gemeente van harte uit voor een bedrijfsbezoek → vanuit het bestuurssecretariaat zal hiervoor een afspraak worden ingepland.
- Vervolgoverleg inzake de uitbreiding Roversheide is momenteel ingepland
- Koopovereenkomst MTC is afgerond, budgetrecht raad laatste ontbindende voorwaarde, wordt uiterlijk 12 juli 2021 besloten

NB

Tijdens het overleg komt daarnaast aan de orde dat Thielco is een bedrijf is wat reeds 70 jaar gevestigd is in Reuver. Thielco maakt en produceert op duurzame en hoogwaardige wijze en heeft door de jaren heen hierdoor een groot aantal gerenommeerde klanten.

Thielco is op zoek naar enthousiaste medewerkers en staat open voor een gesprek met afdeling sociale zaken om te bezien of er mogelijkheden liggen ikv social return (kaartenbak) indien matches te vinden zijn.

Bovenstaande denklijn vanzelfsprekend onder voorbehoud van goedkeuring door college en raad

Met vriendelijke groet,

Gemeente Beesel

Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292 |





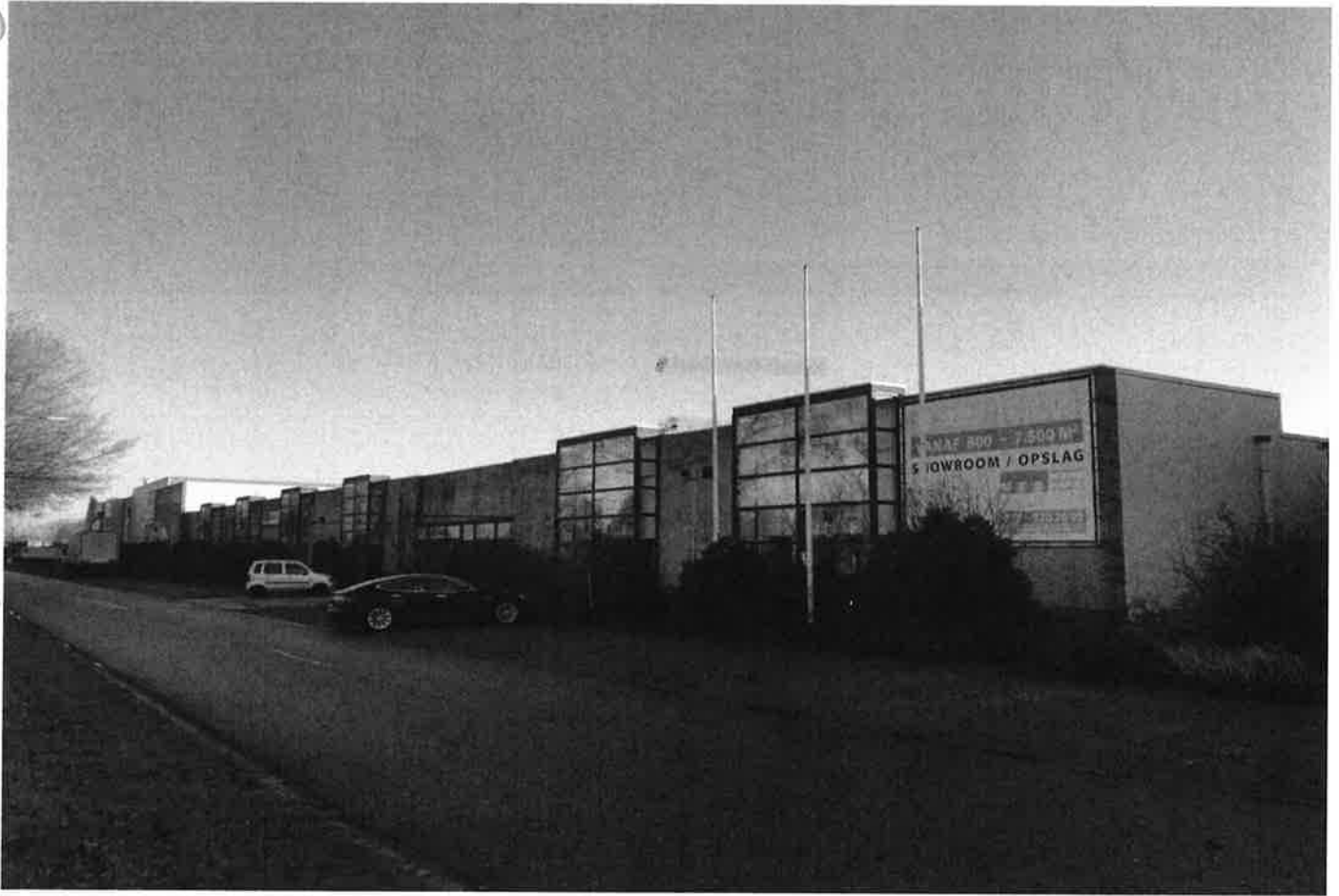
DYNAMIS

**Bilderbeek & Partners**  
Vastgoedtaxaties



# TAXATIERAPPORT

Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver

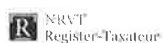


**Opdrachtgever**

Gemeente Beesel

**Rapportdatum**

8 februari 2021





# Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver

## Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer: T210103  
 VMS taxatienummer: 38544898  
 Complex: Parallelweg 10 Reuver  
 Adres: Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver  
 De heer: [REDACTED]  
 Eigenaar: [REDACTED]  
 Type eigendom: Eigendom  
 Te taxeren belang: Eigendom  
 Perceeloppervlakte: 8.145



## Object

Type object: Eigen gebruik  
 Oorspronkelijk bouwjaar: 1981  
 Monument: Nee  
 Totaal BVO m<sup>2</sup> of stuks: 7.842  
 Totaal VVO m<sup>2</sup> of stuks: 7.469  
 Verhouding VVO / BVO: 1:1,05  
 Parkercapaciteit binnen: -  
 Parkeerplaatsen buiten: -  
 Marktwaaarde per m<sup>2</sup>: €175



## Waardering

Opdrachtgever: Gemeente Beesel  
 Contactpersoon: [REDACTED]  
 Doel taxatie: Aankoop  
 Taxateur: [REDACTED]  
 Waardepeildatum: donderdag 21 januari 2021  
 Marktwaaarde kosten koper: €1.310.000  
 BAR markt/herz. huur kk: 14,6 %

## Kengetallen

Markt/herz. huur: €191.510  
 Theoretische huur: €191.510  
 Netto markt/herz. huur: €148.288  
 Exploitatielasten % markt/herz. huur: 22,6 %  
 Exploitatiekosten incl canon: €43.222  
 Leegstand % markt/herz. huur: 0,0 %

## Object beoordeling

Object beoordeling	Score
Bouwkundige staat:	Matig
Onderhoud buiten:	Redelijk
Onderhoud binnen:	Redelijk
Parkeren (op eigen terrein):	Goed
Functionaliteit:	Goed
Object score:	Matig

## Locatie beoordeling

Locatie beoordeling	Score
Ligging:	Goed
Bereikbaarheid:	Goed
Parkeren op openbare weg:	Goed
Locatie score:	Redelijk

## Gebruik beoordeling

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Niet van toepassing
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

## Markt beoordeling

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Redelijk
Courantheid verhuur:	Redelijk

Het object is per 21-01-2021 getaxeerd op:

**EUR 1.310.000**

Marktwaaarde kosten koper

**Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker****Sterktes**

- functioneel complex voor perifere detailhandel
- goed bereikbare locatie en zichtbaar gesitueerd aan doorgaande weg
- mogelijkheid om te splitsen
- flexibel in te delen en verhuren

**Zwaktes**

- minder aansprekende wat solitaire locatie voor perifere detailhandel
- staat van onderhoud en uitstraling
- relatief lage bedrijfsruimtes
- redelijk grootschalig voor perifere detailhandel lokale markt
- leegstand

**Kansen**

- positieve ontwikkeling bedrijfsruimtemarkt
- gunstige rentestand
- mogelijkheden voor verduurzaming
- weinig vergelijkbaar aanbod in de omgeving
- schaarste grond en stijgende bouwkosten gunstig voor bestaande bouw

**Bedreigingen**

- beperkte vraag
- rentestijgingen zorgen voor remmend effect op de markt
- bedrijfsruimtemarkt in Reuver kent weinig dynamiek
- door deeleverhuur kans op gedeeltelijke leegstand
- invloed van coronavirus op economie en vastgoedsector

### Algemene uitgangspunten

Een uitgangspunt is een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Tenzij hieronder uitdrukkelijk anders vermeld zijn de in hoofdstuk I Algemene uitgangspunten en hoofdstuk J Waardebegrippen en definities van dit taxatierapport opgenomen definities en algemene uitgangspunten van toepassing.

#### Titel

De taxateur moet informatie hebben over de belangrijkste gegevens van het te taxeren belang. De informatie kan worden gegeven in de vorm van een door de opdrachtgever of door een derde opgesteld uittreksel of in de vorm van kopieën van de relevante documenten. De aangenomen uitgangspunten moeten door de juristen van de opdrachtgever gecontroleerd worden. De taxateur aanvaardt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de "juiste" interpretatie van het juridische eigendom van de opdrachtgevers in het object.

#### Toestand van gebouwen

De taxateur verklaart dat de bezichtiging geen bouwtechnische keuring is, maar een indicatie van de onderhoudstoestand van het object betreft, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het betreft geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

#### Voorzieningen

De taxateur gaat er vanuit dat de voorzieningen en eventueel gerelateerde bedieningssystemen of software functioneren of geen gebreken vertonen.

#### Bestemmingsplan

De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De taxateur gaat er vanuit dat het huidige of beoogde toekomstige gebruik in overeenstemming is met de publiekrechtelijke bestemming. Mocht desondanks wel sprake zijn van afwijkend gebruik ten opzichte van de vigerende bestemming en/of overige publiekrechtelijke bepalingen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

#### Vervuiling en gevaarlijke stoffen

Een taxateur heeft niet de deskundigheid om te adviseren over de aard of de risico's van vervuiling of gevaarlijke stoffen of de eventuele kosten die met verwijdering daarvan gemoeid zullen zijn. De taxateur gaat er vanuit dat het getaxeerde vrij is van vervuiling en gevaarlijke stoffen. Mocht desondanks wel sprake zijn van vervuiling of gevaarlijke stoffen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

#### Milieukwesties

Sommige objecten hebben te maken met milieufactoren die een inherent kenmerk van het object zelf of het omringende gebied zijn en die van invloed kunnen zijn op de waarde van het object. De taxateur gaat er vanuit dat het getaxeerde vrij is van milieufactoren. Mocht desondanks wel sprake zijn van milieufactoren, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

#### Duurzaamheid

Duurzaamheid omvat een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieu gerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waardering en waarmee taxateurs rekening moeten houden. De taxateur verklaart dat hij beschikt over actuele kennis aangaande duurzaamheid in zijn vakgebied.

#### Oppervlaktes en metrages

De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Indien er een gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 is verstrekt door opdrachtgever, vormt deze het uitgangspunt. In het geval door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld zijn de oppervlaktes op basis hiervan bepaald. Aan de hand van deze tekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat.

### Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat koper (niet zijnde een koper met een bijzonder belang) dat zou hanteren op de waardepeildatum.

In de taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten opgenomen.

### Toelichting op de waardering

De waardering is opgemaakt in het Vastgoed Management Systeem van fluX. In de waardering zijn geen bijzonderheden opgenomen. De totale huurwaarde is gebaseerd op de huurwaarde van de bouwdelen. Er zijn geen noemenswaardige bijzondere elementen of additionele waardecomponenten opgenomen.

### Opmerkingen / Afwijkingen t.o.v. taxatiestandaarden

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de onder opdracht genoemde taxatiestandaarden.

**Plattegrondtekening(en)**

**Kadastrale percelen**

Plaats	Sectie	Kadastraal nummer	Index	Grondwaarde per m <sup>2</sup>	Grondwaarde	% eigendom	Erfpacht
Beesel	K	1733			-	100,00%	
<b>Totaal</b>					-		

**Erfpacht instellingen op complex niveau**

ITEM	Pct
Disconteringsvoet erfpacht	8,50%

Grondwaarde index

# DCF rapportage

Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver  
Waarde op: 21-1-2021 | Taxateur: [REDACTED]



KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	191.510	191.988	192.948	194.395	196.581	199.039	201.527	204.046	206.596	209.179	211.794	214.441	217.121	219.835	222.583
<b>Bruto huurinkomsten</b>	<b>191.510</b>	<b>191.988</b>	<b>192.948</b>	<b>194.395</b>	<b>196.581</b>	<b>199.039</b>	<b>201.527</b>	<b>204.046</b>	<b>206.596</b>	<b>209.179</b>	<b>211.794</b>	<b>214.441</b>	<b>217.121</b>	<b>219.835</b>	<b>222.583</b>
OZB	-5.582	-5.660	-5.742	-5.842	-5.959	-6.078	-6.200	-6.324	-6.450	-6.580	-6.711	-6.845	-6.982	-7.122	-7.264
Rioolbelasting	-103	-104	-106	-108	-110	-112	-114	-116	-119	-121	-123	-126	-128	-131	-134
Waterschapslasten	-406	-411	-417	-425	-433	-442	-451	-460	-469	-478	-488	-498	-508	-518	-528
Verzekering	-5.780	-5.881	-5.988	-6.119	-6.272	-6.429	-6.589	-6.754	-6.923	-7.096	-7.273	-7.455	-7.642	-7.833	-8.028
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Vaste kosten</b>	<b>-11.870</b>	<b>-12.056</b>	<b>-12.253</b>	<b>-12.493</b>	<b>-12.774</b>	<b>-13.061</b>	<b>-13.354</b>	<b>-13.654</b>	<b>-13.961</b>	<b>-14.275</b>	<b>-14.596</b>	<b>-14.924</b>	<b>-15.260</b>	<b>-15.603</b>	<b>-15.954</b>
Onderhoud	-29.786	-30.308	-30.858	-31.533	-32.322	-33.130	-33.958	-34.807	-35.677	-36.569	-37.483	-38.420	-39.381	-40.365	-41.375
Beheerkosten	-1.915	-1.920	-1.929	-1.944	-1.966	-1.990	-2.015	-2.040	-2.066	-2.092	-2.118	-2.144	-2.171	-2.198	-2.226
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Overige kosten</b>	<b>-31.702</b>	<b>-32.228</b>	<b>-32.787</b>	<b>-33.477</b>	<b>-34.288</b>	<b>-35.120</b>	<b>-35.973</b>	<b>-36.847</b>	<b>-37.743</b>	<b>-38.661</b>	<b>-39.601</b>	<b>-40.565</b>	<b>-41.552</b>	<b>-42.564</b>	<b>-43.600</b>
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-453.920	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eripacht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Correcties</b>	<b>-453.920</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kasstroom</b>	<b>-305.982</b>	<b>147.704</b>	<b>147.908</b>	<b>148.424</b>	<b>149.520</b>	<b>150.858</b>	<b>152.199</b>	<b>153.544</b>	<b>154.892</b>	<b>156.243</b>	<b>157.596</b>	<b>158.952</b>	<b>160.309</b>	<b>161.668</b>	<b>163.028</b>
<b>NCW Kasstromen</b>	<b>-293.752</b>	<b>130.692</b>	<b>120.620</b>	<b>111.558</b>	<b>103.577</b>	<b>96.317</b>	<b>89.561</b>	<b>83.274</b>	<b>77.424</b>	<b>71.981</b>	<b>66.917</b>	<b>62.205</b>	<b>57.821</b>	<b>53.743</b>	<b>49.950</b>

## Marktwaaarde en gebruikte yields

Marktwaaarde VON	€ 1.405.086	Disconteringsvoet	8,50 %
Marktwaaarde KK	€ 1.297.402	NCW Kasstroom	€ 881.887
Marktwaaarde KK (afgerond)	€ 1.300.000		

Exit Yield	8,50 %
NCW Eindwaarde	€ 523.199

# NAR rapportage

Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver  
Waarde op: 21-1-2021 | Taxateur: [REDACTED]

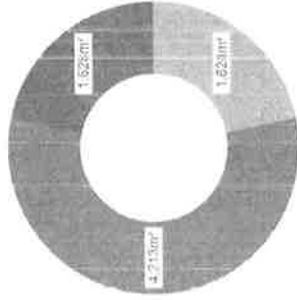
IPD type	VVO	Aantal	Huur/m <sup>2</sup>	Huur %	Huurwaarde
Winkel	7.469	-	€26	100%	€1€1.510
<b>Totaal</b>	<b>7.469</b>	<b>-</b>		<b>100%</b>	<b>€1€1.510</b>

Exploitatiekosten	Kost/m <sup>2</sup>	Kost/%
Totaal vaste kosten	€1.58	6,2%
Onderhoud	€3.95	15,4%
Beheerkosten	€0.26	1,0%
Overige kosten	-	0,0%
<b>Operationele kosten</b>	<b>€5.79</b>	<b>22,6%</b>
<b>Netto markthuur</b>	<b>€148.288</b>	
NAR % von		8,00%
<b>Marktaandeel van voor correcties</b>		<b>€1.853.597</b>

Contante waarde correcties	Waarde
Achterstallig onderhoud	-€435.778
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht	-
<b>Totaal correcties</b>	<b>-€435.778</b>
<b>Marktaandeel van</b>	<b>€1.417.820</b>

Verwervingskosten	€108.660
<b>Marktaandeel kk</b>	<b>€1.309.159</b>
<b>Marktaandeel kk afgerond</b>	<b>€1.310.000</b>

## RUIMTE TYPE VERDELING



bedrijfsruimte/showroom "laag" begane grond  
bedrijfsruimte/showroom begane grond  
bedrijfsruimte/showroom verdieping

Markt/reviewhuur kapitalisatie	Br. to huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap factor von
Markt/reviewhuur	€191.510	€148.288	13,51%	* 0,46%	7,4

### Kengetallen

BAR kk markthuur	14,63%
IFR	8,45%
Marktaandeel kk per m <sup>2</sup>	€175

### Disconteringsfactoren correcties

Disconteringsvoet	8,50%
-------------------	-------

# Taxatierapport samenvatting

Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver  
Waarde op: 21-1-2021 | Taxateur: [REDACTED]



## I - Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer: T210103  
VMS taxatienummer: 38544898  
Complex: Parallelweg 10 Reuver  
Adres: Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver  
Eigenaar: [REDACTED]  
Type eigendom: Eigendom  
Te taxeren belang: Eigendom  
Perceeloppervlakte: 8.145 m<sup>2</sup>

## Object

Type object: Eigen gebruik  
Oorspronkelijk bouwjaar: 1981  
Monument: Nee  
Totaal BVO: 7.842 m<sup>2</sup>  
VVO (m<sup>2</sup>): 7.469 m<sup>2</sup>  
Verhouding VVO / BVO: 1:1,05

## Waardering

Opdrachtgever: Gemeente Beesel  
Contactpersoon: [REDACTED]  
Doel taxatie: Aankoop  
Taxateur: [REDACTED]  
Waardpeildatum: donderdag 21 januari 2021  
Marktwaaarde per m<sup>2</sup>: € 175

Het object is per 21-01-2021 getaxeeerd op:

**EUR 1.310.000**

Marktwaaarde kosten koper

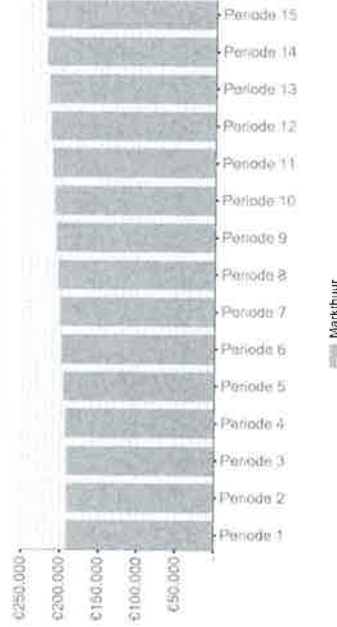
## Locatie



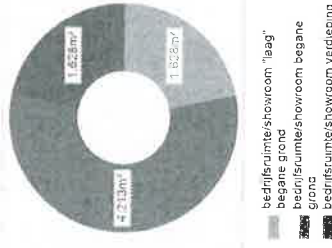
## Complex foto



## GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



## RUIMTE VERDELING



## Kengetallen

Markt/herz. huur: € 191.510  
Theoretische huur: € 191.510  
Netto markt/herz. huur: € 148.288  
Correctie meer- en minderhuur:  
Exploitatiekosten % markt/herz. huur: 22,6 %  
BAR markt/herz. huur kk: 14,6 %



## Rekenmodel(len) en onderbouwing waarde





**Bilderbeek & Partners B.V.**  
Nedinscopein 5 | Venlo

Email: [REDACTED] Te [REDACTED]

# Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver

Referentie type: **huurtransactie** | Moesdijk 13, 6004AX Weert

Transactiedatum:	<b>1-6-2020</b>	Huuropbrengst:	<b>€45.000</b>
Straat:	<b>Moesdijk 13</b>	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	-
Plaats:	<b>Weert</b>	Huuropbrengst per jaar m <sup>2</sup> :	<b>€37,56</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
Bouwjaar:	<b>1996</b>		
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	<b>1.198</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		



## Toelichting op deze referentie

Het object is gelegen op een perifere detailhandelslocatie van Weert binnen bedrijventerrein 'Roermondseweg – Moesdijk'. Het betreft een pdv-winkelruimte bestaande uit 648m<sup>2</sup> winkelruimte begane grond, 400m<sup>2</sup> winkelruimte op de verdieping, 100m<sup>2</sup> magazijn en 50m<sup>2</sup> kantoorruimte.

# Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver

Referentie type: **huuraanbod** | Mariastraat 26, 5953NL Reuver

Transactiedatum:		Huuropbrengst:	<b>€79.000</b>
Straat:	<b>Mariastraat 26</b>	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	-
Plaats:	<b>Reuver</b>	Huuropbrengst per jaar m <sup>2</sup> :	<b>€31,10</b>
IPD type:	<b>Bedrijfsruimte</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
Bouwjaar:	<b>1958</b>		
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	<b>2.540</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		



### Toelichting op deze referentie

Te koop aangeboden bedrijfscomplex onder meer omvattende drie bedrijfshallen, kantoren en een bedrijfswoning gelegen op bedrijventerrein "Roversheide". Perceel totaal groot 53 a 25 ca.

Referentie type: **huurtransactie** | Burghoffweg 8, 6042EX Roermond

Transactiedatum:	<b>6-9-2019</b>	Huuropbrengst:	<b>€34.200</b>
Straat:	<b>Burghoffweg 8</b>	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	-
Plaats:	<b>Roermond</b>	Huuropbrengst per jaar m <sup>2</sup> :	<b>€51,82</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
Bouwjaar:	<b>1994</b>		
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	<b>660</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		



### Toelichting op deze referentie

Kleinchalige gerenoveerde bedrijfsruimte/showroom, Standaard afwerkingsniveau. Bestemming is bedrijventerrein met functieaanduiding specifieke vorm van detailhandel 8.

Referentie type: **huurtransactie** | Roermondseweg 107b, 6004AR Weert

Transactiedatum:	<b>1-1-2020</b>	Huuropbrengst:	<b>€60.000</b>
Straat:	<b>Roermondseweg 107b</b>	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	-
Plaats:	<b>Weert</b>	Huuropbrengst per jaar m <sup>2</sup> :	<b>€68,97</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
Bouwjaar:	<b>2018</b>		
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	<b>870</b>		



### Toelichting op deze referentie

PDV winkelruimte gelegen op goede locatie kenmerkend als woon- en meubelboulevard met diverse retailers in de omgeving.

Referentie type: **huurtransactie** | Energielaan 17a, 5405AD Uden

Transactiedatum:	<b>1-9-2019</b>	Huuropbrengst:	<b>€38.600</b>
Straat:	<b>Energielaan 17a</b>	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	-
Plaats:	<b>Uden</b>	Huuropbrengst per jaar m <sup>2</sup> :	<b>€40,00</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
Bouwjaar:	<b>1967</b>		
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	<b>965</b>		



### Toelichting op deze referentie

Winkel-showroom gelegen op goede locatie aan de Energielaan/Industrielaan te Uden. Het object is redelijk eenvoudig en verdeeld over twee bouwlagen (begane grond circa 525 m<sup>2</sup> en verdieping 440 m<sup>2</sup>), doch wel gesitueerd op een goede locatie in een gebied bekend als woonboulevard.


**BIJLAGEN HUURREFERENTIES**
**Algemene toelichting op de huurreferenties | aantal referenties: 8**

De vastgestelde markthuurwaarde is deels gebaseerd op basis van referenties van recente transacties op min of meer vergelijkbare locaties en min of meer vergelijkbare objecten. Zorgvuldige interpretatie is echter noodzakelijk, omdat in de huidige markt de zogenaamde incentives (zoals huurvrije perioden, bijdrage in inrichtingskosten en andere financiële tegemoetkomingen) onderdeel uit maken van de daadwerkelijk overeengekomen huurprijs. De ingeschatte markthuurwaarde is derhalve altijd een combinatie van het marktgevoel van de taxateur en (gepubliceerde) gerealiseerde transacties.

Gelet op de vigerende bestemming van het getaxeerde is gezocht naar referenties van vergelijkbare bedrijfsgebouwen in volume, afwerkingsniveau en locatie. Bedrijfsobjecten zijn over het algemeen redelijk uniek en bijvoorbeeld de verhouding tussen kantoor en bedrijfsruimte kan tussen de referenties verschillen. Daarnaast zijn ook referenties opgenomen van perifere detailhandelsobjecten. Over het algemeen zijn winkelruimtes casco verhuurd, waardoor de afwerking en voorzieningen onderling niet of weinig verschillen. De huurprijzen bij retail zijn daarentegen sterk afhankelijk van de ligging. Dit kan een wezenlijke invloed op de huurwaarde hebben.

De referenties worden geanalyseerd en vergeleken met het getaxeerde op basis van de verschillende kenmerken. De toegekende kwalificatie betreft de totale beoordeling van de referentie. Op onderdelen (locatie, object, functionaliteit, afwerking etc) kan de kwalificatie hiervan afwijken. Een meer gedetailleerde beschrijving van de referenties is terug te vinden in de bijlagen van het rapport.

**Referentie type: huurtransactie | Heydweg 7, 6071PT Swalmen**

Transactiedatum:	<b>15-2-2020</b>	Huuropbrengst:	<b>€104.000</b>
Straat:	<b>Heydweg 7</b>	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	-
Plaats:	<b>Swalmen</b>	Huuropbrengst per jaar m <sup>2</sup> :	<b>€40,00</b>
IPD type:	<b>Bedrijfsruimte</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
Bouwjaar:	<b>2006</b>		
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	<b>2.600</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		


**Toelichting op deze referentie**

Moderne bedrijfsruimte in twee delen met oppervlaktes van ca. 1800m<sup>2</sup> en ca. 800m<sup>2</sup>. Het object ligt direct aan de Provincieweg N271, Rijksweg Noord. Perceel is circa 6.000m<sup>2</sup> groot.

**Referentie type: huurtransactie | Sportparklaan 27, 6071RA Swalmen**

Transactiedatum:	<b>14-9-2020</b>	Huuropbrengst:	<b>€45.000</b>
Straat:	<b>Sportparklaan 27</b>	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	-
Plaats:	<b>Swalmen</b>	Huuropbrengst per jaar m <sup>2</sup> :	<b>€45,00</b>
IPD type:	<b>Bedrijfsruimte</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
Bouwjaar:	<b>2019</b>		
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	<b>1.000</b>		


**Toelichting op deze referentie**

Bedrijfsaal van ca. 1.000m<sup>2</sup> met een beklinkend buitenterrein. Het bedrijventerrein de Reubenberg staat rechtstreeks in verbinding met de A73 Venlo/Nijmegen.

**Referentie type: huurtransactie | Veldweg 1, 6075NL Herkenbosch**

Transactiedatum:	<b>1-1-2021</b>	Huuropbrengst:	<b>€82.000</b>
Straat:	<b>Veldweg 1</b>	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	-
Plaats:	<b>Herkenbosch</b>	Huuropbrengst per jaar m <sup>2</sup> :	<b>€40,00</b>
IPD type:	<b>Bedrijfsruimte</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
Bouwjaar:	<b>1985</b>		
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	<b>2.050</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		


**Toelichting op deze referentie**

Bedrijfsruimte met groot verhard buitenterrein. Goed bereikbaar en ontsloten. De verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt ca. 2.200m<sup>2</sup>. iverse gecompartmenteerde opslagruimten met een hoogte van 6.00m.

# Taxatierapport I

Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver

 Referentie type: **koop** | Industrieterrein Panningen 26-26a, 5981NK Panningen

Transactiedatum:	<b>26-11-2020</b>	Koopsom kk:	<b>€1.038.095</b>
Adres:	<b>Industrieterrein Panningen 26-26a</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€308</b>
Plaats:	<b>Panningen</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
IPD type:	<b>Bedrijfsruimte</b>		
Bouwjaar:	<b>1974</b>		
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>3.370</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		



### Toelichting op deze referentie

Bedrijfsruimte van ca. 3.370 m<sup>2</sup> omstreeks 1974 gerealiseerd. Het object is gesitueerd op een perceel van totaal circa 12.210 m<sup>2</sup> en voorzien van 4 loading-docks en 4 extra overheaddeuren. Meest recentelijk is het object geëxploiteerd als zijnde meubelfabriek. Het object leent zich ideaal voor logistieke- en productiedoelinden. Het object is gelegen op Industrieterrein Panningen.

 Referentie type: **belegging** | Sodaweg 6, 6049CM Herten

Transactiedatum:	<b>10-6-2020</b>	Koopsom kk:	<b>€1.010.000</b>
Adres:	<b>Sodaweg 6</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€695</b>
Plaats:	<b>Herten</b>	Contracthuur p/jaar:	<b>€88.253</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>	BAR:	<b>8,74 %</b>
Bouwjaar:	<b>2001</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Veel beter</b>
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>1.453</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		



### Toelichting op deze referentie

Vrijstaand bedrijfsobject in twee bouwlagen met autowerkplaats, showroom, kantoren en buitenterrein gelegen op een zichtlocatie op bedrijventerrein "Merum-Herten". Markante uitstraling met een net afwerkingsniveau. Bestemming bedrijventerrein en functieaanduiding specifieke vorm van detailhandel – Autohandel. Object is gelegen op een perceel van 4.108 m<sup>2</sup>. Beleggingsobject verhuurd aan Jansson Korros Automotiv B.V.

# Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver

## Referentie type: **koop** | Mariastraat ong., 5953NL Reuver

Transactiedatum:	12-6-2019	Koopsom kk:	€412.250
Adres:	Mariastraat ong.	Koopsom p/m <sup>2</sup> :	€85
Plaats:	Reuver	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Vergelijkbaar
IPD type:	Overig		
m <sup>2</sup> / stuks:	4.850		
Bron:	Tiara		



### Toelichting op deze referentie

Perceel van 4.850 m<sup>2</sup> met bestemming "bedrijventerrein" (max. cat. 3.1.), gelegen aan de Mariastraat in Reuver.

## Referentie type: **koop** | Roorveld 2, 6093PL Heythuysen

Transactiedatum:	13-5-2019	Koopsom kk:	€675.000
Adres:	Roorveld 2	Koopsom p/m <sup>2</sup> :	€463
Plaats:	Heythuysen	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
IPD type:	Winkel		
Bouwjaar:	2007		
m <sup>2</sup> / stuks:	1.458		
Bron:	Tiara		



### Toelichting op deze referentie

Het betreft een representatieve PDV-winkelruimte gelegen op een zichtlocatie direct aan de Leveroyseweg. Het totale object bestaat uit één grote winkelruimte, waarin vervolgens additionele ruimtes als kantoren en kantine zijn gebouwd. De winkelruimte beschikt over veel daglichttoetreding middels de ruime glazen pui die op de begane grond is gesitueerd.

## Referentie type: **koop** | Witvrouwenbergweg 13-13a, 5711CN Someren

Transactiedatum:	1-9-2020	Koopsom kk:	€1.350.000
Adres:	Witvrouwenbergweg 13-13a	Koopsom p/m <sup>2</sup> :	€284
Plaats:	Someren	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
IPD type:	Winkel		
Bouwjaar:	1980		
m <sup>2</sup> / stuks:	4.750		
Bron:	Tiara		



### Toelichting op deze referentie

Het object is gelegen op bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje. Betreft een PDV locatie (voormalig Wijnen Wonen) bestaande uit 3.800m<sup>2</sup> PDV en 950m<sup>2</sup> PDV in verhuurde staat. Perceeloppervlakte bedraagt totaal 5.314m<sup>2</sup>. Nette maar sobere uitstraling met een gemiddeld afwerkingsniveau.

## Referentie type: **koop** | Indumastraat 18, 5753RJ Deurne

Transactiedatum:	25-6-2020	Koopsom kk:	€2.450.000
Adres:	Indumastraat 18	Koopsom p/m <sup>2</sup> :	€207
Plaats:	Deurne	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
IPD type:	Bedrijfsruimte		
Bouwjaar:	1965		
m <sup>2</sup> / stuks:	11.835		
Bron:	Tiara		



### Toelichting op deze referentie

Op bedrijventerrein Kranenmortel op de hoek van de Huub van Doorneweg en de Indumastraat gelegen bedrijfscomplex bestaande uit ca. 1.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte en showroom alsmede ca. 6.250 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte v.v. laadkuil, 7 dockshelters en een warehouse/magazijn van ca. 4.085 m<sup>2</sup> (hoogte 12 meter). De hoekligging geeft de mogelijkheid om vanuit beide zijden te ontsluiten.




**BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES**
**Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | aantal referenties: 9**

Gezocht is naar referenties in de omgeving van het getaxeerde die in kwaliteitsniveau en volume zoveel mogelijk vergelijkbaar zijn. Een meer gedetailleerde beschrijving van de referenties is terug te vinden in de bijlagen van het rapport.

Gelet op de vigerende bestemming van het getaxeerde zijn de opgenomen referenties in Panningen, Deurne, Belfeld en Haelen bedrijfsobjecten. De objecten in Someren, Herten, Haelen en Heythuysen betreffend verkooptransacties van perifere detailhandelsobjecten. De referentie aan de Mariastraat in Reuver betreft een verkooptransactie van een bedrijfskavel.

De referenties worden geanalyseerd en vergeleken met het getaxeerde op basis van de verschillende kenmerken. De toegekende kwalificatie betreft de totale beoordeling van de referentie. Op onderdelen (locatie, object, functionaliteit, afwerking etc) kan de kwalificatie hiervan afwijken. Een meer gedetailleerde beschrijving van de referenties is terug te vinden in de bijlagen van het rapport.

**Referentie type: koop | Napoleonsweg 125, 6081AC Haelen**

Transactiedatum:	<b>10-10-2019</b>	Koopsom kk:	<b>€400.000</b>
Adres:	<b>Napoleonsweg 125</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€249</b>
Plaats:	<b>Haelen</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Slechter</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>		
Bouwjaar:	<b>1960</b>		
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>1.606</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		


**Toelichting op deze referentie**

Bedrijfsobject met 1.606m<sup>2</sup> showroom/opslag gelegen langs de Napoleonsweg (N273). In gebruik geweest als verkooppunt van meubels en daaraan verwante artikelen. Relatief eenvoudig afwerkingsniveau en beperkt functioneel. Bestemming bedrijf en productiegebonden detailhandel.

**Referentie type: koop | Witveldweg 40, 5951AV Belfeld**

Transactiedatum:	<b>1-1-2020</b>	Koopsom kk:	<b>€4.900.000</b>
Adres:	<b>Witveldweg 40</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€245</b>
Plaats:	<b>Belfeld</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
IPD type:	<b>Bedrijfsruimte</b>		
Bouwjaar:	<b>1982</b>		
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>20.015</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		


**Toelichting op deze referentie**

Het betreft een grootschalig bedrijfscomplex gelegen op industrieterrein "Witveld" van in totaal ca. 20.015 m<sup>2</sup> BVO op een perceel van ca. 60.215m<sup>2</sup>. De locatie is verkocht als herontwikkelingslocatie ten behoeve van de realisatie van een hoogwaardig logistiek gebouw van ca. 40.599 m<sup>2</sup>.

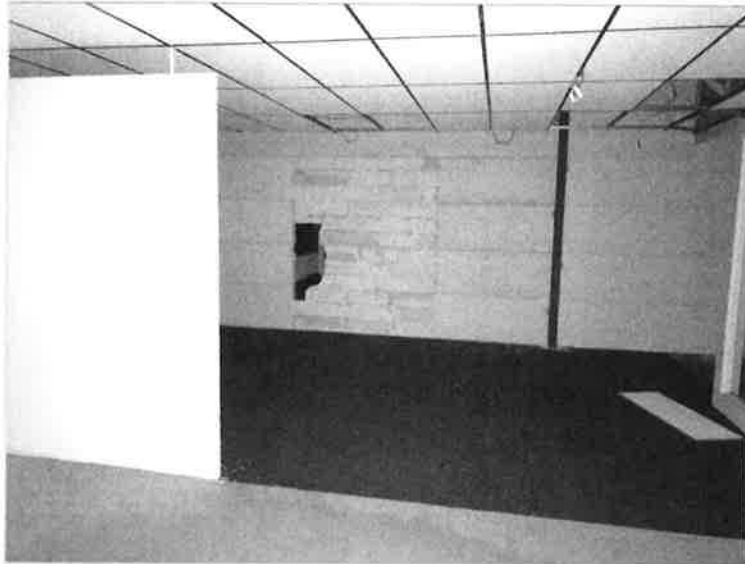
**Referentie type: koop | De Giesel 20, 6081PH Haelen**

Transactiedatum:	<b>11-7-2019</b>	Koopsom kk:	<b>€775.000</b>
Adres:	<b>De Giesel 20</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€214</b>
Plaats:	<b>Haelen</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
IPD type:	<b>Bedrijfsruimte</b>		
Bouwjaar:	<b>1981</b>		
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>3.629</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		

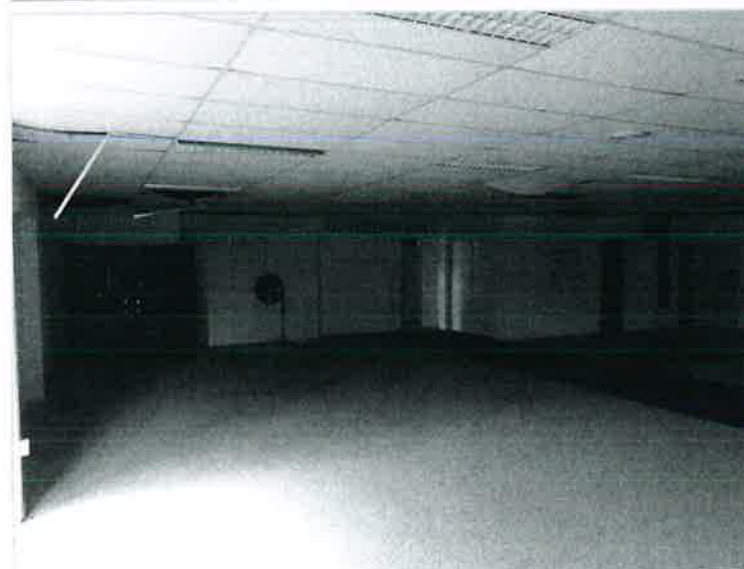
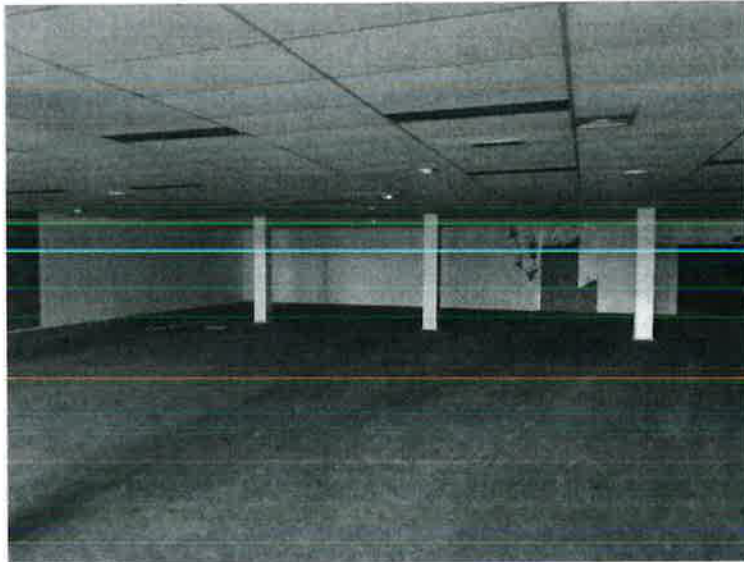

**Toelichting op deze referentie**

Op het bedrijventpark Windmolenven in Haelen gelegen bedrijfscomplex met kantoorruimte, opslagruimte, kantine, 3 laad- en losdocks en een eigen parkeerplaats op een perceel van 10.340 m<sup>2</sup>.

# Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver

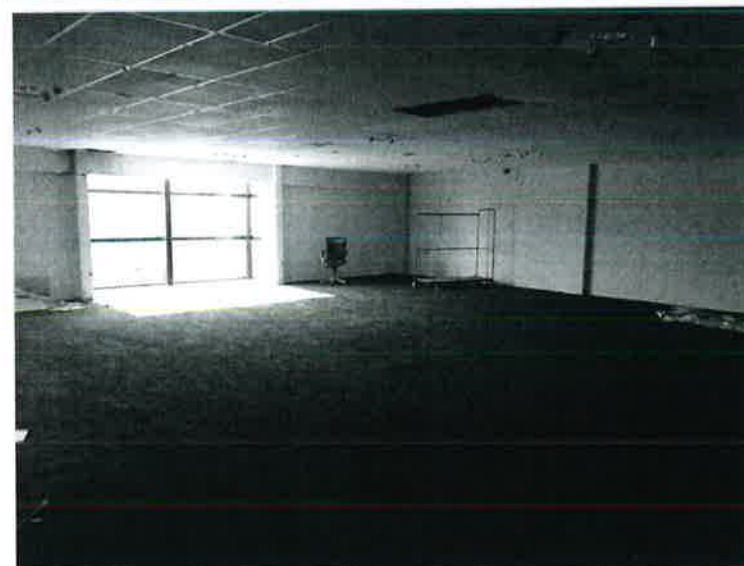
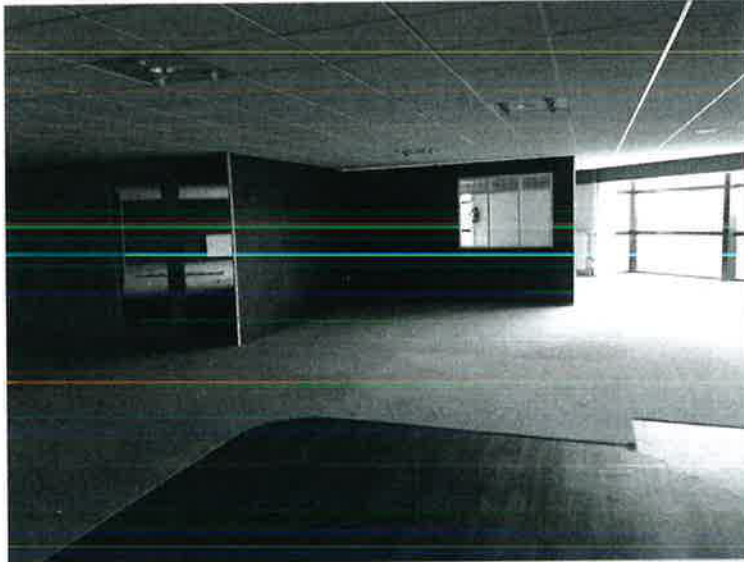


# Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver





Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver



# Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver



# Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver



 BIJLAGEN FOTO'S





 **BIJLAGEN OVERZICHT****Bijlagen**

- Presentatie foto's
- Referenties
- Rekenmodel en onderbouwing waarde
- Plattegrondtekening
- Kadastrale gegevens
- Eigendomsbewijs
- Milieu-informatie
- Bestemmingsplaninformatie

**Afkortingen**

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

**BAR**

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

**BVO**

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

**DCF**

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

**EVS**

European Valuation Standards 2016

**GBO**

Gebruiksoppervlakte

**HABU**

Highest And Best Use

**IVS**

International Valuation Standards 2017

**IVSC**

International Valuation Standards Committee

**NAR**

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde v.o.n. x 100%

**RICS**

Royal Institution of Chartered Surveyors

**TEGoVA**

The European Group of Valuers Association

## Terminologie

### Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

#### Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

#### Gebruiksoppervlakte

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GRQ worden **niet** meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingsbanen e.d.

- Een trappgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m<sup>2</sup>
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m<sup>2</sup>, en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m<sup>2</sup>.

#### Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

#### Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

#### Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

#### Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

#### Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

#### Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

## K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

### Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

### Marktw waarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

### Uitgangspunten:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

### Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

### Uitgangspunten:

- De huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

### Theoretische huur

De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

### Classificatie voor energieklassen

Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inijking tabellen voor energieklassen.

### Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklassering variërend van A++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energie label	Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie utiliteitsgebouwen
A++++	A++++	Kleiner of gelijk aan 0
A+++	A+++	0,00 - 0,30
A++	A++	0,31 - 0,50
A+	A+	0,51 - 0,70
A	A	0,71 - 1,05
B	B	1,06 - 1,15
C	C	1,16 - 1,30
D	D	1,31 - 1,45
E	E	1,46 - 1,60
F	F	1,61 - 1,75
G	G	Groter dan 1,75

### Tijd

- 1 Een taxatie is tijdafankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
- 2 Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
- 3 Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
- 4 Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

### Aansprakelijkheid

- 1 Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
- 2 Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
- 3 Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

### Beschikbare gegevens

- 1 De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
- 2 De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
- 3 Wij gaan er vanuit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
- 4 Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
- 5 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt ervan uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 6 Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
- 7 Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- 8 Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

### Overige waarde bepalende factoren

- 1 Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
- 2 Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

### Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

### Publiekrechtelijk

- 1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
- 2 In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

### Huurrecht

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- 3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- 4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
- 5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5 + 5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-af trek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
- 11 De maximaal redelijke huurprijzen van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingssysteem"). In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

### Voordelen

- 1 Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- 2 Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

### Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

### Fiscale wetgeving

- 1 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
- 2 Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij het wooncomplexen betreft of anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
- 3 De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

### Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

### Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

**J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN**

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

**Bouwkundige en technische staat**

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
- 3 De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
- 4 De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
- 5 Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/ zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- 6 De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
- 7 Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
- 8 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 9 De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.
- 10 Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

**Milieu**

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- 2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/ of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
- 4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
- 5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/ of de volksgezondheid.
- 6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- 7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

**Eigendom**

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
- 2 Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/ of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
- 3 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/ of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- 4 Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
- 5 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

**Uitleg energielabel**

Uit de gegevens van het register van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland ([www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl)) blijkt niet dat er voor het getaxeerde een energieprestatiecertificaat is afgegeven.

Conform het Besluit energieprestatie gebouwen (geldend vanaf 1 juli 2016) is bij de verkoop, verhuur of oplevering van een utiliteitsgebouw een energielabel verplicht. Utiliteitsgebouwen zijn bijvoorbeeld kantoren, scholen, winkels en ziekenhuizen. Het energielabel is verplicht voor zowel bestaande als nieuwe gebouwen. Voor sommige gebouwen is een energielabel niet nodig. Dit geldt voor gebouwen waarvoor voor energie wordt gebruikt voor het regelen van het binnenklimaat, gebouwen voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden, beschermde monumenten, religieuze gebouwen, gebouwen die ten hoogste twee jaar worden gebruikt, recreatieve gebouwen die minder dan 4 maanden per jaar worden gebruikt en een energieverbruik hebben van minder dan 25% van het verbruik bij permanent gebruik, kleine gebouwen met een oppervlakte van minder dan 50 m<sup>2</sup> en gebouwen die zullen worden gesloopt.

Verder stelt het Activiteitenbesluit milieubeheer vanaf 1 januari 2015 bedrijven en instellingen (inrichtingen) verplicht om energiebesparende maatregelen te treffen - met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Het gaat om bedrijven en instellingen die meer dan 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m aardgas (equivalent) per jaar verbruiken. Voor 19 bedrijfstakken zijn Erkende Maatregelenlijsten energiebesparing (EML). Zo zijn er EML voor gezondheidszorg- en welzijnsinstellingen, kantoren, onderwijsinstellingen, sport en recreatie, hotels en restaurants, bedrijfshallen en detailhandel.

**Verwacht energielabel na investeringen:** - / Geen



**I DUURZAAMHEID**
**Duurzaamheidsparagraaf**

Object		Certificaten / contracten	
Madaster/bouwstoffen of materialen paspoort	Nee	LEED	None
Voorzieningen voor bedreigde soorten	Nee	BREEAM	Unclassified
Hergebruik water	Nee	WELL Certificaat	Unclassified
Gebruikers kunnen ramen openen	Nee	Energie Prestatie Contract (EPC)	Nee
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen	Ja	Regeling groenprojecten	Nee
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen	Nee		
Overwegend LED verlichting	Nee		
Overwegend lichaamsdetectie	Nee		
Verwarming		Isolatie	
Soort verwarming	Hete lucht	Dak	Onbekend
Soort bron	Gas	Gevels	Onbekend
Warm water	Elektrische boiler	Vloer	Onbekend
Luchtbehandeling	Mechanische ventilatie	Glas	Onbekend
			<b>Groen</b>
Duurzame energiebronnen		Type / aanwezig	
Zonnepanelen	Nee	Nominale opbrengst kWh per jaar	
Overig	Geen		

**Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming**

Als investering ter verbetering van een energielabel c.q. verduurzaming moet bijvoorbeeld worden gedacht aan het plaatsen van zonnepanelen, het (extra) isoleren van gevels en daken, warmtepompinstallatie of het installeren van veegschakeling. Nader onderzoek is nodig om te bepalen of dit rendabel is.

**Verbruik gas, water en energie:** **Onbekend**

**Toelichting mogelijke besparing energieverbruik door verduurzaming**

Voor de voorgestelde maatregelen is de besparing lastig in te schatten. Door plaatsing van zonnepanelen zal het energieverbruik niet afnemen, maar wel duurzaam worden opgewekt.

**Duurzaamheid gebouw**

Hoewel er geen gedefinieerde term is, omvat duurzaamheid een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieugerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waarde en waarmee taxateurs rekening moeten houden.

Van sommige duurzaamheidseigenschappen is (nog) niet te bepalen welke invloed deze hebben op de waarde van het getaxeerde object. Enkele duurzaamheidseigenschappen, bijvoorbeeld energiezuinigheid, verstrekken soms een groter direct voordeel aan de gebruiker dan aan de gebouweigenaar. Verder laat (inter)nationaal onderzoek zien dat duurzame eigenschappen zich vertalen in een hogere waarde door een hogere markthuurwaarde, hogere verkoopprijs, toegenomen bezettingsgraad, lagere operationele lasten, kortere verkoop(verhuur)tijden, hogere netto huuropbrengsten, lagere kapitalisatie factoren en verhoging productiviteit werknemers.

Het is noodzakelijk te erkennen dat het beoordelen van duurzame eigenschappen van een gebouw een ingewikkelde activiteit is en geen exacte wetenschap. Dit betekent dat bovengenoemde overwegingen slechts een indicatie zijn van de zaken die van invloed op de waarde kunnen zijn.

Het complex is gerealiseerd in overeenstemming met de bouwvoorschriften, zoals deze ten tijde van de realisatie van toepassing waren.

**Ergielabel:** **- / Geen**

## H.4 Onderbouwing correcties

Buiten de in de waardering opgenomen correcties voor mogelijk meer- en minderhuur, leegstands- en mutatiekosten zijn er in de waardering de volgende correcties opgenomen:

- vernieuwen gehele dakbedekking á 40 euro per vierkante meter, grofweg begroot op €250.000,-
- onderhoud/vernieuwen technische installaties, grofweg begroot op €75.000,-
- opschonen/opfrissen buitenterrein en buitenzijde, grofweg begroot op €25.000,-
- opschonen/opfrissen intern, grofweg begroot op €75.000,-
- diversen onvoorzien, grofweg begroot op €25.000,-

### Bijzondere waardecomponenten

In de waardering zijn geen bijzondere waardecomponenten opgenomen.

## H.5 Beoordeling

### Courantheid verhuur:

**Redelijk**

### Verhuurbaarheid

Het getaxeerde betreft een functioneel object ten behoeve van perifere / grootschalige detailhandel en/of showroomactiviteiten, welke thans als zodanig is ingericht. Het object leent zich eventueel ook voor gebruik/verhuur in delen, wat gezien de grootte van het totale object positief is ten aanzien van de verhuurbaarheid. Door de ligging aan een drukke doorgaande weg is de locatie goed bereikbaar en zichtbaar gelegen. Het huuraanbod van grotere winkelunits in de omgeving is beperkt, echter is de vraag hiernaar ook minder aanwezig. Daarbij is de locatie -ondanks de naastgelegen grootschalige detailhandelsvestiging- geen echte meubelboulevard of PDV-locatie. Daarom is het positief te noemen dat het object zich -qua bouwaard en functionaliteit- ook leent voor meer reguliere bedrijvigheid. Hierbij kan de aanwezige betonnen verdiepingsvloer de functionaliteit van bedrijfsdoeleinden wel wat beperken. De verhuurbaarheid van het object is matig tot redelijk te noemen.

### Courantheid verkoop:

**Redelijk**

### Verkoopbaarheid

Het getaxeerde betreft een bedrijfsgebouw, welke gezien de bestemming, uitstraling en indeling, geschikt is voor perifere-/grootschalige detailhandelsdoeleinden. Als zodanig is het object redelijk specifiek en in relatie tot de locatie aanzienlijk redelijk groot. Het object is daarnaast eventueel ook aan te wenden voor meer reguliere bedrijvigheid -wat ook past binnen de huidige bestemming- wat positief is voor de courantheid bij verkoop. Het object is enkel interessant voor een belegger indien er een goede huurovereenkomst wordt overeengekomen. Bij eventuele verkoop is het object dan ook voornamelijk geschikt voor een eigenaar-gebruiker. Ondanks de toegenomen onzekerheid met betrekking tot het coronavirus en de gevolgen daarvan is de verkoopbaarheid -gelet op de afname van het aanbod in de afgelopen jaren in combinatie met een historisch lage rente- redelijk te noemen.

### Verkooptijd:

**12 maanden**

### Verklaring gehanteerde markthuur

De vastgestelde markthuurwaarde is deels gebaseerd op basis van referenties van recente transacties op min of meer vergelijkbare locaties en min of meer vergelijkbare objecten, alsmede aanvullend op basis van de kennis opgedaan uit de gegevens uit huurcontracten van taxatieopdrachten. De ingeschatte markthuurwaarde is derhalve altijd een combinatie van het marktgevoel van de taxateur en (gepubliceerde) gerealiseerde transacties. Bij de bepaling van de markthuur is gedifferentieerd voor de verschillende ruimtes op basis van functie, grootte, afwerking en voorzieningen. Gelet op de bestemming, voorzieningen, kwaliteit van het object en de locatie is de huurwaarde voor de 'lage' bedrijfsruimte/showroom gesteld op € 25 per vierkante meter, de bedrijfsruimte/showroom op de verdieping is gesteld op € 15 per vierkante meter en € 30 per vierkante meter voor de overige bedrijfsruimte/showroom.

### Overzicht ruimtetypes

Ruimtetypes	IPD type	BVO m <sup>2</sup>	VVO m <sup>2</sup> of stuks	Markt/herz. huur per m <sup>2</sup>	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
bedrijfsruimte/showroom begane grond	Winkel	4.424	4.213	€30	€126.390	66,0 %
bedrijfsruimte/showroom "laag" begane grond	Winkel	1.709	1.628	€25	€40.700	21,3 %
bedrijfsruimte/showroom verdieping	Winkel	1.709	1.628	€15	€24.420	12,8 %
<b>Totaal</b>		<b>7.842</b>	<b>7.469</b>		<b>€191.510</b>	<b>100,0 %</b>

## H.3 Koopreferenties en gehanteerde rendementen en output parameters

### Koopreferenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	m <sup>2</sup> / stuks	BAR	Koopsom kk	koopsom per stuks/m <sup>2</sup>
13-5-2019	Roorveld 2	Heythuysen	Winkel	1.458	0%	€675.000	€463
12-6-2019	Mariastraat ong.	Reuver	Overig	4.850	0%	€412.250	€85
11-7-2019	De Giesel 20	Haelen	Bedrijfsruimte	3.629	0%	€775.000	€214
10-10-2019	Napoleonsweg 125	Haelen	Winkel	1.606	0%	€400.000	€249
01-1-2020	Witveldweg 40	Belfeld	Bedrijfsruimte	20.015	0%	€4.900.000	€245
25-6-2020	Indumastraat 18	Deurne	Bedrijfsruimte	11.835	0%	€2.450.000	€207
01-9-2020	Witvrouwenbergweg 13-13a	Someren	Winkel	4.750	0%	€1.350.000	€284
26-11-2020	Industrieterrein Panningen 26-26a	Panningen	Bedrijfsruimte	3.370	0%	€1.038.095	€308
10-6-2020	Sodaweg 6	Herten	Winkel	1.453	8,74%	€1.010.000	€695

### Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

Gezocht is naar referenties in de omgeving van het getaxeerde die in kwaliteitsniveau en volume zoveel mogelijk vergelijkbaar zijn. Een meer gedetailleerde beschrijving van de referenties is terug te vinden in de bijlagen van het rapport.

Gelet op de vigerende bestemming van het getaxeerde zijn de opgenomen referenties in Panningen, Deurne, Belfeld en Haelen bedrijfsobjecten. De objecten in Someren, Herten, Haelen en Heythuysen betreffend verkooptransacties van perifere detailhandelobjecten. De referentie aan de Mariastraat in Reuver betreft een verkooptransactie van een bedrijfskavel.

De referenties worden geanalyseerd en vergeleken met het getaxeerde op basis van de verschillende kenmerken. De toegekende kwalificatie betreft de totale beoordeling van de referentie. Op onderdelen (locatie, object, functionaliteit, afwerking etc) kan de kwalificatie hiervan afwijken.

Een meer gedetailleerde beschrijving van de referenties is terug te vinden in de bijlagen van het rapport.

### Gehanteerde input en berekende output yields commercieel

Input yield	Yield	Output yield	Yield
Disconteringsvoet	8,50 %	BAR theoretische huur kk	14,63 %
NAR % vrij op naam	8,00 %	BAR contracthuur kk	-
Exityield	8,50 %	BAR markt/herz. huur kk	14,63 %

### Verklaring gehanteerde rendementen

Er zijn beperkt koopreferenties van soortelijke objecten als belegging voorhanden. In de koopreferenties is één object opgenomen welke als belegging verkocht is. Ondanks dat ze daarnaast overwegend wat beperkt vergelijkbaar zijn -door onder andere afwijkende locatie, uitstraling, afwerking en metrage- geeft het objecten een globaal beeld van het bruto aanvangsrendement binnen dit type vastgoed. Voor het getaxeerde is een netto aanvangsrendement gehanteerd van 8%, wat resulteert in een bruto aanvangsrendement welke fors hoger ligt dan de referentie, doch te verklaren door de minder goede locatie en courantheid.

## Marktsituatie

De bedrijfsruimtemarkt van de regio Venlo en Venray wordt gedomineerd door logistieke panden. Dit blijkt uit het feit dat ruim 80% van het opnamevolume bestaat uit logistieke ruimte. In totaal is in deze twee gemeentes circa 320 duizend m<sup>2</sup> bedrijfsruimte in gebruik genomen, een lichte toename ten opzichte van het voorgaande jaar. Opvallend is dat het aantal verhuurde of verkochte panden met maar liefst een kwart is toegenomen. Met name de logistieke markt van Venlo en Venray wint in nationaal perspectief steeds meer van belang. De vestiging van VidaXL in een logistiek pand van bijna 80 duizend m<sup>2</sup> onderstreept de belangrijke positie van Venlo en Venray. Voor de webshop is dit het tweede XXL distributiecentrum op deze locatie, in 2017 werd al een pand van maar liefst 100 duizend m<sup>2</sup> gerealiseerd. Het merendeel van de logistieke transacties vindt plaats in Venlo, de logistieke opnames in Venray (ruim 36 duizend m<sup>2</sup>) blijven sterk achter bij die in Venlo (bijna 230 duizend m<sup>2</sup>).

Als gevolg van de aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte in 2019, is het aanbod verder afgenomen. Het beschikbare aanbod is in een jaar tijd met 6% afgenomen, waardoor het totale volume eind 2019 uitkomt op circa 332 duizend m<sup>2</sup> bedrijfsruimte. De verhouding tussen de vraag en het aanbod geeft aanleiding om te spreken van een gespannen situatie, de vraag concentreert zich echter meer op hoogwaardige nieuwbouw logistiek, waar een groot deel van het aanbod niet aan voldoet. De aanboddaling heeft zich in het afgelopen jaar geconcentreerd in de gemeente Venlo, op jaarbasis worden bijna een derde minder vierkante meters bedrijfsruimte in deze gemeente aangeboden.

Bron: Dynamis Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2020

De vraag naar winkelvastgoed in Venlo is in het afgelopen jaar teruggekeerd naar een structureel niveau. Met 1.350 m<sup>2</sup> verhuurde of verkochte winkelruimte wordt tussen medio 2019 en medio 2020 een nagenoeg gelijk niveau behaald als in 2017/2018. Vergeleken met de voorgaande periode wordt echter een daling van de opnames met bijna 80% geregistreerd. De forse terugval van de opnames op jaarbasis wordt verklaard door het tussenliggende recordjaar. In die periode is namelijk het voormalige V&D-pand verhuurd, wat leidde tot het historisch hoog opnamevolume. In totaal zijn in de afgelopen twaalf maanden 9 winkelpanden (wederom) in gebruik genomen.

Transacties in de Vleesstraat hadden met ruim 500 m<sup>2</sup> het grootste aandeel in het opnamevolume in Venlo. Mede door de beperkte vraag naar winkelruimte is het beschikbare winkelaanbod in het hoofdwinkelgebied van Venlo

verder toegenomen. Vergeleken met een jaar geleden staat er 6% meer winkelruimte te koop of te huur. Het totale aanbodvolume komt daardoor boven de 7.000 m<sup>2</sup> uit. De noodzaak tot inkrimping van het winkelbestand blijft bestaan in het centrum van Venlo. Zeker gezien de beperkte huidige vraag naar winkelpanden, is er sprake van een aanbodoverschot.

De leegstand in het centrum van Venlo neemt volgens Locatus verder toe. Voor het derde opeenvolgende jaar is een stijging van de winkelleegstand zichtbaar, halverwege 2020 bereikt de leegstand een niveau van ruim 18% van de verkooppunten in Venlo. In de gemeentelijke leegstandsranglijst neemt Venlo daarmee de 14e plek in, na de andere Limburgse gemeenten Heerlen en Sittard-Geleen. Nadrukkelijke actie is gewenst om met name de leegstand op A1- locaties te beperken.

Bron: Dynamis Spreekende Cijfers Winkelmarkten 2020

## H.2 Markthuur en referenties

### Huurreferenties commercieel/parkeren

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m <sup>2</sup> of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m <sup>2</sup> of stuk
1-1-2021	Veldweg 1	Herkenbosch	Bedrijfsruimte	2.050	€82.000	€40
14-9-2020	Sportparklaan 27	Swalmen	Bedrijfsruimte	1.000	€45.000	€45
15-2-2020	Heydweg 7	Swalmen	Bedrijfsruimte	2.600	€104.000	€40
1-6-2020	Moedijk 13	Weert	Winkel	1.198	€45.000	€38
1-1-2020	Roermondseweg 107b	Weert	Winkel	870	€60.000	€69
6-9-2019	Burghoffweg 8	Roermond	Winkel	660	€34.200	€52
1-9-2019	Energijlaan 17a	Uden	Winkel	965	€38.600	€40

### Huuraanbod

Adres	Plaats	IPD type	Totaal m <sup>2</sup> of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m <sup>2</sup>
Mariastraat 26	Reuver	Bedrijfsruimte	2.540	€79.000	€31

### Algemene toelichting op de huurreferenties

De vastgestelde markthuurwaarde is deels gebaseerd op basis van referenties van recente transacties op min of meer vergelijkbare locaties en min of meer vergelijkbare objecten. Zorgvuldige interpretatie is echter noodzakelijk, omdat in de huidige markt de zogenaamde incentives (zoals huurvrije perioden, bijdrage in inrichtingskosten en andere financiële tegemoetkomingen) onderdeel uitmaken van de daadwerkelijk overeengekomen huurprijs. De ingeschatte markthuurwaarde is derhalve altijd een combinatie van het marktgevoel van de taxateur en (gepubliceerde) gerealiseerde transacties.

Gelet op de vigerende bestemming van het getaxeerde is gezocht naar referenties van vergelijkbare bedrijfsgebouwen in volume, afwerkingsniveau en locatie. Bedrijfsobjecten zijn over het algemeen redelijk uniek en bijvoorbeeld de verhouding tussen kantoor en bedrijfsruimte kan tussen de referenties verschillen. Daarnaast zijn ook referenties opgenomen van perifere detailhandelsobjecten. Over het algemeen zijn winkelruimtes casco verhuurd, waardoor de afwerking en voorzieningen onderling niet of weinig verschillen. De huurprijzen bij retail zijn daarentegen sterk afhankelijk van de ligging. Dit kan een wezenlijke invloed op de huurwaarde hebben.

De referenties worden geanalyseerd en vergeleken met het getaxeerde op basis van de verschillende kenmerken. De toegekende kwalificatie betreft de totale beoordeling van de referentie. Op onderdelen (locatie, object, functionaliteit, afwerking etc) kan de kwalificatie hiervan afwijken.

Een meer gedetailleerde beschrijving van de referenties is terug te vinden in de bijlagen van het rapport.

**H ONDERBOUWING**
**H.1 Marktvisie**
**Marktbeeld**
**Winkelmarkt**

Aan het begin van de coronacrisis is de traffic in de winkelgebieden fors gekelderd. De traffic krabbelt langzaam weer op, maar in de grote steden zitten in juli 2020 nog maar op zo'n 50–60% van de normale traffic. Het verval verschilt sterk per winkelgebied. Vooral grote steden hadden te maken met een enorme daling en hebben ook meer moeite om terug te komen op het oude niveau. Locatus voorspelt dat in steden als Amsterdam en Utrecht de normale traffic nog lang niet zal terugkeren. Kleinere gemeenten en buurtcentra (met een supermarkt) lopen daarentegen goed. Mensen blijven graag in de vertrouwde omgeving.

De detailhandel heeft in zijn totaliteit in april 2020 1,1% minder omgezet dan in april 2019. In mei behaalde de detailhandel een plus ten opzichte van het jaar ervoor, +8,2%. Dit is de grootste stijging in veertien jaar tijd. Dit klinkt positief, maar dat is niet voor iedere branche het geval. Het verschil tussen non-food en food is groot. Food groeide in april met 5,9% en in mei met 10,1%. De omzet van de winkels in non-food kromp in april met 15 % en groeide in mei met 1,2%. Ook binnen non-food zijn de verschillen ongekend groot. Het verschil in groei en krimp was in april tussen diverse branches 83,8% en in mei 52,8%. Mode en schoenen leden het grootste omzetverlies sinds 2005. Voor mode was dit -23,4%. Daarentegen behaalden de winkels in doe-het-zelfartikelen en consumentenelektronica en witgoed een aanzienlijke omzetgroei, zo pluste DHZ met 29,4%.

De retailketens in non-food hadden in de fase van maart tot begin juni te maken met een trafficdaling van 35% tot 80%. De verschillen zijn groot van branche tot branche, per week, maar ook voor verschillende soorten winkelgebieden. Gemiddeld genomen kan gezegd worden: hoe groter het winkelgebied, hoe groter het verval in traffic was. De middelgrote steden, die het de afgelopen jaren zwaar hadden, doen het beter dan de grote steden. Deze observaties sluiten aan bij het consumentenonderzoek en de analyse van de bezoekersaantallen uit deskresearch. Winkels in dagelijkse producten werden vooral geraakt in grensgebieden en grote steden.

De coronacrisis kent onder retailers winnaars en verliezers. De omzetontwikkeling varieert dan ook sterk. Er zijn retailers die te maken hebben met -60% en retailers die tot wel 25% plussen. De omzetontwikkeling verschilt sterk per week, winkel en gebied, maar vooral per categorie. In grote steden nam de omzet sterker af dan in kleinere gemeenten. Qua branches zijn mode en schoenen de sectoren die het erg zwaar hebben, mede doordat consumenten minder gaan funshoppen en vaker alleen op pad gaan. Bouw- markten, supermarkten, tuincentra en elektronica-zaken plusten enorm. Dit kwam mede doordat consumenten meer thuis waren en vanwege het mooie weer.

Dat de coronacrisis impact heeft op de winkelgebieden dat staat vast. Maar hoe groot is de impact? Gemiddeld verwachten de vastgoedpartijen dat 15% van de ondernemers in retail en horeca verdwijnt in de komende twaalf maanden. Van de verschillende winkelgebieden wordt verwacht dat de centrumgebieden inclusief de aanloopstraten het hardst getroffen worden door de coronacrisis. Als gevolg van de coronacrisis verwacht 79% van de vast- goedpartijen dat er in 2021 meer leegstand zal komen in de grote steden (>100 duizend inwoners). Dit komt deels door een afname van het aantal winkels en deels doordat er minder horecavestigingen overeind zullen blijven. 46% verwacht daarnaast dat het in 2021 minder druk zal zijn dan voor de crisis. Richting 2025 verwacht 79% dat het centrumgebied in grote steden een transformatie ondergaat van leegkomende panden naar wonen en andere functies. Daarnaast verwacht 61% dat het centrumgebied compacter zal worden. Er zullen minder aanloopstraten met winkels en horeca komen.

Bron: Retail postcorona impactanalyse, Retailagenda, 21-7-2020.

**Bedrijfsruimtemarkt**

De vraag naar bedrijfsruimte zwakt in 2019 af op een bijzonder hoog niveau. In het afgelopen jaar is gebleken dat de sterke groei van de vraag naar bedrijfsruimtes na drie jaar ten einde is gekomen. Als gevolg van de economische stagnatie maakte het opnamevolume in het afgelopen jaar een krimp door van 5% op jaarbasis. Ondanks de terugval is in 2019 maar liefst 750 duizend m2 bedrijfsruimte meer in gebruik genomen dan gemiddeld in de afgelopen zeven jaar. Het totale opnamevolume van het afgelopen jaar bedraagt ruim 3,4 miljoen m2 bedrijfsruimte.

Als de huidige coronacrisis leidt tot lagere economische groei of zelfs krimp, zal de vraag naar bedrijfsruimte hier direct de gevolgen van ondervinden. Economische crises hebben namelijk in het verleden altijd grote impact gehad op de bedrijfsruimtesector. In 2009 leidde de daling van het Bruto Binnenlands Product (BBP) met bijna 4% tot een terugval in het opnamevolume van maar liefst een kwart. Recenter heeft de afzwakkende economische groei in 2019 al geleid tot een verminderde ruimtevraag van bedrijven, het reeds afzwakkende opnamevolume van bedrijfsruimte zal naar verwachting in 2020 verder in een neerwaartse spiraal terechtkomen. Als gevolg van de aanhoudende vraag is gedurende 2019 het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland verder gedaald. 7% minder vierkante meters bedrijfsruimte worden eind 2019 aangeboden vergeleken met een jaar eerder. Met ruim 4 miljoen m2 aan te huur of te koop staande bedrijfsruimte wordt het laagste niveau van de afgelopen tien jaar bereikt.

Bron: Dynamis Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2020

**Verwachtingen indexen commercieel**

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	1,40%	1,40%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	1,75%	1,75%	1,88%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuurg verwachting	0,00%	0,50%	0,50%	1,00%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%

**G** **GEBRUIK****G.1** Gebruik van het object**Huidig gebruik**

Het getaxeerde staat leeg en is niet in gebruik. Hoofdzakelijk is het object geschikt voor bedrijfsdoeleinden, meer specifiek voor perifere detailhandel waarbij het object thans nog deels is ingericht en in gebruik is geweest als meubelshowroom.

**Voorgenomen gebruik**

Volgens opgave van opdrachtgever betreft het voorgenomen gebruik een eigen gebruikssituatie als bedrijfsdoeleinden.

**G.2** **Alternatieve aanwendbaarheid****Alternatieve aanwendbaarheid:****Redelijk****Optimale aanwending (scenario analyse)**

Het object is hoofdzakelijk geschikt voor het huidig gebruik als showroom-/perifere detailhandel en ook eventueel ook voor reguliere bedrijvigheid aan te wenden.

**F.2 Locatie informatie****Ligging: Goed**

Het getaxeerde is gelegen op een kleinschalig bedrijventerrein aan de zuidkant van de kern Reuver, aan de doorgaande weg (Rijksweg) tussen Reuver en Swalmen. Het bedrijventerrein kent een gemengd karakter met zowel grotere als kleinere bedrijven (veelal lokale en regionale ondernemingen) en gemêleerde bedrijfsbebouwing, waarbij het getaxeerde aan de rechterzijde grenst aan soortelijke perifere detailhandelsvestiging. Verder zijn in de nabij omgeving bedrijven gevestigd als Thielco Staalindustrie, Welkoop en Jalema.

**Toelichting bereikbaarheid: Goed**

Het object is goed bereikbaar met eigen vervoer. Het object is circa twee autominuten gelegen van de ontsluiting op de autosnelweg A73. Het wegennet rondom het complex is ruim opgezet, waardoor de locatie ook met vrachtvervoer goed bereikbaar is. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is eveneens goed te noemen. Op loopafstand zijn bushaltes te vinden met frequente verbindingen. Het treinstation van Reuver is gelegen op circa 800 meter afstand.

**Voorzieningen**

Het object is gelegen op ruim 900 meter van het centrum van Reuver met alle voorzieningen voor de dagelijkse behoeften in de directe nabijheid.

**Parkeren op openbare weg: Goed**

In de directe omgeving op het bedrijventerrein zijn de parkeervoorzieningen voldoende aanwezig. Over het algemeen vindt het parkeren plaats op eigen terrein, waar voldoende voorzieningen aanwezig zijn.

**Verwachte ontwikkelingen in de omgeving**

Geen bijzonderheden bij taxateur bekend.

**Locatiescore: Redelijk**

Het getaxeerde is gelegen op een kleinschalig bedrijventerrein aan de rand van Reuver. De locatie is goed bereikbaar met eigen vervoer en openbaar vervoer. Op het bedrijventerrein is een diversiteit aan bedrijven gehuisvest, van productie tot handelsbedrijven en een enkele perifere detailhandelsvestiging (meubelshowroom). Door de verspreide ligging en mix detailhandel, productie- en handelsbedrijven is het gebied niet echt aan te merken als een woonboulevard of PDV locatie. De locatie -in combinatie met het huidig gebruik- wordt als matig aangeduid. Voor bedrijfsdoeleinden leent de locatie zich beter en kan deze als redelijk tot goed worden gekwalificeerd.

# Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver

## F LOCATIE

### F.1 Locatieoverzicht





**Functionaliteit:** **Goed**
**E.2 Oppervlakte**
**Overzicht ruimtetypes commercieel**

Ruimtetypes	IPD type	VEX type	BVO m <sup>2</sup>	VVO m <sup>2</sup> of stuks	Oorspronkelijk bouwjaar
bedrijfsruimte/showroom begane grond	Winkel	wint 10 1 - Perifere grootschalige detailhandelsunit, 1970-1990 1 bouwlaag	4.424	4.213	1981
bedrijfsruimte/showroom "laag" begane grond	Winkel	wint 10 2 - Perifere grootschalige detailhandelsunit, 1970-1990 2 bouwlagen	1.709	1.628	1981
bedrijfsruimte/showroom verdieping	Winkel	wint 10 2 - Perifere grootschalige detailhandelsunit, 1970-1990 2 bouwlagen	1.709	1.628	1981
<b>Totaal</b>			<b>7.842</b>	<b>7.469</b>	

**E.3 Renovatie**
**Laatste renovatiejaar:**
**Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen**

Er hebben zich in de afgelopen jaren geen aanzienlijke wijzigingen of uitbreidingen in het getaxeerde voorgedaan.

**E.4 Milieuaspecten en beoordeling**
**Omschrijving milieuaspecten**

In het bodeminformatiesysteem van de provincie Limburg is het perceel niet geregistreerd als (mogelijk) verontreinigde locatie.

De eigenaar is voor zover bekend niet in het bezit van een bodemonderzoeksrapport.

In de eigendomsakte zijn met betrekking tot de milieuaspecten geen bijzondere bepalingen opgenomen.

Bij de huidige gebruiker zijn geen bedrijfsactiviteiten of productieprocessen van toepassing die speciale aandacht in het kader van milieu vereisen.

De taxateur heeft geen visuele waarnemingen gedaan die zouden kunnen duiden op het veroorzaken van bodemverontreiniging.

Er is bij ons geen informatie bekend met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van stoffen, dan wel materialen, in de bodem (grond, grondwater), die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen.

Uitgangspunt bij de locatie is dat er geen beperkingen zijn voor het huidige gebruik.

Er is bij ons geen informatie bekend met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van onder- of bovengrondse opslag tanks. Uitgangspunt bij de taxatie is dat er geen onder- of bovengrondse opslag tanks aanwezig zijn.

**Objectbeoordeling**

Het getaxeerde betreft een bedrijfsobject bestaande uit bedrijfsruimte-/showroom opgedeeld in min of meer twee compartimenten/bouwdelen, waarbij het linker gedeelte bestaat uit twee bouwlagen. Het object is omstreeks 1982 gerealiseerd en in gebruik geweest als meubelshowroom en is als zodanig ingericht. Het gebruik is een aantal jaren geleden beëindigd en staat sindsdien leeg waardoor het onderhoud ook is verwaarloosd. Het complex heeft een grote frontbreedte met twee entrees, is goed in te delen en geschikt voor een showroomruimte over een goede vrije hoogte. Daarmee is het object geschikt voor het gebruik als showroomruimte/grootschalige detailhandel. Voor het gebruik van reguliere bedrijfsdoeleinden is het object wat beperkt geschikt gelet op de vrije hoogte en de betonnen verdiepingsvloer. Het object is de afgelopen jaren fors verwaarloosd waardoor er wat negatief imago en uitstraling van het object is ontstaan.

**Objectscore:** **Matig**

**E OBJECT**
**E.1 Objectinformatie**
**Objectomschrijving**

Bedrijfsobject bestaande uit bedrijfsruimte-/showroom in twee bouwlagen -ten behoeve van grootschalige/perifere detailhandel- met aanvullend secundaire ruimten. Het geheel met ondergrond, erf, buitenterrein en overige aanhorigheden.

**Bouwjaar:** 1981

**Bouwaard / materialen en constructie**

Bouwkundig

Fundering: vermoedelijk op palen met funderingsstroken

Constructie: staalconstructie

Gevels: hoofdzakelijk in betonnen borstwering waarboven sandwichpanelen, aan de voorzijde in spouw metselwerk met aluminium kozijnen en puien.

Vloerconstructie: betonvloer en verdiepingsvloer in beton.

Dakconstructie: plat dak in staal, voorzien van bitumineuze dakbedekking.

Puie en kozijnen: aluminium puie en kozijnen

Afwerking: het object is op de begane grond ingericht en afgewerkt als meubelshowroom met aanvullend secundaire ruimten (onder andere kantoren en opslagruimten op de begane grond en verdieping). De showroomruimten zijn hierbij gedeeltelijk voorzien van systeemplafonds, eenvoudige tussenwanden en diverse vloerafwerking.

**Installaties**

Verwarming: verwarming middels gasgestookte cv-ketel installatie met warmteafgifte via heaters en radiatoren

Luchtbehandeling: luchtbehandelingssysteem met plafondairco's in de showroomruimten

Mechanische ventilatie: in de sanitaire ruimtes

Warmwatervoorziening: warmwatervoorziening middels close-in boilers

Elektra-installatie: hoofdverdeelkast met diverse groepen. Wandcontactdozen en data- aansluitingen in kabelgoten.

Krachtstroomvoorzieningen. Verlichting in opbouw en inbouwarmaturen

Brandpreventieve middelen: brandslanghaspels en brandblussers aanwezig

Beveiliging: alarminstallatie aanwezig echter niet actief in gebruik

Additionele installaties: goederenlift, overheaddeur en laadkuil met 2 laad- en losdocks.

**Indeling**

Begane grond: entree aan de rechterzijde van het complex, showroomruimte met kantoor, toiletgroep en magazijnruimten.

Begane grond: entree aan de linkerzijde van het complex, showroomruimte met toiletgroep, technische ruimten en magazijn.

Eerste verdieping: bereikbaar middels een goederenlift en vaste trappartij met showroomruimte in casco staat danwel magazijn/opslagruimte.

Buitengedeelte: links van het perceel gelegen verharde eigen weg met toegang tot de aan de achterzijde gelegen laad/losdock, overheaddeur en verhard manoeuvreerterrein. De voorzijde van het object is ingericht met beplantingen en parkeerplaatsen.

**Bouwkundige staat:** Matig

**Onderhoud buiten:** Redelijk

**Onderhoud binnen:** Redelijk

**Toelichting onderhoud**

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele inspectie ten tijde van de opname van het complex. Een uitgebreid geotechnisch onderzoek, bouwkundige en installatietechnische inspectie of testen van voorzieningen heeft niet plaatsgevonden, omdat dit een normale taxatieopdracht te buiten gaat. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring.

In de waardering wordt uitgegaan van normatieve onderhoudskosten, per m2 BVO berekend op basis van de kengetallen van de Vastgoed Exploitatiewijzer (VEX) 2020. Hierbij is tevens rekening gehouden met de gebouwgebonden installaties.

De kosten voor (preventief) onderhoud zijn de jaarlijkse reserveringskosten voor onderhoud om toekomstige gebreken te voorkomen en het gebouw voor gebruik in goede staat te houden. De in de waardeberekening genoemde vaste lasten en onderhoudskosten zijn indicatief.

Het getaxeerde is gebouwd met degelijke en onderhoudsarme materialen echter staat inmiddels een reeds aantal jaren leeg en wekt bovendien de indruk dat er in de afgelopen jaren zeer beperkt of wellicht geen onderhoud meer heeft plaatsgevonden. Ook is geconstateerd dat er sprake is van braak/vandalisme schade aan het object. Door de leegstand, de staat van onderhoud en de braak/vandalisme schade verkeert voor zover waarneembaar het getaxeerde in een matige staat van onderhoud. Bij de opname zijn de volgende aandachtspunten/gebreken geconstateerd:

- daklekkages;
- technische installaties zijn buiten gebruik;
- inbraak en vandalisme schade aan sanitaire voorzieningen, vloerafwerkingen, plafondafwerkingen, (overhead)deuren, hang/sluitwerk en technische voorzieningen;
- verwaarloosd buitenterrein;

In de waardering rekening is gehouden met een correctiepost achterstallig onderhoud. Dit is nader toegelicht onder correcties, hoofdstuk onderbouwing. Er is geen bouwkundig rapport beschikbaar gesteld. Derhalve betreft de correctiepost een globale schatting op basis van visuele waarneming van taxateur en kan van substantiële invloed zijn op de waarde en daarmee een taxatie onnauwkeurigheid. Taxateur adviseert dan ook een ter zake deskundige een bouwtechnisch en installatietechnische inspectie te laten uitvoeren.

**Parkeren (op eigen terrein):** Goed

**D JURIDISCH**
**D.1 Privaatrechtelijke aspecten**

**Eigenaar:** De heer [REDACTED]  
**Type eigendom:** Eigendom  
**Te taxeren belang:** Eigendom

**Kadastrale omschrijving percelen**

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	Oppervlakte m <sup>2</sup>	Eigenaar
Beesel	BSL02	K	1733		8.145	[REDACTED]
<b>Totaal</b>					<b>8.145</b>	[REDACTED]

**Aantekeningen kadastraal object**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

**Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden/bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar wat is vermeld in de laatst bekende akte van levering, verleden voor notaris Mr. Drs. T.P.W. Dielissen, te Bernheze, op 18 oktober 2010. Een kopie van deze akte is als bijlage ingevoegd bij deze taxatie.

Hierin staat onder meer vermeld: "het persoonlijk recht van gebruik en toegang hebben om de aan de familie Vaessen in eigendom toebehorende dielen op, van en naar het bij deze akte verkochte terrein te laten lopen al dan niet begeleid door een of meer leden der familie Vaessen" en "gevestigd ten behoeve van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, gevestigd te Maastricht en ten behoeve van de eveneens te Maastricht gevestigde N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg een zakelijk recht, zulks in verband met de zich in het verkochte bevindende leidingen en kabels".

De meest recente eigendomsakte is door de taxateur onderzocht en in de waardering betrokken. Voor zover ter plaatse waarneembaar voor de taxateur en volgens de verklaring van de eigenaar zijn er geen bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden bekend geworden.

Er is geen uitgebreid titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.

**D.2 Publiekrechtelijke aspecten**

**Gebruik conform bestemmingsplan:** Ja

**Bestemmingsplan**

Bij de gemeente Beesel valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan "Bebouwde gebieden Beesel" dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 20 juni 2016.

De bestemming van het object is op grond van artikel 8 van de planvoorschriften: "Bedrijventerrein" en heeft tevens de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1 detailhandel volumineus" en aanduiding van maatvoering "maximum goothoogte (m): 6 en maximum bouwhoogte (m): 10".

De plankaart en planvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen in de bijlagen.

Het huidige gebruik is in overeenstemming met het bestemmingsplan.

**Monument:** Nee

**Wet voorkeursrecht gemeenten:** Nee

**Vestigingseisen**

De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht.

**Fiscale aspecten**

Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (btw) en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.

**Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen**

Er zijn verder geen waardebeïnvloedende en/of bijzondere publieke bepalingen met betrekking tot genoemd perceel met opstallen uit het onderzoek van de taxateur naar voren gekomen.

**C** SWOT ANALYSE**Sterktes**

- functioneel complex voor perifere detailhandel
- goed bereikbare locatie en zichtbaar gesitueerd aan doorgaande weg
- mogelijkheid om te splitsen
- flexibel in te delen en verhuren

**Zwaktes**

- minder aansprekende wat solitaire locatie voor perifere detailhandel
- staat van onderhoud en uitstraling
- relatief lage bedrijfsruimtes
- redelijk grootschalig voor perifere detailhandel lokale markt
- leegstand

**Kansen**

- positieve ontwikkeling bedrijfsruimtemarkt
- gunstige rentestand
- mogelijkheden voor verduurzaming
- weinig vergelijkbaar aanbod in de omgeving
- schaarste grond en stijgende bouwkosten gunstig voor bestaande bouw

**Bedreigingen**

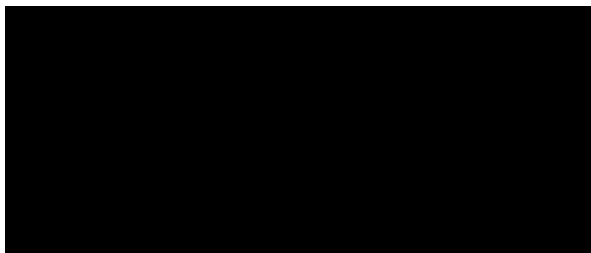
- beperkte vraag
- rentestijgingen zorgen voor remmend effect op de markt
- bedrijfsruimtemarkt in Reuver kent weinig dynamiek
- door deeleverhuur kans op gedeeltelijke leegstand
- invloed van coronavirus op economie en vastgoedsector

**B.10 Plausibiliteit taxatie****Plausibiliteitsverklaring**

Ondergetekende als intern taxateur verklaart:

- taxateur heeft de taxatie beoordeeld op plausibiliteit;
- taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;

Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

**Handtekening controlerend taxateur:**

Datum en plaats: **8 februari 2021** | Venlo

**B.8 Overzicht inzage documenten**

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Asbestonderzoek	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	11-1-2021	Planviewer.nl
Bodemonderzoek	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	7-1-2021	Kadaster
Energie label	Nee		
Erfpacht gegevens	NVT		
Gebruiksvergunning	Nee		
Huurlijst	NVT		
Huurovereenkomsten	NVT		
Inspectierapporten	Nee		
Kadastrale gegevens	Ja	7-1-2021	Kadaster
Meetcertificaat	Nee		
Milieu-informatie overheid	Ja	20-1-2021	Provincie Limburg
Milieuvergunning	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Omgevingsvergunning	Nee		
Overige gegevens	Nee		
Plattegronden	Ja	13-1-2021	Verstrekt door opdrachtgever
Sideletters / allonges	NVT		
Splitsingsakte	NVT		

**B.9 Gehanteerde taxatiemethodiek**
**Gehanteerde taxatiemethodiek**

Het complex is gewaardeerd op basis van de Huurwaarde kapitalisatiemethode (NAR-methode) met de DCF-methode (Discounted Cash Flow) aanvullend ter controle. Gelet op redelijk stabiele huurstromen is de NAR-methode goed geschikt voor het taxeren van het complex.

Huurwaarde kapitalisatiemethode (NAR-methode).

Hierbij wordt een markthuurwaarde per vierkante meter per jaar vastgesteld, rekening houdende met de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkingsniveau en de ligging. Op de verkregen bruto economische huurwaarde zijn vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten (voor zover van toepassing) in mindering gebracht.

De verkregen netto markthuurwaarde is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waarna de gekapitaliseerde waarde is verkregen.

Voor zover van toepassing is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de alsdan verkregen marktwaarde vrij op naam.

Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaarde kosten koper.

De DCF-methode

De DCF-methode (Discounted Cash Flow) berekent alle in de toekomst te verwachten inkomsten en uitgaven. De kern van de DCF-methodiek is een schema waarin alle kosten (uitgaven) en opbrengsten (ontvangsten) die verbonden zijn aan de exploitatie van het vastgoed in een meerjarenschema worden 'uitgezet'. In een DCF-schema wordt tevens rekening gehouden met het feit dat:

1. uitgaven en ontvangsten in de loop der tijd kunnen stijgen of dalen als gevolg van in- of deflatie, prijsstijgingen of -dalingen en huurverhogingen of -verlagingen (indexeringen).
2. een willekeurige koper van het vastgoed een rendementseis stelt aan de investering (de disconteringsvoet)
3. de investering aan het eind van de beschouwingsperiode nog een restwaarde heeft.

Ad 1: indexeringen

Verhogingen (of wellicht verlagingen) van specifieke ingaande en uitgaande kasstromen die men op voorhand redelijkerwijs kan inschatten, worden in de DCF-methodiek meegenomen door bedragen die in de toekomst vallen te corrigeren voor deze stijgings- en dalingspercentages.

Ad 2: rendementseis (disconteringsvoet)

De rendementseis wordt gehanteerd als een disconteringsvoet waartegen alle cashflows contant worden gemaakt.

Ad 3: restwaarde

Voor de bepaling van de restwaarde van het vastgoed zijn verschillende methoden voorhanden, zoals het werken met een vervangingswaarde of het toepassen van een exit-yield op de huur op het einde van de looptijd.

## B.6 Nadere toelichting op de waardering

### Toelichting op de waardering

De waardering is opgemaakt in het Vastgoed Management Systeem van fluX. In de waardering zijn geen bijzonderheden opgenomen. De totale huurwaarde is gebaseerd op de huurwaarde van de bouwdelen. Er zijn geen noemenswaardige bijzondere elementen of additionele waardecomponenten opgenomen.

### Aanpassingen op conceptrapportage

Het conceptrapport is aan opdrachtgever verstrekt. Dit stelt de opdrachtgever in de gelegenheid de gebruikte feiten te verifiëren en inzicht te krijgen in de onderbouwing van de taxatie. Gevraagd is of er onduidelijkheden of opmerkingen zijn, die leiden tot een betere onderbouwing van de taxatie. Door de opdrachtgever kan aanvullende informatie worden verstrekt of suggesties worden gedaan, ter verbetering van de taxatie. Naar aanleiding van het concept rapport zijn er geen opmerkingen geweest en/of is er geen informatie verstrekt die aanleiding gaven tot aanpassing van het rapport.

### Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Er zijn geen wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum van toepassing.

### Taxatie onnauwkeurigheid

- Indien de bepaling van de vloeroppervlaktes gebeurt aan de hand van de verstrekte plattegrondtekeningen zijn deze zo nauwkeurig mogelijk en met zorgvuldigheid ingemeten. Door afwijkingen in de maatvoering en (mogelijke) afwijkingen ten opzichte van de feitelijke situatie zijn onnauwkeurigheden in de vastgestelde oppervlaktes niet te vermijden.

- Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd. We bevinden ons nu in een periode van onzekerheid met betrekking tot veel factoren die van invloed zijn op de vastgoedbeleggingen, vastgoedtransacties, taxaties, financieringen en (ver)huurmarkten. Sinds de uitbraak van het virus is het niet mogelijk geweest om het effect van deze beslissing te meten aan de hand van transacties op de markt. De kans dat ons oordeel over waarde precies samenvalt met de behaalde prijs, mocht er sprake zijn van een verkoop, is wel afgenomen. We raden u daarom aan om de waardering regelmatig te herzien en om specifiek marktadvies te krijgen als u een vervreemding wilt uitvoeren.

De uitbraak van het coronavirus (COVID-19), dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization is uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft wereldwijd impact op de financiële markten en economische activiteit. In veel sectoren ondervinden bedrijven hiervan de gevolgen. De impact hiervan op gebruikers van vastgoed en waarde van vastgoed is vooralsnog niet in te schatten. In de vastgoedmarkt zijn thans onvoldoende transacties waar te nemen die een duidelijke weerspiegeling geven van het huidige marktsentiment. Gehanteerde referenties in deze taxatie dateren mogelijk van voor de aanvang van deze crisis en derhalve brengt dat een hoog onnauwkeurighedsrisico met zich mee. Door buitengewone marktomstandigheden is er buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst. Voor wat betreft de inspectie van het object zijn de richtlijnen van het NRVT gevolgd.

In de waardering rekening is gehouden met een correctiepost achterstallig onderhoud. Er is geen bouwkundig rapport beschikbaar gesteld. Derhalve betreft de correctiepost een globale schatting op basis van visuele waarneming van taxateur en kan van substantiële invloed zijn op de waarde en daarmee een taxatie onnauwkeurigheid. Taxateur adviseert dan ook een ter zake deskundige een bouwtechnisch en installatietechnische inspectie te laten uitvoeren.

Omdat de technische installaties niet in gebruik zijn, was er tijdens de inspectie geen of beperkte verlichting in het object aanwezig. Hierdoor werd de visuele inspectie van het object enigszins belemmerd wat wellicht van invloed zou kunnen zijn op de visuele waarneming van taxateur en daardoor wellicht ook van substantiële invloed op de waarde zou kunnen zijn.

## B.7 Eerdere taxaties en overzicht andere waarderingen

### Eerdere taxaties

Conform artikel 13 van de praktijkhandreiking Kamer bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT dient er een verschillenanalyse (backtesting) uitgevoerd te worden indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd door het taxatiebedrijf.

Het getaxeerde is niet eerder door de taxateur of het taxatiebureau beoordeeld.

## B.4 Inspectie

**Datum opname en inspectie:** donderdag 21 januari 2021

**Mate van inspectie:** Inpandige en externe inspectie

**Inspectie uitgevoerd door:** [REDACTED]

### **Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)**

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur met de verkopend makelaar de heer [REDACTED]. De taxateur heeft het object zowel intern en extern opgenomen. Omdat de technische installaties niet in gebruik zijn, was er tijdens de inspectie geen of beperkte verlichting in het object aanwezig. Hierdoor werd de visuele inspectie van het object enigszins belemmerd.

## B.5 Uitgangspunten en afwijkingen

### **Algemene uitgangspunten**

Een uitgangspunt is een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Tenzij hieronder uitdrukkelijk anders vermeld zijn de in hoofdstuk I Algemene uitgangspunten en hoofdstuk J Waardebegrippen en definities van dit taxatierapport opgenomen definities en algemene uitgangspunten van toepassing.

#### Titel

De taxateur moet informatie hebben over de belangrijkste gegevens van het te taxeren belang. De informatie kan worden gegeven in de vorm van een door de opdrachtgever of door een derde opgesteld uittreksel of in de vorm van kopieën van de relevante documenten. De aangenomen uitgangspunten moeten door de juristen van de opdrachtgever gecontroleerd worden. De taxateur aanvaardt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de "juiste" interpretatie van het juridische eigendom van de opdrachtgevers in het object.

#### Toestand van gebouwen

De taxateur verklaart dat de bezichtiging geen bouwtechnische keuring is, maar een indicatie van de onderhoudstoestand van het object betreft, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het betreft geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

#### Voorzieningen

De taxateur gaat er vanuit dat de voorzieningen en eventueel gerelateerde bedieningssystemen of software functioneren of geen gebreken vertonen.

#### Bestemmingsplan

De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De taxateur gaat er vanuit dat het huidige of beoogde toekomstige gebruik in overeenstemming is met de publiekrechtelijke bestemming. Mocht desondanks wel sprake zijn van afwijkend gebruik ten opzichte van de vigerende bestemming en/of overige publiekrechtelijke bepalingen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

#### Vervuiling en gevaarlijke stoffen

Een taxateur heeft niet de deskundigheid om te adviseren over de aard of de risico's van vervuiling of gevaarlijke stoffen of de eventuele kosten die met verwijdering daarvan gemoeid zullen zijn. De taxateur gaat er vanuit dat het getaxeerde vrij is van vervuiling en gevaarlijke stoffen. Mocht desondanks wel sprake zijn van vervuiling of gevaarlijke stoffen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

#### Milieukwesties

Sommige objecten hebben te maken met milieufactoren die een inherent kenmerk van het object zelf of het omringende gebied zijn en die van invloed kunnen zijn op de waarde van het object. De taxateur gaat er vanuit dat het getaxeerde vrij is van milieufactoren. Mocht desondanks wel sprake zijn van milieufactoren, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

#### Duurzaamheid

Duurzaamheid omvat een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieu gerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waardering en waarmee taxateurs rekening moeten houden. De taxateur verklaart dat hij beschikt over actuele kennis aangaande duurzaamheid in zijn vakgebied.

#### Oppervlaktes en metrages

De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Indien er een gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 is verstrekt door opdrachtgever, vormt deze het uitgangspunt. In het geval door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld zijn de oppervlaktes op basis hiervan bepaald. Aan de hand van deze tekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat.

### **Bijzondere uitgangspunten**

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat koper (niet zijnde een koper met een bijzonder belang) dat zou hanteren op de waardepeildatum.

In de taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten opgenomen.

### **Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden**

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de onder opdracht genoemde taxatiestandaarden.



**B TAXATIE**

**B.1 Algemeen**

**Objectomschrijving**

Bedrijfsobject bestaande uit bedrijfsruimte-/showroom in twee bouwlagen -ten behoeve van grootschalige/perifere detailhandel- met aanvullend secundaire ruimten. Het geheel met ondergrond, erf, buitenterrein en overige aanhorigheden.

**Adres:** Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver  
**VMS-taxatienummer:** 38544898  
**Type eigendom:** Eigendom  
**Waardepeildatum:** donderdag 21 januari 2021  
**Type taxatie:** Volledige taxatie  
**Kcuze waardering:** NAR waarde

**B.2 Doel van de taxatie**

**Doel:** Aankoop

**Toelichting doel van de taxatie**

Het doel is in verband met besluitvorming rond de voorgenomen aankoop van het complex de marktwaarde in de huidige staat en bij eigen gebruik vast te stellen.

Het rapport is uitsluitend bestemd voor het hiervoor aangegeven doel. Indien het doel niet nader is aangeduid of kenbaar is gemaakt door opdrachtgever, dan is hierover geen opgave gedaan. Het rapport is dan uitsluitend bedoeld voor interne doeleinden.

**B.3 Waardering & basis van de waarde**

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeil-datum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

**Valuta:** Alle in de taxatie opgenomen bedragen zijn in EURO's (€), tenzij expliciet anders aangegeven.

**Het object is per 21 januari 2021 getaxeerd op:**

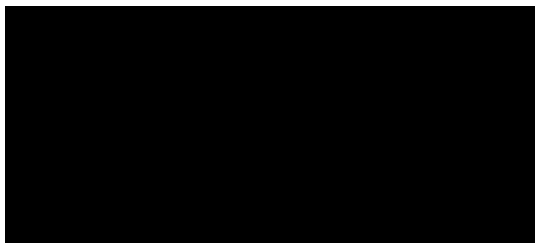
**Marktwaarde kosten koper:**

**EUR 1.310.000**

**Zegge:**

*een miljoen driehonderd tien duizend euro*

**Handtekening taxateur:**



Datum en plaats: 8 februari 2021 | Venlo

**Taxatiestandaarden**

Deze taxatie is uitgevoerd conform de navolgende taxatiestandaarden (behoudens eventuele restricties en indien van toepassing voor interne taxateurs):

- Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT
- Reglement Kamers NRVT respectievelijk subreglement Grootzakelijk Vastgoed, afhankelijk van welke van toepassing is op het/de getaxeerde object(en).
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC) 2020, [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org).
- RICS Valuation – Global Standards 'Red Book Global Standards' 2020, [www.rics.org](http://www.rics.org).
- RICS Valuation – Global Standards 2017 jurisdiction guide: The Netherlands

NB: Voor zover deze aanbevelingen zijn uitgewerkt, uitvoerbaar en toepasbaar zijn (zie ook standaard opdrachtvoorwaarden). In het geval van eventuele strijdigheid zal de taxateur de IVS als leidend aanhouden, tenzij anders overeengekomen.

**Tuchtrecht**

Rekening houdend met de mogelijkheid dat een Opdrachtgever niet tevreden is over de dienstverlening, zijn er twee klachtafhandelingenprocedures van toepassing:

- Klachtenprocedure NRVT ([www.nrvt.nl/klacht-en-tuchtrecht/tuchtrecht](http://www.nrvt.nl/klacht-en-tuchtrecht/tuchtrecht)).
- Interne klachtenprocedure (kopie op aanvraag beschikbaar).

Tevens geldt voor de uitvoerend taxateur de klachtenprocedure van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), website RICS, complaints.

De opdrachtgever heeft het recht de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties en partijen die betrokken zijn bij de financiering waarvoor het te taxeren object het onderpand vormt.

#### A.4 Verklaringen taxateurs inzake opdrachtverstrekking

**Opdrachtdatum:** donderdag 7 januari 2021

**Toelichting opdrachtverstrekking:**

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief opgemaakt op 7 januari 2020. De opdrachtbrief voldoet aan de vereisten van het NRVT.

Door de opdrachtgever zijn geen nadere instructies gegeven voor de taxatieopdracht.

**Opdrachtvoorwaarden:**

De taxaties worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de opdrachtgever en opdrachtnemer overeengekomen voorwaarden, zoals vermeld in de opdrachtbevestiging.

De taxaties worden tevens uitgevoerd in overeenstemming met de te toepasselijke reglementen van het NRVT en de meest actuele versie van de International Valuations Standards (IVS).

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever" beschreven opdrachtgevers. De opdrachtgever(s) mag/mogen het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in paragraaf doel van de taxatie genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

Zonder voorafgaande toestemming van Bilderbeek & Partners BV mag het taxatierapport niet worden gereproduceerd, gepubliceerd of anderszins ter beschikking van derden worden gesteld. Ook mag niet naar de taxatie of het rapport worden verwezen zonder voorafgaande toestemming van Bilderbeek & Partners BV.

**Interne kwaliteitsborging**

Conform de richtlijnen van het NRVT vindt bij iedere taxatie toetsing plaats door middel van een controlerend tweede taxateur, welke hiervoor een plausibiliteitsverklaring afgeeft, die aan het rapport wordt toegevoegd. Additioneel vindt nog een controle plaats na de opmaak van het definitieve rapport.

**Roulatie**

De uitvoerend taxateur verklaart niet meer dan 6 jaar en/of maximaal 12 keer achtereenvolgens bij de taxatie van dit object betrokken te zijn geweest en Bilderbeek & Partners B.V. is niet meer dan 9 jaar en/of maximaal 24 keer achtereenvolgens betrokken bij de taxatie van dit object.

Binnen Bilderbeek & Partners vindt deze roulatie op meer frequente basis plaats dan de richtlijnen voorschrijven.

**Onafhankelijkheid**

Opdrachtnemer verklaart dat zij en haar medewerkers recentelijk of binnen afzienbare termijn niet betrokken zijn geweest c.q. worden bij de gewaardeerde onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot een belangenverstrengeling.

Opdrachtnemer en/of aan haar gelieerde vennootschappen kunnen regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien opdrachtnemer regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever niet meer dan 25% van de geconsolideerde jaaromzet van opdrachtnemer.

De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap. In casu is de taxateur als externe taxateur betrokken bij deze taxatie.

Bilderbeek Zakelijk Vastgoed, HRS Bedrijfsmakelaars en Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars hebben hun taxatie-expertise gebundeld in Bilderbeek & Partners B.V. Er is bewust gekozen om de specialistische taxatiediscipline op professionele wijze te positioneren, separaat van de makelaardij. Bij Bilderbeek & Partners, een zelfstandige en onafhankelijke taxatiepraktijk, houden we ons bezig met het waarderen van nagenoeg alle vormen van commercieel onroerend goed met inachtneming van diverse richtlijnen en normen. Bilderbeek & Partners is gevestigd in Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Venlo.

Bilderbeek & Partners B.V. is tevens één van de regionale partners van Dynamis Taxaties Nederland. Dynamis Taxaties Nederland B.V. (DTN) is opgericht voor het initiëren, coördineren en uitvoeren van landelijke taxaties. Door bundeling van de krachten van de Dynamis partners kan elke partner bovendien gebruik maken van de expertise en de netwerken van alle partners gezamenlijk. Ook de taxatieopdrachten vanuit DTN worden onafhankelijk uitgevoerd.

**Educatie en routine**

De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de statuten in overeenstemming met het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT, het Reglement Kamers NRVT en de praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed en voor zover het op de opdracht van toepassing is het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed. De taxateur voldoet aan de vereisten van permanente educatie die door het NRVT worden gesteld.

**Plausibiliteit**

Alvorens deze taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS) is uitgevoerd.

**A OPDRACHT**

**A.1 Opdrachtgever**

**Opdrachtgever:** Gemeente Beesel  
**Ter attentie van:** De heer [REDACTED]  
**Adres:** Raadhuisplein 1, 5953AL te Reuver  
**Telefoonnummer:** [REDACTED]  
**E-mailadres opdrachtgever:** [REDACTED]

**A.2 Opdrachtnemer en uitvoerend taxateur**

**Naam organisatie:** Bilderbeek & Partners B.V.  
**Uitvoerend taxateur:** [REDACTED]  
**Adres:** Nedinscopein 5, 5912 AP te Venlo  
**Telefoonnummer:** [REDACTED]  
**E-mailadres:** [REDACTED]  
**Lid van / aangesloten bij:** Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT)  
**Ingeschreven in het register onder nummer:** RT931940866 (NRVT)  
**Specialisatie / deskundigheid & educatie:** Ingeschreven in de Kamers Wonen, WOZ en Bedrijfsmatig Vastgoed van het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Ondergetekende beschikt over de actuele lokale en regionale kennis van de betreffende markt en de vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren of te beoordelen.

**A.3 Controlerend of tweede taxateur**

**Naam organisatie:** Bilderbeek & Partners B.V.  
**Controlerende / tweede taxateur:** [REDACTED]  
**Adres:** Nedinscopein 5, 5912AP te Venlo  
**Telefoonnummer:** [REDACTED]  
**E-mail:** [REDACTED]  
**Lid van / aangesloten bij:** Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)  
Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)  
**Ingeschreven in het register onder nummer:** 1274760 (RICS)  
RT330762529 (NRVT)  
**Specialisatie / deskundigheid en educatie:** Ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT). Taxateur voldoet tevens aan de vereisten zoals opgenomen in het subreglement Groot Zakelijk Vastgoed (aantekening GZV is opgenomen in het register). Bij RICS tevens RICS Registered Valuer en ingeschreven in het Landelijk Register Gerechtigd Deskundigen (LRGD).

Ondergetekende beschikt over de actuele lokale en regionale kennis van de betreffende markt en de vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren of te beoordelen.

## INHOUD TAXATIERAPPORT

<b>I</b>	<b>Rapport samenvatting</b>	1
<b>A</b>	<b>Opdracht</b>	2
<b>B</b>	<b>Taxatie</b>	3
<b>C</b>	<b>SWOT-analyse</b>	4
<b>D</b>	<b>Juridisch</b>	5
<b>E</b>	<b>Object</b>	6
<b>F</b>	<b>Locatie</b>	7
<b>G</b>	<b>Gebruik</b>	8
<b>H</b>	<b>Onderbouwing</b>	9
<b>I</b>	<b>Duurzaamheid</b>	10
<b>J</b>	<b>Algemene uitgangspunten</b>	11
<b>K</b>	<b>Waardebegrippen en definities</b>	12
<b>L</b>	<b>Bijlagen</b>	13



Kenmerk                      Parallelweg 10, 5953GW Reuver  
Datum                         11-01-2021

---

## Toelichting

### Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

### Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

<b>Identificatie gebouw</b>	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
<b>Identificatie gekozen verblijfsobject <sup>1</sup></b>	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

<sup>1</sup> Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

## Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

## Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

- c. opslag buiten het bouwvlak met uitzondering van opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d. opslag-, stort-, of bergplaats van onbruikbare voorwerpen en materialen;
- e. tijdelijke of permanente bewoning van caravans;
- f. kamerverhuur van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen.

#### 8.4.4 Afschermend groen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen' zijn uitsluitend groenvoorzieningen en/of geluidwerende voorzieningen toegestaan en deze dienen in stand te worden gehouden.

#### 8.4.5 Parkeervoorzieningen

Het aantal parkeerplaatsen per bedrijf dient ten minste 1,65 pp/100 m<sup>2</sup> b.v.o. te bedragen dan wel 0,8 pp per 100 m<sup>2</sup> indien het aantal arbeidsplaatsen minder bedraagt dan 2 per 100 m<sup>2</sup> en deze op eigen terrein worden gerealiseerd en gebruikt.

#### 8.4.6 Volumineuze detailhandel

Het verkoopvloeroppervlak van een detailhandelsvestiging in volumineuze goederen mag, in afwijking van artikel 8.1, niet minder zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte (m<sup>2</sup>)' is aangegeven.

#### 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 8.18.1 voor een groothandel met particuliere verkoop ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- b. 8.1 onder b en 8.4.1 onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.
- c. 8.4.3 onder b om een risicovolle inrichting toe te staan, met dien verstande dat:
  - 1. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
  - 2. met de toepasselijke richtwaarden voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden.

1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
  2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 8.2.2 onder a voor het bouwen in de perceelsgrens, met dien verstande dat:
  1. het uit bedrijfsmatig en/of bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is;
  2. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt verstoord;
  3. de brandveiligheid gewaarborgd is.
- b. 8.2.2 onder b en c voor het verhogen van de maximale goot- en bouwhoogte tot maximaal 15 m, mits geen belemmeringen van stedenbouwkundige aard optreden.

### 8.4 Specifieke gebruiksregels

#### 8.4.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
  1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m<sup>2</sup> per woning zijn;
  2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m<sup>2</sup> per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.

#### 8.4.2 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m<sup>2</sup> mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

#### 8.4.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen;
- a. seksinrichtingen;
- b. recreatief nachtverblijf;



### 8.2.3 Bedrijfswoningen en woningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. Woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.
- c. Per bedrijfsperceel is maximaal 1 bedrijfswoning of woning toegestaan.
- d. De goothoogte van een (bedrijfs)woning mag maximaal 6 m zijn.
- e. De breedte van een (bedrijfs)woning moet minimaal 5,4 m zijn.
- f. De diepte van een (bedrijfs)woning mag maximaal 14 m zijn.
- g. De inhoud van de (bedrijfs)woning (exclusief aangebouwde huuwwerken) moet minimaal 250 m<sup>3</sup> zijn en mag maximaal 1.000 m<sup>3</sup> zijn.

### 8.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van de (bedrijfs)woning worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag een (bedrijfs)woning worden uitgebreid dan wel mag per (bedrijfs)woning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, met dien verstande dat:
  1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
  2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de (bedrijfs)woning mag worden aangebouwd;
  3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
  4. de oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> mag zijn;
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
  2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
  1. 55 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m<sup>2</sup>;
  2. 60 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup>;
  3. 65 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m<sup>2</sup>;
  4. 70 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
  5. 75 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m<sup>2</sup>;
  6. 80 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m<sup>2</sup>;
  7. 85 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m<sup>2</sup>;
  8. 90 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m<sup>2</sup>;
  9. 95 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup>;
  10. 100 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m<sup>2</sup>;
  11. 105 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m<sup>2</sup>;
  12. 110 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m<sup>2</sup>;
  13. 115 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m<sup>2</sup>;
  14. 120 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m<sup>2</sup>;
  15. 125 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m<sup>2</sup>;

met in achtneming van het bepaalde in 9.2.1 onder c.

- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.

### 8.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:

3. milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- b. een kermisoverwinteringslocatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie', met dien verstande dat het gebruik als kermisoverwinteringslocatie uitsluitend is toegestaan in de periode oktober tot en met april en waarbij een maximum van 3 kermiswoningwagens is toegestaan en verder overige kermiswagens en de opslag en/of stalling van kermisattributen;
  - c. een fruit- en levensmiddelenbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - fruit- en levensmiddelenbedrijf';
  - d. een bedrijf in de metaalindustrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalindustrie';
  - e. een bedrijf in de staalindustrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - staalindustrie';
  - f. een bedrijf in de keramische industrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - keramische industrie';
  - g. een metaalgieterij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalgieterij';
  - h. een constructiewerkplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats';
  - i. een staalconstructiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - staalconstructiebedrijf';
  - j. een machinebouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinebouw';
  - k. een meubelstofeerderij, -makerij, -spuiterij, en lijmspuiterij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelstofeerderij';
  - l. een verzinkerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verzinkerij';
  - m. detailhandel in volumineuze goederen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
  - n. het rode kruis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rode kruis';
  - o. een tuincentrum, inclusief de opslag van giftige stoffen ten behoeve van de landbouw en de opslag van vuurwerk ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
  - p. horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
  - q. een dierenkliniek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenkliniek';
  - r. een uitvaartcentrum ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum';
  - s. een sportcentrum ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';
  - t. ondergeschikte detailhandel in goederen of producten die in directe relatie staan met de aard van het bedrijf;
  - u. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  - v. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
  - w. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
  - x. webwinkels;
  - y. opslag en uitstalling;
  - z. parkeervoorzieningen;
  - aa. wegen en paden;
  - ab. tuinen, erven en verhardingen;
  - ac. groenvoorzieningen;
  - ad. groenvoorzieningen en/of geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen';
  - ae. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 8.2 Bouwregels

### 8.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte van een bedrijfskavel/bouwperceel mag maximaal 7.500 m<sup>2</sup> zijn.
- b. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- c. Het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag maximaal 80% zijn.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie', mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden opgericht voor kermisdoeleinden.

### 8.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De afstand van bedrijfsgebouwen tot perceelsgrenzen moet minimaal 3 m zijn.
- b. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

## Artikel 8 Bedrijventerrein

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:



- a. bedrijven die zijn genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) onder de:
  - 1. milieucategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2';
  - 2. milieucategorieën 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';

Kenmerk Parallelweg 10, 5953GW Reuver  
Datum 11-01-2021

## Legenda

### Bestemmingsplan

#### Bestemmingsplangebied

-  Bestemmingsplangebied
-  Bestemmingsplangebied





#### Besluitgebied

-  Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
-  Besluitgebied overig











#### Enkelbestemming

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied
-  Enkelbestemming overig

#### Dubbelbestemming

-  leiding
-  waarde
-  waterstaat
-  overig

#### Gebiedsaanduiding

-  Geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  veiligheidszone
-  milieuzone
-  wro-zone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzones
-  overige zone
-  overig


#### Functieaanduiding

-  Functieaanduiding

#### Bouwvlak

-  Bouwvlak






#### Bouwaanduiding

-  Bouwaanduiding

#### Maatvoering




-  Maatvoering

#### Figuur

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  Hartlijn leiding
-  relatie

### Kadastrale grenzen


#### Kadastralegrenzen

-  Definitief
-  Administratief
-  Voorlopig

#### Perceelnummers

-  Perceelnummer

#### Bijpijlen

-  Bijpijlen

# Bestemmingsrapport

Kenmerk

Parallelweg 10, 5953GW Reuver

Datum

11-01-2021



Bilderbeek & Partners  
Vastgoedtaxaties

## Visualisatie



# Bestemmingsrapport

Kenmerk Parallelweg 10, 5953GW Reuver  
Datum 11-01-2021

## Informatie

### Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0889100000250109
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	4.959,9 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1981
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0889010000269648
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	winkelfunctie
Vloeroppervlak	4.941,00 m <sup>2</sup>
Adres	Parallelweg 10
Postcode	5953GW
Plaats	Reuver

### Bestemmingsplan

Naam plan	Bebouwde gebieden Beesel
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Beesel
IMRO-idn	NL.IMRO.0889.bebouwdgebied-VA04
Datum vastgesteld	20-06-2016
Enkelbestemming	Bedrijventerrein (art. 8)
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 1
Functieaanduiding	bedrijf tot en met categorie 3.1 detailhandel volumineus
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Maatvoering	maximum goothoogte (m): 6 maximum bouwhoogte (m): 10

# Bestemmingsrapport



**Kenmerk** Parallelweg 10, 5953GW Reuver  
**Datum** 11-01-2021


## Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

## Bestemmingsplaninformatie



Parallelweg 10 Reuver

provincie limburg 

Verontreinigingcontouren waterbodem

*Datum: 20-01-2021 - Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.*

# Parallelweg 10 Reuver

provincie limburg



schaal 1: 709



## legenda

Bodemlocaties ondergrondportaal (punt)

• Bodemlocaties punt

Bodemlocaties ondergrondportaal (lijn)

— Bodemlocaties lijn

Bodemlocaties ondergrondportaal (vlak)

■ Bodemlocaties vlak

Bodemonderzoek

□ Bodemonderzoek

Nazorg grond

■ Nazorg grond

Nazorg grondwater

■ Nazorg grondwater

Nazorg slib

■ Nazorg slib

Saneringscontouren grond

■ Saneringscontouren grond

Saneringscontouren grondwater

■ Saneringscontouren grondwater

Saneringscontouren waterbodembodem

■ Saneringscontouren waterbodembodem

Verontreinigingscontouren grond

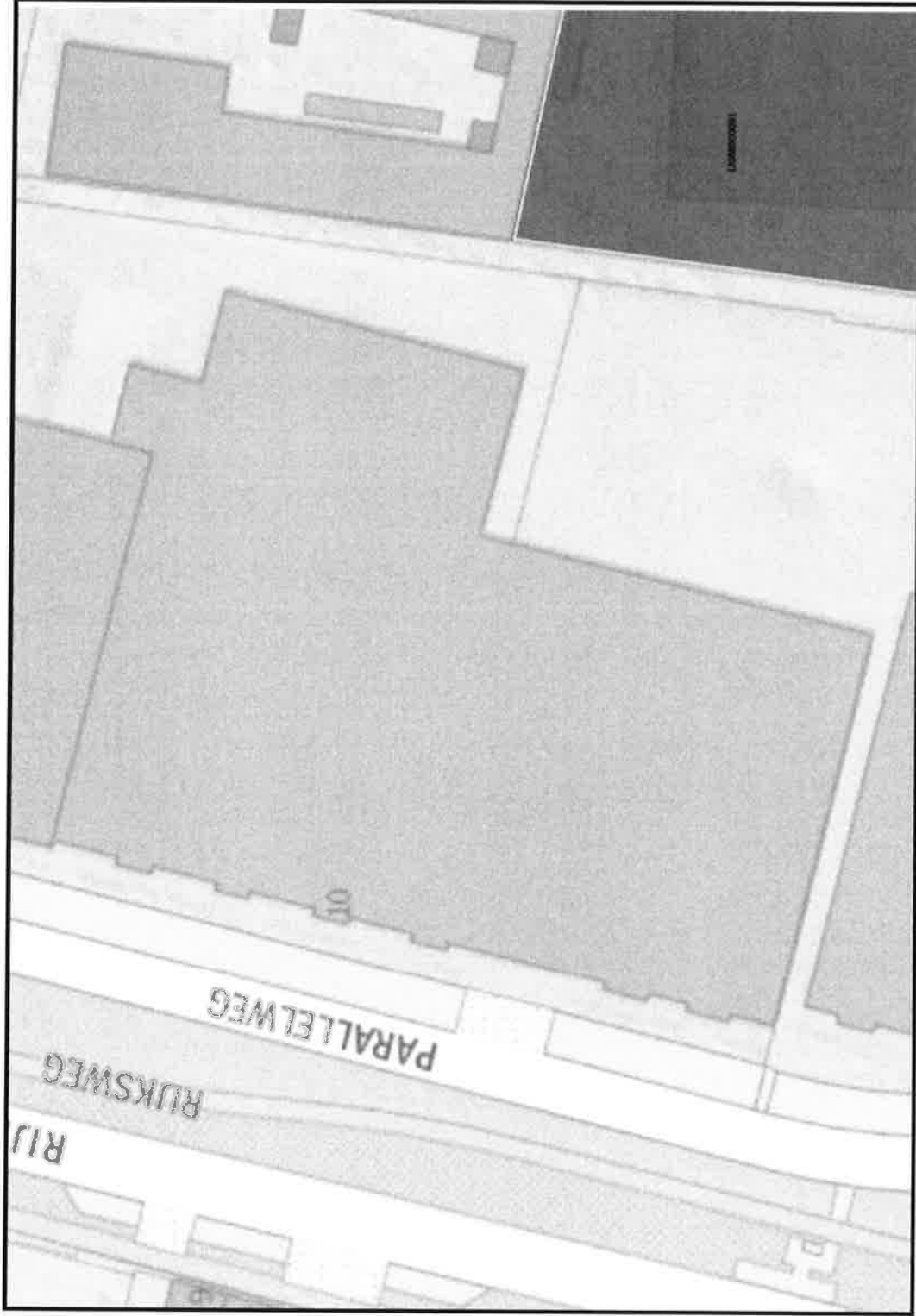
■ Verontreinigingscontouren grond

Verontreinigingscontouren grondwater

■ Verontreinigingscontouren grondwater

Verontreinigingscontouren waterbodembodem

■ Verontreinigingscontouren waterbodembodem



Datum: 20-01-2021 - Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

**Milieu-informatie**

**Verklaring:**

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 19-10-2010 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 58982 nummer 103.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 6E68AD84BA82A081867E2AC373630BC7 toebehoort aan

Naam bewaarder: [REDACTED]

Ondergetekende, [REDACTED] notaris te Bernheze,  
verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud  
van het stuk waarvan het een afschrift is.

## VI. VOLMACHT

1. Van de volmacht aan de comparant 2. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte wordt gehecht.

2. Partijen geven volmacht met de macht van substitutie aan de ten kantore van de notaris werkzame medewerkers om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

## VII. TITEL VAN AANKOMST

Het verkochte is door door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [REDACTED], toen genaamd Beleggingsmaatschappij Sumatrastraat B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, is verkregen bij een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, verleden voor genoemde Notaris Huijbregts op elf oktober negentienhonderd vijf en tachtig, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Roermond op veertien oktober daarna in deel 5596 nummer 14, mede in verband met een akte houdende naamswijziging, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Roermond op dertien december negentienhonderd vijf en tachtig in deel 5639 nummer 64;

## OMZETBELASTING

Verkoper garandeert voor wat betreft het verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert dat de levering plaats vindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming, terwijl verkoper en koper samen geen verzoek doen om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.

## OVERDRACHTSBELASTING

Voor de heffing van overdrachtsbelasting verklaarden partijen:

- ter zake van de verkrijging van het verkochte is koper negenenzeventigduizend tweehonderd zes euro (€ 79.206,--) aan overdrachtsbelasting verschuldigd;
- er zijn geen roerende zaken mee verkocht.

## WOONPLAATS

Partijen kiezen ter zake van de uitvoering van de overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats ten kantore van mij, notaris.

## SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte is verleden te Heeswijk-Dinther, gemeente Bernheze, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Na mededeling van de zakelijke inhoud van de akte aan de verschenen personen en het geven van een toelichting daarop, hebben zij verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte na voorlezing van die gedeelten waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur en vijftig minuten. (Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. [REDACTED]

Ondergetekende, [REDACTED] notaris te Bernheze, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

w.g. [REDACTED]

verkoper gewijzigd. Het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd/verpacht/in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper. Er is geen actie tot huurvermindering/vermindering van de pachtprijs aangekondigd. Eventuele door huurders gestorte waarborgsommen zijn verrekend.

D. Voorts garandeert verkoper, tenzij hierboven onder de bedingen anders is vermeld:

a. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en het is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet;

b. verkoper is niet bekend dat:

- het huidig gebruik van het verkochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat is gebouwd/verbouwd zonder de daartoe vereiste vergunningen;

- krachtens de Woningwet van overheidswege voorzieningen zijn voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;

- handhavingsbesluiten in de zin van artikel 100e Woningwet zijn aangekondigd of meegedeeld;

c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkursrecht of optierrecht;

d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

E. Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer gegarandeerd dat:

a. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;

b. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:

1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;

2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;

3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;

c. aan hem is niet bekend dat een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder E. a, b en c gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan, tenzij hierboven vermeld.

F. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, gaan over op koper. Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

G. Koper heeft de koopsom op de kwaliteitsrekening van de notaris betaald onder de volgende voorwaarden:

de koopsom zal worden aangewend ter voldoening van de hypotheken en (executoriale) beslagen waarmee het verkochte na inschrijving van deze akte van levering ten laste van verkoper eventueel is belast; verkoper kan alleen aanspraak maken op het gedeelte van de koopprijs dat na die voldoening resteert.

blijven van genoemde [REDACTED] een en ander ter besteding van de bestaande toestand, waartegenover de [REDACTED] verplicht is het voormelde terrein alsmede de toegangsweg daartoe in goede staat te houden en te onderhouden, verklarende de comparant sub 1 voornoemd, handelende voor zich in privé en als mondeling lasthebber van zijn voornoemde echtgenote en dochter, gemelde rechten onder voormelde verplichtingen hierbij voor en namens genoemde [REDACTED] aan te nemen. Het vorenvermelde persoonlijk recht van gebruik en toegang voor de [REDACTED] kan door koper worden beëindigd met een voorafgaande opkondiging van tenminste twee maanden.

De [REDACTED] kan het voorschreven persoonlijk recht ten allen tijde beëindigen. b. met betrekking tot voormeld perceel 1216 wordt voor het bestaan van erfdienstbaarheden, rechten en verplichtingen verwezen naar een akte van transport de dato dertig juni negentienhonderd een en tachtig, verleden voor notaris [REDACTED] te Bladel en Netersel, overgeschreven ten hypotheekantore te Roermond op twee juli negentienhonderd een en tachtig in deel 4682 nummer 75, waarin dienaangaande letterlijk werd bepaald:

8. Kopers stemmen er mee in dat ten laste van het bij deze akte verkochte zal worden gevestigd ten behoeve van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, gevestigd te Maastricht en ten behoeve van de eveneens te Maastricht gevestigde N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg een zakelijk recht, zulks in verband met de zich in het verkochte bevindende leidingen en kabels.

Verkoopster legt aan koopster op en koopster verbindt zich tegenover verkoper, alsook rechtstreeks tegenover de [REDACTED] het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie alsmede de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg tot naleving van al zodanige verplichtingen voorzover nog niet uitgewerkt en op het bij deze akte verkochte betrekking hebbende, als blijkens na te melden titels van aankomst, aan de verkoper zijn opgelegd, welke verbintenissen van koopster de verkoper voor zich en als vrijwillig waarnemende de belangen van [REDACTED] het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, alsmede de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, voor die verklaarde aan te nemen."

#### V. ALGEMENE BEDINGEN:

A. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan eventueel hiervoor vermeld;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hiervoor zijn vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan eventueel hiervoor vermeld.

B. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.

Het eventueel voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

C. Verkoper garandeert:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. Het verkochte wordt overgedragen onder gestanddoening van lopende huurovereenkomsten/pachtovereenkomsten, er is niet beschikt over de thans nog niet verschenen huur/pacht termijnen. Bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bestaande huurovereenkomsten/pachtovereenkomsten zijn nadien niet door toedoen van



Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

### III. KOOPSOM

De koopovereenkomst is aangegaan voor een koopsom groot ÉÉN MILJOEN VIERHONDERDDUIZEND EURO (€ 1.400.000,-), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris, waarvoor verkoper kwijting verleent.

### IV. BIJZONDERE BEDINGEN

Tussen partijen gelden, voorzover nog van belang, de navolgende bedingen:

1. Het verkochte kan door koper worden aanvaard onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en), aan koper volledig bekend.

(Eventuele) waarborgsommen, bankgaranties en de huurpenningen zijn voor koper vanaf heden. Partijen zullen in onderling overleg voor de overdracht en bekendmaking hiervan zorgen.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

2. De eigenaarslasten zijn voor rekening van koper te rekenen vanaf een januari tweeduizend elf.

Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden daarvan is het verkochte voor risico van koper.

3. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.

4. Alle ontbindende voorwaarden die mochten zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Partijen doen afstand van ieder recht ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.

5. De kosten van de overdracht zijn met inbegrip van de overdrachtsbelasting en de kadastrale rechten voor rekening van koper.

6. Voor wat betreft bestaande erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen, wordt verwezen naar de hierna vermelde titel van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld:

“-----ERFDIENSTBAARHEDEN (EN KETTINGBEDINGEN)-----”

8.a. Met betrekking tot voormelde percelen 1254 en 1255 wordt voor het bestaan van erfdiensbaarheden, rechten en verplichtingen verwezen naar een akte van transport de dato drie juni negentienhonderd zeven en zeventig, verleden voor notaris [REDACTED] te Roermond, overgeschreven ten hypotheekantore aldaar diezelfde dag in deel 3696 nummer 24, waarin dienaangaande letterlijk werd bepaald:

4. De koper zal gedogen dat de comparant sub 1 in privé, zijn echtgenote mevrouw [REDACTED]

[REDACTED] tesamen hierna genoemd [REDACTED] het persoonlijk recht van gebruik en toegang hebben om de aan de [REDACTED] in eigendom toebehorende dieren op, van en naar het bij deze akte verkochte terrein te laten lopen al dan niet begeleid door een of meer leden der [REDACTED] en/of door een verzorger aangewezen door de [REDACTED] zullende tevens de twee houten kippenrennen op wielen en het ene verplaatsbare houten (herten) hok, zich bevindende op het voormelde terrein, eigendom

## LEVERING

Heden, de achttiende oktober

tweeduizend tien, verschenen voor mij-

notaris met als vestigingsplaats de gemeente Bemheze:

1. mevrouw

wonende

geboren

op

identiteit vastgesteld: paspoort nummer

volgens haar verklaring handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder en enig

aandeelhouder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

statutair gevestigd te

en met adres:

ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor

Midden-Nederland onder nummer

zelfstandig bevoegd bestuurder en enig aandeelhouder is van de besloten vennootschap

met beperkte aansprakelijkheid:

statutair gevestigd te

en met adres:

ingeschreven bij de

Kamer van Koophandel voor Midden-Nederland onder nummer

hierna te

noemen: "verkoper", en als zodanig laatstgemelde vennootschap te navolgender zake

rechtsgeldig vertegenwoordigende en verbindende;

2.. de heer

te dezer zake woonplaats kiezende te

identiteit vastgesteld: paspoort met nummer

volgens zijn verklaring handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer

hierna ook genoemd:

"koper", te dezer zake woonplaats kiezende te

identiteit vastgesteld: paspoort nummer

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden ter uitvoering van een tussen

verkoper en koper gesloten koopovereenkomst, met betrekking tot het hierna te

omschrijven registergoed:

### I. LEVERING

Verkoper levert hierbij aan koper, die aanvaardt:

de eigendom van het bedrijfspand met parkeerplaats, erf en verdere aanhorigheden,

plaatselijk bekend Paralellweg 10 te 5953 GW Reuver, kadastraal bekend gemeente

Beesel, sectie K, nummer 1733, groot een en tachtig aren en vijf en veertig centiareen;

hierna aangeduid als: "het verkochte".

### II. GEBRUIK

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als bedrijfspand.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper medegedeeld dat hem niet

bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Aan verkoper is niet bekend of het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele

strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou

kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel tot het

nemen van andere maatregelen.

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig

document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee


akkoord gegaan.

**Eigendoms/leveringsakte(n)**

[Faint, illegible text, possibly a list or table of items]





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Beesel</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1733</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



BETREFT

Beesel K 1733

UW REFERENTIE

T210103

GELEVERD OP

07-01-2021 - 16:11

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11086115563

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

07-01-2021 - 14:10

VOLLEDIG BIJGEWERPT T/M

07-01-2021 - 14:10

BLAD

1 van 1

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Beesel K 1733

Kadastrale objectidentificatie : 030430173370000

**Locaties** Parallelweg 9 a

5953 GW Reuver

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: 0889010000271632

Parallelweg 10

5953 GW Reuver

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: 0889010000269648

**Kadastrale grootte** 8.145 m<sup>2</sup>**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 203188 - 365754**Omschrijving** Bedrijvigheid (detailhandel)

Parkeren

**Koopsom** € 1.400.000**Koopjaar** 2010**Ontstaan uit** Beesel K 1625

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster**

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 58982/103**Ingeschreven op** 19-10-2010 om 09:00**Naam gerechtigde** [REDACTED]**Postadres** [REDACTED]**Geboren** [REDACTED]

te [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn in onderzoek bij de Basisregistratie

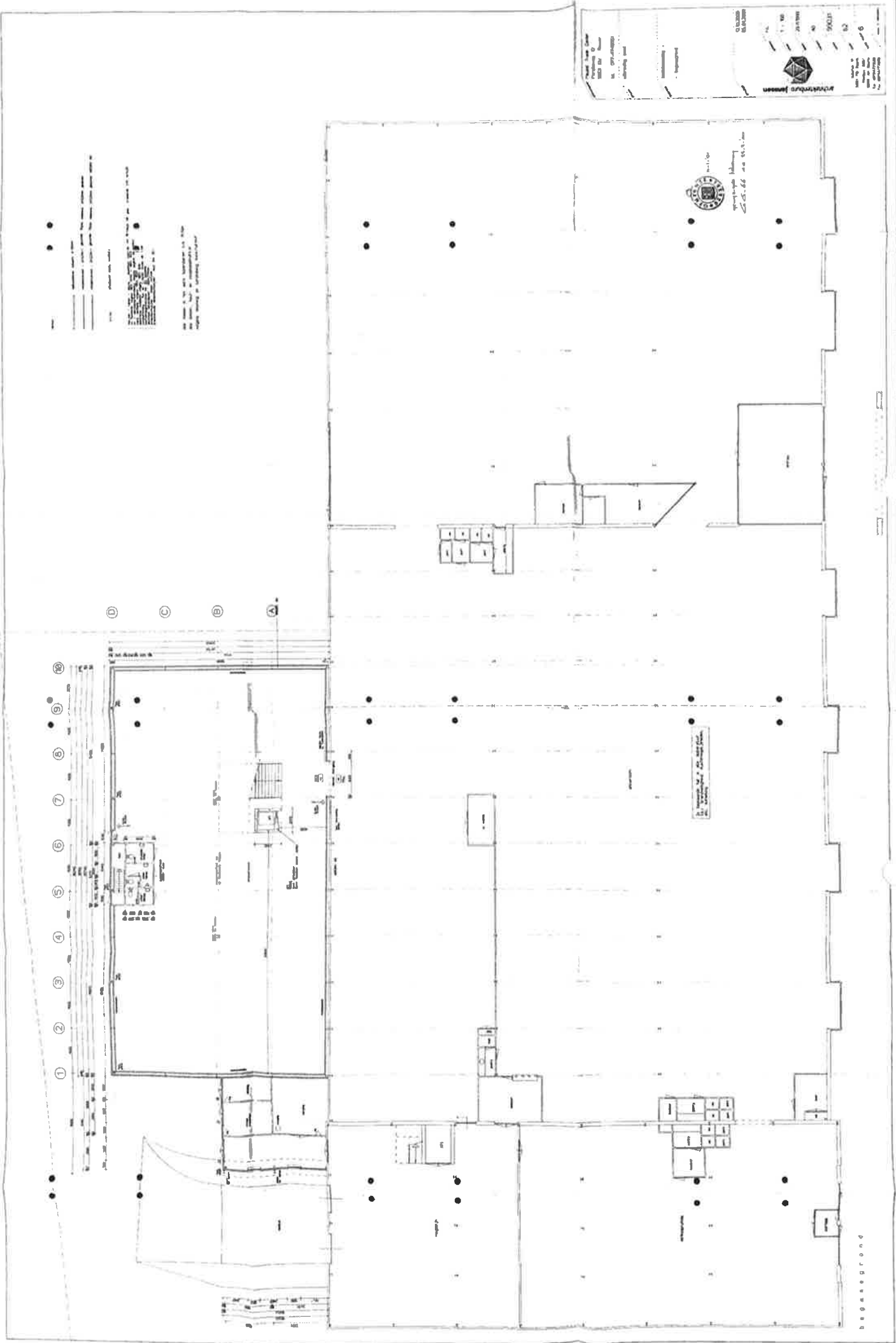
Personen

**Burgerlijke staa** [REDACTED]

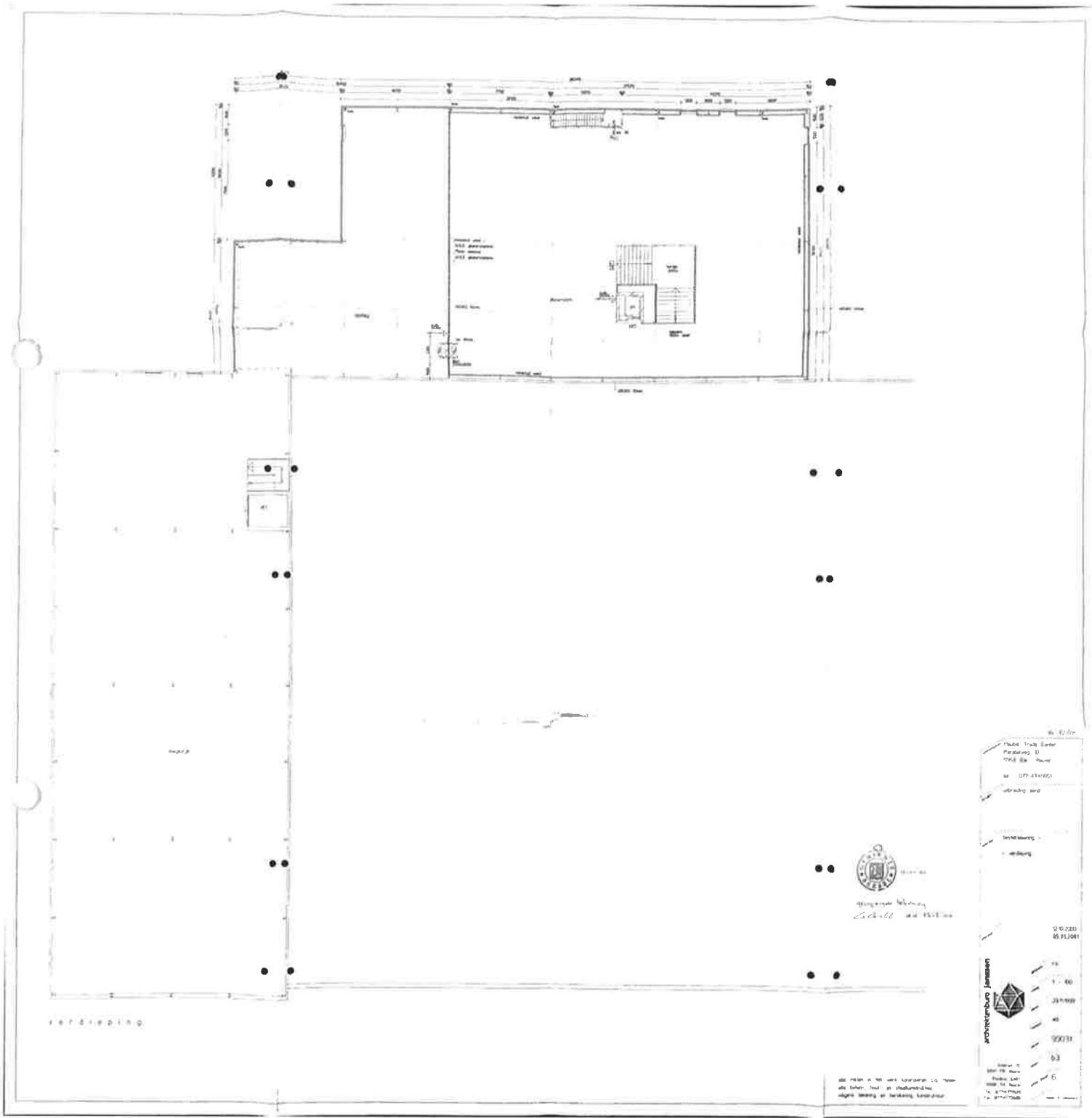
**Kadastrale gegevens**

Projekt: ...  
 Datum: ...  
 Zeichner: ...  
 Geprüft: ...  
 Maßstab: ...  
 Blatt: ...

...  
 ...  
 ...



Bogenschrift



Bl. 12/12

Platz, Traik, Berlin  
 Friedrich II.  
 1768 Bk. Raum  
 Tel. (030) 414923

Vertragsg. und

Vertragsg. und



Georg Meißner  
 Architekt

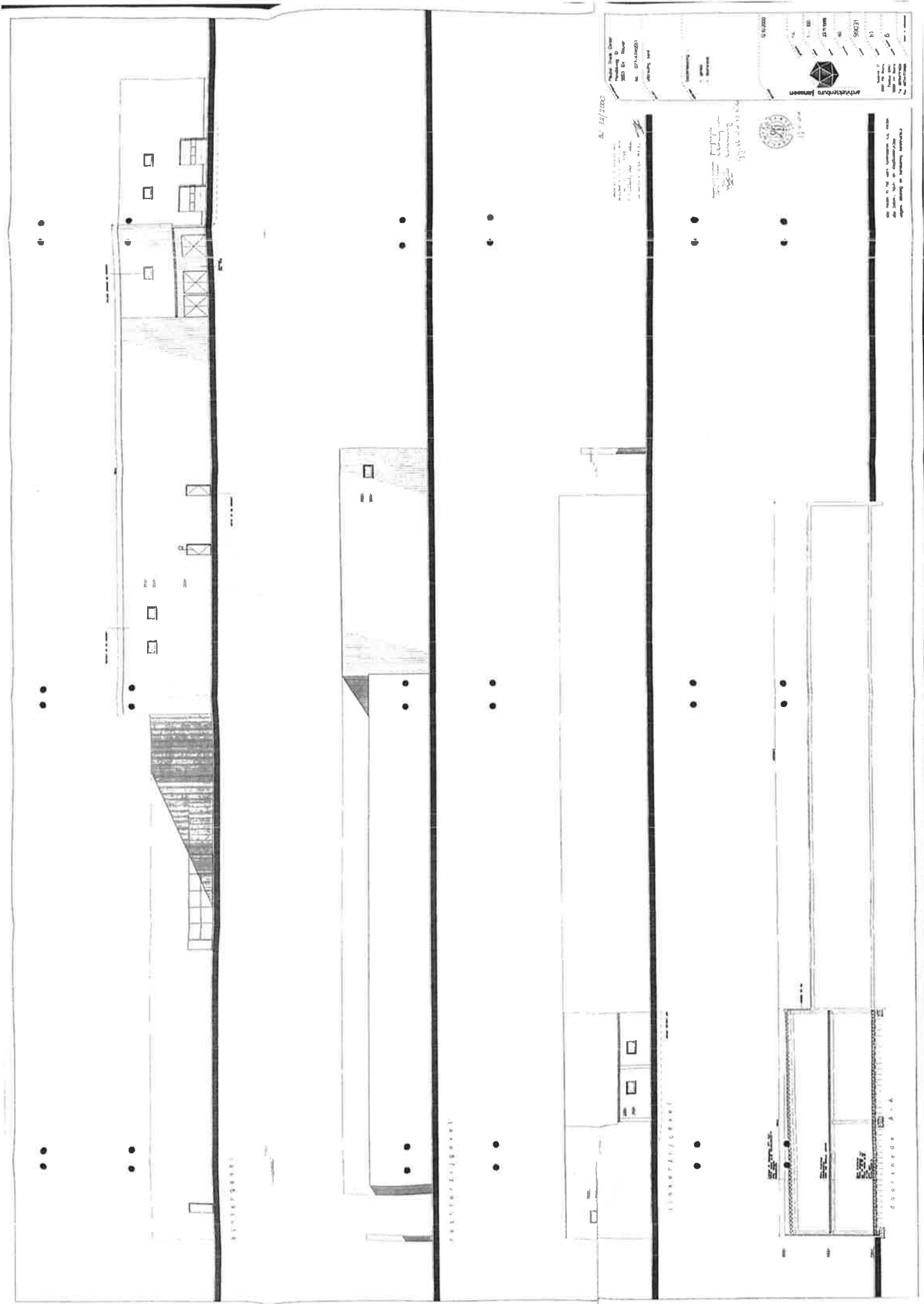
12.5.200  
 05.11.2001

architekturbüro janssen

1:1  
 1:40  
 1:80  
 1:160  
 1:320  
 1:640  
 1:1280

Alle Maße in mm sind laut DIN 1026  
 alle Maße sind in Halbmillimetern  
 alle Maße sind in halben Zentimetern





0001/100

Project: [illegible]  
 Drawing: [illegible]  
 No. 071-10001  
 Date: [illegible]

Architect: [illegible]  
 Engineer: [illegible]  
 Date: [illegible]

Scale: 1:100

0001/100

Project: [illegible]  
 Drawing: [illegible]  
 No. 071-10001  
 Date: [illegible]

Architect: [illegible]  
 Engineer: [illegible]  
 Date: [illegible]

Scale: 1:100

0001/100

Project: [illegible]  
 Drawing: [illegible]  
 No. 071-10001  
 Date: [illegible]

Architect: [illegible]  
 Engineer: [illegible]  
 Date: [illegible]

Scale: 1:100

0001/100

Project: [illegible]  
 Drawing: [illegible]  
 No. 071-10001  
 Date: [illegible]

Architect: [illegible]  
 Engineer: [illegible]  
 Date: [illegible]

Scale: 1:100

0001/100

Project: [illegible]  
 Drawing: [illegible]  
 No. 071-10001  
 Date: [illegible]

Architect: [illegible]  
 Engineer: [illegible]  
 Date: [illegible]

Scale: 1:100

0001/100

Project: [illegible]  
 Drawing: [illegible]  
 No. 071-10001  
 Date: [illegible]

Architect: [illegible]  
 Engineer: [illegible]  
 Date: [illegible]



Architect: [illegible]  
 Engineer: [illegible]  
 Date: [illegible]

Scale: 1:100

0001/100

Project: [illegible]  
 Drawing: [illegible]  
 No. 071-10001  
 Date: [illegible]

Architect: [illegible]  
 Engineer: [illegible]  
 Date: [illegible]

Scale: 1:100

0001/100

Project: [illegible]  
 Drawing: [illegible]  
 No. 071-10001  
 Date: [illegible]

Architect: [illegible]  
 Engineer: [illegible]  
 Date: [illegible]

Scale: 1:100

0001/100

Project: [illegible]  
 Drawing: [illegible]  
 No. 071-10001  
 Date: [illegible]

Architect: [illegible]  
 Engineer: [illegible]  
 Date: [illegible]

Scale: 1:100

0001/100

Project: [illegible]  
 Drawing: [illegible]  
 No. 071-10001  
 Date: [illegible]

Architect: [illegible]  
 Engineer: [illegible]  
 Date: [illegible]

Scale: 1:100

0001/100

Project: [illegible]  
 Drawing: [illegible]  
 No. 071-10001  
 Date: [illegible]

Architect: [illegible]  
 Engineer: [illegible]  
 Date: [illegible]

Scale: 1:100

0001/100

Project: [illegible]  
 Drawing: [illegible]  
 No. 071-10001  
 Date: [illegible]

Architect: [illegible]  
 Engineer: [illegible]  
 Date: [illegible]

# Bestemmingsrapport



**Bilderbeek & Partners**  
Vastgoedtaxaties

**Kenmerk** Parallelweg 10, 5953GW Reuver  
**Datum** 11-01-2021

---

specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- **Percelenrapport** een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- **Eigenarenrapport** een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- **Hypotheekrapport** een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheeken en/of beslagen. Bron Kadaster.

## Disclaimer en privacy statement

### Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

### Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.



**Bilderbeek & Partners**

DYNAMIS Vastgoedtaxaties

## Taxatierapport

### Perceel grond Parallelweg 10 Reuver



## Taxatierapport

Uitgevoerd door:  
Bilderbeek & Partners Vastgoedtaxaties





Bilderbeek Zakelijk Vastgoed, HRS Bedrijfsmakelaars en Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars hebben hun taxatie-expertise gebundeld in Bilderbeek & Partners B.V. Er is bewust gekozen om de specialistische taxatiediscipline op professionele wijze te positioneren, separaat van de makelaardij. Bij Bilderbeek & Partners, een zelfstandige en onafhankelijke taxatiepraktijk, houden we ons bezig met het waarderen van nagenoeg alle vormen van commercieel onroerend goed met inachtneming van diverse richtlijnen en normen. Bilderbeek & Partners is gevestigd in Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Venlo.

Bilderbeek & Partners B.V. is tevens één van de regionale partners van Dynamis Taxaties Nederland. Dynamis Taxaties Nederland B.V. (DTN) is opgericht voor het initiëren, coördineren en uitvoeren van landelijke taxaties. Door bundeling van de krachten van de Dynamis partners kan elke partner bovendien gebruik maken van de expertise en de netwerken van alle partners gezamenlijk.

**Bilderbeek & Partners B.V.**

Nedinscoplein 5

5912 AP Venlo

T: (085) 782 00 82

E: [taxaties@bilderbeekenpartners.nl](mailto:taxaties@bilderbeekenpartners.nl)

W: [www.bilderbeekenpartners.nl](http://www.bilderbeekenpartners.nl)

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever(s) en het doel waarvoor het rapport is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van Bilderbeek & Partners B.V.

© Copyright 2015: Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in iedere andere vorm openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Bilderbeek & Partners B.V.



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Opdrachtgegevens</b>	<b>4</b>
1.1	Opdrachtgever	4
1.2	Doel van de taxatie	4
1.3	Toegepaste waarderingsmethodiek	4
1.4	Omschrijving getaxeed object	5
1.5	Uitvoering taxatie	5
1.6	Uitgangspunten en voorbehouden	5
1.7	Waardebepaling	8
<b>2</b>	<b>Omschrijving onroerende zaak</b>	<b>9</b>
2.1	Gerechtigde	9
2.2	Kadastrale aanduiding	9
2.3	Zakelijke rechten	9
<b>3</b>	<b>Gebruik</b>	<b>10</b>
3.1	Omschrijving	10
3.2	Huurgegevens	10
<b>4</b>	<b>Object</b>	<b>11</b>
4.1	Typering	11
4.2	Oppervlaktegegevens	11
4.3	Terreininrichting	11
4.4	Onderhoudsstaat	12
<b>5</b>	<b>Locatie</b>	<b>13</b>
5.1	Ligging	13
5.2	Omgeving	13
5.3	Voorzieningen	13
5.4	Bereikbaarheid	13
5.5	Parkeren	13
<b>6</b>	<b>Publiekrechtelijke aspecten</b>	<b>14</b>
6.1	Bestemmingsplan	14
6.2	Vestigingseisen	14
6.3	Opmerkingen	14
<b>7</b>	<b>Milieu</b>	<b>15</b>
7.1	Bodemsituatie	15
7.2	Opslagvoorzieningen	15
7.3	Toegepaste materialen	15
7.4	Energie label	15
<b>8</b>	<b>Markt</b>	<b>16</b>
8.1	Marktbeeld	16
8.2	Referenties	17
8.3	Opmerkingen	18
<b>9</b>	<b>Beoordeling</b>	<b>19</b>
9.1	Locatie	19
9.2	Object	19
9.3	SWOT-analyse	19
9.4	Courantheid	20
<b>10</b>	<b>Evaluatie</b>	<b>21</b>
	OVERZICHT BIJLAGEN	22



## 1 Opdrachtgegevens

### 1.1 Opdrachtgever

Bilderbeek & Partners B.V. gevestigd te Venlo, Nedinscoplein 5 (5912 AP), met vestigingen in 's-Hertogenbosch en Eindhoven, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] taxateur onroerende zaken, heeft opdracht gekregen te taxeren, het onder 1.4 genoemde object, namens:

Opdrachtgever : Gemeente Beesel  
Contactpersoon : [REDACTED]  
Adres : Raadhuisplein 1  
Postcode : 5953 AL  
Plaats : Reuver  
Telefoon : [REDACTED]  
E-mailadres : [REDACTED]

De taxateur is opgenomen in het register van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De taxateur beschikt over de actuele lokale en regionale kennis van de betreffende markt en de vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. De taxateur handelt in deze opdracht als extern taxateur.

### 1.2 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is, in verband met het verkrijgen van inzicht in de waarde van het te beoordelen object in verband met besluitvorming over een voorgenomen verkoop op basis van gehanteerde bijzondere uitgangspunten, onderstaande waarde(n) te taxeren:

#### Marktwaarde

Het rapport is uitsluitend bestemd voor het hiervoor aangegeven doel. Indien het doel niet nader is aangeduid of kenbaar is gemaakt door opdrachtgever, dan is hierover geen opgave gedaan. Het rapport is dan uitsluitend bedoeld voor interne doeleinden.

In verband met mogelijke implicaties van onjuiste of onvolledige publicatie is tevens vooraf schriftelijke toestemming van Bilderbeek & Partners B.V. vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport.

### 1.3 Toegepaste waarderingsmethodiek

Afhankelijk van het doel van de taxatie en de aard van de te waardenen onroerende zaak worden de navolgende waarderingsmethoden gehanteerd; vergelijkende methode..

Tenzij anders aangeduid in de bijzondere uitgangspunten is de waardering gebaseerd op 'highest and best use', dan wel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik voor marktpartijen.

De gehanteerde werkwijze bij de waardering is conform de standaarden van de Royal Institution of Chartered Surveyors, - RICS Valuation – Global Standards 'Red Book Global Standards' 2020, [www.rics.org](http://www.rics.org). en daarin geïntegreerd de voorschriften zoals opgenomen in de IVSC International Valuation Standards 2020.



De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de statuten in overeenstemming met het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT, het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en voor zover het op de opdracht van toepassing is het subreglement Grootzakelijk Vastgoed. De taxateur voldoet aan de vereisten van permanente educatie die door het NRVT worden gesteld.

#### 1.4 Omschrijving getaxeerd object

omschrijving	: Perceel grond
belang	: volledig eigendom, leeg en vrij
type & classificatie	: perceel bouwgrond ten behoeve van bedrijfsbebouwing
adres	: Parallelweg 10
postcode	: 5953 GW
plaats	: Reuver
kadastraal bekend	: Gemeente Beesel, sectie K, nummer 1733, groot 8.142 m <sup>2</sup> .

#### 1.5 Uitvoering taxatie

De opname van het complex heeft plaatsgevonden op 21 januari 2021. Hierbij is het object volledig bezichtigd, zowel intern als extern.

De waardepeildatum van de taxatie is vastgesteld op 23 juni 2021.

De taxatie is uitgevoerd door [REDACTED] ingeschreven in de kamers Wonen, WOZ en Bedrijfsmatig Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT931940866. Bilderbeek & Partners B.V. is gereguleerd door de RICS.

#### 1.6 Uitgangspunten en voorbehouden

Tenzij hieronder uitdrukkelijk anders vermeld zijn de in de bijlagen van dit taxatierapport opgenomen definities en algemene uitgangspunten van toepassing.

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper (niet zijnde een koper met een bijzonder belang) dat zou hanteren op de waardepeildatum.

De volgende bijzondere uitgangspunten zijn gehanteerd bij deze taxatie:

- Het getaxeerde is thans een bedrijfsobject bestaande uit bedrijfsruimte-/showroom in twee bouwlagen -ten behoeve van grootschalige/perifere detailhandel- met aanvullend secundaire ruimten. Voor de waardering is als uitgangspunt gehanteerd dat de aanwezige opstallen zijn gesloopt en de kavel bouwrijp is. Hierbij is verder rekening dat het vigerende bestemmingsplan "Bebouwde gebieden Beesel" welke is vastgesteld op 20 juni 2016 van toepassing is met de enkelbestemming "Bedrijventerrein" en de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1".
- Additioneel is conform de richtlijnen NRVT de marktwaarde in de huidige staat in dit taxatierapport opgenomen.

Een algemeen uitgangspunt is een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een



taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Tenzij hieronder uitdrukkelijk anders vermeld zijn de in de bijlagen van dit taxatierapport opgenomen algemene uitgangspunten, waardebegrippen en definities van toepassing.

#### Titel

De taxateur moet informatie hebben over de belangrijkste gegevens van het te taxeren belang. De informatie kan worden gegeven in de vorm van een door de opdrachtgever of door een derde opgesteld uittreksel of in de vorm van kopieën van de relevante documenten. De aangenomen uitgangspunten moeten door de juristen van de opdrachtgever gecontroleerd worden. De taxateur aanvaardt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de "juiste" interpretatie van het juridische eigendom van de opdrachtgevers in het object.

#### Toestand van gebouwen

De taxateur verklaart dat de bezichtiging geen bouwtechnische keuring is, maar een indicatie van de onderhoudstoestand van het object betreft, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het betreft geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

#### Voorzieningen

De taxateur gaat ervan uit dat de voorzieningen en eventueel gerelateerde bedieningssystemen of software functioneren of geen gebreken vertonen.

#### Bestemmingsplan

De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De taxateur gaat ervan uit dat het huidige of beoogde toekomstige gebruik in overeenstemming is met de publiekrechtelijke bestemming. Mocht desondanks wel sprake zijn van afwijkend gebruik ten opzichte van de vigerende bestemming en/of overige publiekrechtelijke bepalingen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

#### Vervuiling en gevaarlijke stoffen

Een taxateur heeft niet de deskundigheid om te adviseren over de aard of de risico's van vervuiling of gevaarlijke stoffen of de eventuele kosten die met verwijdering daarvan gemoeid zullen zijn. De taxateur gaat ervan uit dat het getaxeerde vrij is van vervuiling en gevaarlijke stoffen. Mocht desondanks wel sprake zijn van vervuiling of gevaarlijke stoffen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

#### Milieukwesties

Sommige objecten hebben te maken met milieufactoren die een inherent kenmerk van het object zelf of het omringende gebied zijn en die van invloed kunnen zijn op de waarde van het object. De taxateur gaat ervan uit dat het getaxeerde vrij is van milieufactoren. Mocht desondanks wel sprake zijn van milieufactoren, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

#### Duurzaamheid

Duurzaamheid omvat een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieu gerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waardering en waarmee taxateurs rekening moeten houden. De taxateur verklaart dat hij beschikt over actuele kennis aangaande duurzaamheid in zijn vakgebied.





#### Oppervlaktes en metrages

De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Indien er een gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 is verstrekt door opdrachtgever, vormt deze het uitgangspunt. In het geval door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld zijn de oppervlaktes op basis hiervan bepaald. Aan de hand van deze tekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat.

#### Huurovereenkomsten

Indien er sprake is van een huurovereenkomst of huurovereenkomsten, dan wordt verondersteld dat de huurovereenkomsten rechtsgeldig zijn en getekend door tekeningsbevoegden. Eventuele van toepassing zijnde allonges en incentives, die van invloed zijn op de waardering worden onder de huurbijzonderheden benoemd. Verondersteld is dat de volledige informatie met betrekking tot de huurovereenkomsten en eventuele aanvullende allonges of sideletters zijn verstrekt. Tenzij anders aangegeven, wordt verondersteld dat er geen sprake is van gelieerde entiteiten.



## 1.7 Waardebepaling

### Marktwaarde

€ 750.000, k.k.

zegge: zevenhonderdvijftigduizend euro kosten koper

### Marktwaarde

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Het getaxeerde is gewaardeerd op basis van bijzondere uitgangspunt(en). Conform de praktijkhandreiking van het NRVT dient dan de indicatieve marktwaarde zonder bijzondere uitgangspunt(en) opgenomen te worden in de toelichting. De indicatieve marktwaarde van het complex is geraamd op € 1.310.000,- k.k.

Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors. De opdrachtnemer verklaart dat zij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waardenen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstremgeling.

Ondergetekende beschikt over de actuele lokale en regionale kennis van de betreffende markt en de vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. Aldus naar beste kennis en wetenschap, geheel objectief en onafhankelijk opgemaakt en namens Bilderbeek & Partners op 7 juli 2021 ondertekend door:

[Redacted signature area]

[Handwritten signature]



## 2 Omschrijving onroerende zaak

### 2.1 Gerechtigde

Het onder 1.4 genoemde object staat op 17 juni 2021 geregistreerd bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland op naam van [REDACTED] gevestigd te [REDACTED] aan de [REDACTED]

### 2.2 Kadastrale aanduiding

Volgens het uittreksel, verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is het perceel, in eigendom kadastraal bekend onder (zie ook bijlage):

Adres	Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte		
				ha.	are	ca.
Parallelweg 9a-10	Beesel	K	1733	0	81	45

### 2.3 Zakelijke rechten

Het kadastraal bericht bevat geen bijzondere aanduidingen betreffende het onderhavige perceel.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden/bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar wat is vermeld in de laatst bekende akte van levering, verleden voor notaris Mr. Drs. T.P.W. Dielissen, te Bernheze, op 18 oktober 2010. Een kopie van deze akte is als bijlage ingevoegd bij deze taxatie.

Hierin staat onder meer vermeld: "het persoonlijk recht van gebruik en toegang hebben om de aan de [REDACTED] in eigendom toebehorende dieren op, van en naar het bij deze akte verkochte terrein te laten lopen al dan niet begeleid door een of meer leden der [REDACTED] en "gevestigd ten behoeve van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, gevestigd te Maastricht en ten behoeve van de eveneens te Maastricht gevestigde N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg een zakelijk recht, zulks in verband met de zich in het verkochte bevindende leidingen en kabels".

De meest recente eigendomsakte is door de taxateur onderzocht en in de waardering betrokken. Voor zover ter plaatse waarneembaar voor de taxateur en volgens de verklaring van de eigenaar zijn er geen bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden bekend geworden.

Er is geen uitgebreid titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.



### **3 Gebruik**

#### **3.1 Omschrijving**

Het getaxeerde staat momenteel leeg en is niet in gebruik en is hoofdzakelijk is het object geschikt voor bedrijfsdoeleinden, meer specifiek voor perifere detailhandel waarbij het object thans nog deels is ingericht en in gebruik is geweest als meubelshowroom.

Het voorgenomen gebruik betreft -na sloop van de aanwezige opstallen en het bouwrijp maken- een braakliggend perceel bouwgrond welke geschikt is voor het oprichten van bebouwing voor bedrijfsdoeleinden.

#### **3.2 Huurgegevens**

Niet van toepassing.



## 4 Object

### 4.1 Typering

Het getaxeerde bestaat momenteel uit een bedrijfsobject bestaande uit bedrijfsruimte-/showroom in twee bouwlagen -ten behoeve van grootschalige/perifere detailhandel- met aanvullend secundaire ruimten. Het geheel met ondergrond, erf, buitenterrein en overige aanhorigheden.

Na sloop van de huidige opstallen en bouwrijp maken- betreft het getaxeerde een braakliggend perceel bouwgrond, geschikt voor het oprichten van bedrijfsbebouwing. Het getaxeerde is één kadastraal perceel in een formaat van een L-vorm. De frontbreedte bedraagt ongeveer 114 meter en de kavel kent een diepte variërend van ongeveer 55 meter tot ruim 77 meter.

### 4.2 Oppervlaktegegevens

Omschrijving	Oppervlak
perceel grond Parallelweg 10	circa 8.145 m <sup>2</sup>

De oppervlakte is verkregen uit de eigendomsinformatie van het Kadaster.

### 4.3 Terreininrichting

- parkeervoorzieningen : Uitgangspunt is dat er verder geen terreinvoorzieningen aanwezig zijn, het perceel betreft bouwrijp braakliggende grond
- ontsluiting : het perceel zal aan de westzijde ontsloten worden aan de openbare weg
- terreinafsluiting : niet aanwezig
- groenvoorzieningen : het perceel is braakliggend
- verhardingen : niet aanwezig
- terreinverlichting : niet aanwezig
- uitbreidingsmogelijkheden : het perceel is nog niet bebouwd. Op basis van het vigerende bestemmingsplan mag de oppervlakte van een bedrijfskavel/bouwperceel maximaal 7.500 m<sup>2</sup> zijn en is er sprake van een bebouwingspercentage van maximaal 80%, een maximum goothoogte van 6 m<sup>1</sup> en een bouwhoogte van 10 m<sup>1</sup>.



#### **4.4 Onderhoudsstaat**

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele inspectie ten tijde van de opname van het complex. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring.

Het getaxeerde betreft een perceel grond, daarom is de beoordeling van de onderhoudsstaat niet van toepassing.



## **5 Locatie**

### **5.1 Ligging**

Het getaxeerde is gelegen op een kleinschalig bedrijventerrein aan de zuidkant van de kern Reuver, aan de doorgaande weg (Rijksweg) tussen Reuver en Swalmen.

### **5.2 Omgeving**

Het bedrijventerrein kent een gemengd karakter met zowel grotere als kleinere bedrijven (veelal lokale en regionale ondernemingen) en een gemêleerde bedrijfsbebouwing. Aan de zuidkant grenst het getaxeerde aan een perifere detailhandelsgebouw en aan de noordzijde is een bedrijfscomplex van Thielco Staalindustrie gesitueerd. Achter het getaxeerde, aan de oostkant zijn diverse bedrijven gevestigd zoals een autogaragebedrijf en Jalema Kantoorartikelen.

### **5.3 Voorzieningen**

Het getaxeerde is gelegen op ruim 900 meter van het centrum van Reuver met alle voorzieningen voor de dagelijkse behoeften in de directe nabijheid.

### **5.4 Bereikbaarheid**

Het object is goed bereikbaar met eigen vervoer. Het object is ongeveer twee autominuten gelegen van de ontsluiting op de autosnelweg A73. Het wegennet rondom het complex is ruim opgezet, waardoor de locatie ook met vrachtvervoer goed bereikbaar is. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is eveneens goed te noemen. Op loopafstand zijn bushaltes te vinden met frequente verbindingen. Het treinstation van Reuver is gelegen op ongeveer 800 meter afstand.

### **5.5 Parkeren**

In de directe omgeving op het bedrijventerrein zijn de parkeervoorzieningen voldoende aanwezig. Over het algemeen zal parkeren veelal op eigen terrein plaatsvinden.



## 6 Publiekrechtelijke aspecten

### 6.1 Bestemmingsplan

Bij de gemeente Beesel valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan "Bebouwde gebieden Beesel" dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 20 juni 2016.

De bestemming van het object is op grond van artikel 8 van de planvoorschriften:

**"Bedrijventerrein" en heeft tevens de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" en "detailhandel volumineus" en aanduiding van maatvoering "maximum goothoogte (m): 6 en maximum bouwhoogte (m): 10.**

De plankaart en planvoorschriften van het vigerende bestemmingsplangegevens zijn opgenomen in de bijlagen.

Het huidige gebruik is in overeenstemming met het bestemmingsplan.

De bovenstaande en in de bijlage verstrekte gegevens, betreffende de bestemming zijn verkregen van de website [www.planviewer.nl](http://www.planviewer.nl) op 18 juni 2021.

### 6.2 Vestigingseisen

De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht.

### 6.3 Opmerkingen

Voor de waardering is de functieaanduiding "detailhandel volumineus" buiten beschouwing gelaten.





## 7 Milieu

### 7.1 Bodemsituatie

In het bodeminformatiesysteem van de provincie Limburg is het perceel niet geregistreerd als (mogelijk) verontreinigde locatie.

De eigenaar is voor zover bekend niet in het bezit van een bodemonderzoeksrapport.

In de eigendomsakte zijn met betrekking tot de milieuaspecten geen bijzondere bepalingen opgenomen.

Bij de huidige gebruiker zijn geen bedrijfsactiviteiten of productieprocessen van toepassing die speciale aandacht in het kader van milieu vereisen.

De taxateur heeft geen visuele waarnemingen gedaan die zouden kunnen duiden op het veroorzaken van bodemverontreiniging.

Er is bij ons geen informatie bekend met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van stoffen, dan wel materialen, in de bodem (grond, grondwater), die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen.

Uitgangspunt bij de locatie is dat er geen beperkingen zijn voor het huidige gebruik.

### 7.2 Opslagvoorzieningen

Er is bij ons geen informatie bekend met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van onder- of bovengrondse opslagtanks. Uitgangspunt bij de taxatie is dat er geen onder- of bovengrondse opslagtanks aanwezig zijn.

### 7.3 Toegepaste materialen

Het getaxeerde betreft een perceel grond, daarom is de beoordeling van de toegepaste materialen niet van toepassing.

### 7.4 Energielabel

Uit de gegevens van het register van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland ([www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl)) blijkt niet dat er voor het getaxeerde een energieprestatiecertificaat is afgegeven.



## 8 Markt

### 8.1 Marktbeeld

#### Bedrijfsruimtemarkt Nederland

Ondanks de coronapandemie wist de bedrijfsruimtemarkt verbazingwekkend goed overeind te blijven. De opname van productie- en opslagruimten was weliswaar iets lager dan in 2019, maar daar stond tegenover dat het aantal gerealiseerde huur- en kooptransacties een lichte stijging te zien gaf. Al met al kon op de vrije markt een afzet van ruim 6,5 miljoen m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Dat de afzet zich vorig jaar op een behoorlijk peil kon handhaven, was onder meer te danken aan de online detailhandelsbestedingen die door toedoen van de coronapandemie flink omhooggingen. Dit had een gunstig effect op de vraag naar distributiecentra en grootschalige op- slagruimten. In totaal vond ongeveer 2,55 miljoen m<sup>2</sup> logistiek vastgoed zijn weg naar gebruikers, al was de markt wel minder willig dan in het jaar ervoor, toen circa 2,8 miljoen m<sup>2</sup> werd opgenomen. Eigenbouw wordt overigens niet meegenomen in de cijfers. Over het geheel genomen richtte de vraag van gebruikers zich op zowel bestaande complexen als nieuwe bedrijfsgebouwen. Verder had de vraag voor het overgrote deel betrekking op huurtransacties. Deze categorie nam ongeveer twee derde van de gerealiseerde opname voor zijn rekening. Wat meespeelde, was dat de banken terughoudender waren met het financieren van bedrijfsmatig vastgoed, waardoor vorig jaar het aandeel van de kooptransacties in de totale vraag naar bedrijfsruimten iets omlaagging. Opvallend was ook dat de afzet van grote bedrijfscomplexen vorig jaar stagneerde, wat vooral de provincies Limburg en Utrecht niet ten goede kwam. Overigens kon aan de vraag naar kleine tot middelgrote ruimten, in omvang variërend van 500 tot 1.000 m<sup>2</sup>, met moeite worden voldaan, doordat er nauwelijks passend aanbod was. Geografisch lag het zwaartepunt van de vraag in de provincies Noord-Brabant en Zuid-Holland.

Een tegenvaller voor de bedrijfsruimtemarkt was dat het totale aanbod van leegstaande bedrijfspanden vorig jaar voor de twee- de keer op rij een stijging te zien gaf, en wel met 2% tot ongeveer 12 miljoen m<sup>2</sup> ultimo 2020. De stijging van het aanbod werd onder meer veroorzaakt door een flinke toename van het aantal nog te verhuren distributiecentra. In een jaar tijd steeg het aanbod van logistiek vastgoed met bijna 750.000 m<sup>2</sup>. Een belangrijke oorzaak van de olopende leegstand in dit segment was het feit dat meer vastgoed op risico in aanbouw werd genomen, dus zonder de zekerheid van voorverhuur. De aanwas van bedrijfs- gebouwen in het land pakte vooral nadelig uit voor de provincies Limburg en Noord-Brabant, die de leegstand flink zagen oplopen. Er waren wel tegengestelde tendensen waarneembaar. Terwijl in Limburg en Noord-Brabant het aanbod omhoogging, nam in een aantal provincies de leegstand juist sterk af. Dat gebeurde onder meer in Overijssel, Friesland en Drenthe.

In weerwil van het ruime aanbod en een aarzeling in de vraagontwikkeling slaagden de meeste locaties er vorig jaar in hun prijsniveau vast te houden. Landelijk gezien werd zelfs een kleine stijging van het huurprijsniveau gerealiseerd, en wel met ongeveer 4%. Met name de huurprijzen van moderne bedrijfspanden stonden onder een licht opwaartse druk, wat zijn oorzaak vond in het krappe aanbod.

Beleggers voelden zich in 2020 vooral tot de bedrijfsruimtemarkt aangetrokken, wat tot uitdrukking kwam in een verdere toename van de investeringen in dit segment. In totaal beliepen de investeringen in bedrijfsgebouwen circa € 4,1 miljard, een record voor Nederland. De belangstelling ging vooral uit naar distributiecentra, waarin vorig jaar in totaal voor € 3,2 miljard werd geïnvesteerd. De omvangrijke investeringen in logistiek vastgoed waren niet alleen te danken aan de kooplust van buitenlandse beleggers. Nederlandse beleggers lieten zich evenmin onbetuigd. Overigens wisten niet alle regio's munt te slaan uit de beter dan verwachte cijfers. Ruimtelijk lag het zwaartepunt van de investeringen in logistiek vastgoed namelijk in Zuid-Holland en Noord-Brabant, waarvoor in beide provincies de totstandkoming van



enkele grote beleggingstransacties verantwoordelijk was. Hoewel beleggers zich vorig jaar hoofdzakelijk op distributiecentra richtten, werd er door hen ook een groot aantal andersoortige bedrijfsgebouwen gekocht. De grote belangstelling van met name buitenlandse beleggers voor distributiecentra, had tot gevolg dat de rendementen voor objecten op de beste locaties met gemiddeld 0,40 procentpunt naar beneden gingen.

#### Bedrijfsruimtemarkt Limburg

De bedrijfsruimtemarkt in de provincie Limburg had vorig jaar de wind niet mee. Het resultaat was dat de opname in de provincie ver beneden het niveau van andere jaren terechtkwam. De markt moest toezien hoe met name de afzet van grote complexen stagneerde, mede doordat de transportsector zich terughoudend opstelde. Als gevolg daarvan kreeg de logistieke sector met een opname die niet verder kwam dan ongeveer 120.000 m<sup>2</sup> de sterkste daling van de afgelopen jaren te verwerken. De relatief geringe belangstelling voor distributieruimten zette vooral in de regio Venlo een rem op de afzet. Dat gold overigens ook voor Venray, waar het aantal transacties eveneens beperkt was. Terwijl de grote bedrijfsruimten minder belangstelling ondervonden, bleef de afzet van de wat kleinere ruimten in de grootteklasse van 700 tot 2.500 m<sup>2</sup> goed op peil. Hoewel vorig jaar het accent niet op grote verhuur- en verkooptransacties lag, waren er toch enkele grote gebruikers actief. Zo werd in Heerlen een omvangrijke transactie met Ceva Logistics afgerond, waarmee ongeveer 40.000 m<sup>2</sup> was gemoeid. Hoewel de vraag naar bedrijfsruimten zich over het geheel genomen minder gunstig ontwikkelde, was het opvallend dat de animo om te huren vorig jaar toenam. Daarnaast waren er enkele organisaties die besloten om voor eigen rekening nieuwbouw te realiseren. Zo kocht DHL in Weert een stuk grond met de bedoeling daarop een distributiecentrum te bouwen. Bepalend voor de gang van zaken op de bedrijfsruimtemarkt was verder dat de daling van de opname vergezeld ging van een aanzienlijke stijging van het aanbod, die met name in de regio's Venlo en Venray een verdere verruiming tot gevolg had. De stijging die zich het afgelopen jaar in Venlo aftekende, werd onder meer veroorzaakt door het aan de markt komen van enkele bestaande distributiecentra.

Bron: NVM Stand van zaken Commercieel Vastgoed 2021

## 8.2 Referenties

### Aanbod percelen bouwgrond

Locatie	Oppervlakte	Vraagprijs	Vraagprijs / m <sup>2</sup>	+/- vergelijking t.o.v. getaxeerde
Aan de Zwarte Hond, Tegelen	3.900 m <sup>2</sup>	€ 298.000	€ 76,-	-
Dirk Hartogweg, Venlo	10.003 m <sup>2</sup>	€ 1.200.360	€ 120,-	+
Blauwwater, Belfeld	11.175 m <sup>2</sup>	€ 1.061.625	€ 90,-	+/-
Boven de Wolfskuil, Herten	2.500-10.000 m <sup>2</sup>		€ 120,- tot €195,-	+
De Vilgert, Velden			€ 85,-	-
Nassastraat, Tegelen			€ 85,-	-

Voor bovenstaande aanbod geldt dat de eventueel te vergeven incentives nog niet in de vraagprijzen zijn verdisconteerd.

*Kooptransacties*

Locatie	Oppervlakte	Koopsom	Koopsom / m <sup>2</sup>	Transactie-datum	+/- vergelijking t.o.v. getaxeerde
Pannenberg, Belfeld	6.053 m <sup>2</sup>	€ 590.000	€ 97	01-03-2021	+/-
Zevenellen, Haelen	10.002 m <sup>2</sup>	€ 740.000	€ 74	17-06-2021	-
Mariastraat ong., Reuver	4.850 m <sup>2</sup>	€ 412.500	€ 85	12-06-2019	-
Pannenberg, Belfeld	4.075 m <sup>2</sup>	€ 376.937,50	€ 92,50	15-01-2020	+/-
Witveldweg 40, Belfeld	60.215 m <sup>2</sup>	€ 4.900.000	€ 81	06-02-2020	+

**8.3 Opmerkingen**

Er zijn relatief weinig koopreferenties in de directe omgeving beschikbaar, derhalve zijn ook transacties uit omliggende gemeenten opgenomen. De referenties zijn minder goed vergelijkbaar en dienen dan ook meer als kader. Desondanks kan er een (globaal) vergelijking gemaakt worden tussen de koopsom per vierkante meter van de bovenstaande transacties en de marktwaarde per vierkante meter van het onderhavige object. Ook geldt hier dat er nauwkeurig gelet dient te worden op de verschillende waarde beïnvloedende aspecten bij de bovenstaande kooptransacties.

De gemeente Venlo hanteert een uitgifteprijs variërend van € 61,- per m<sup>2</sup> voor bedrijventerrein Ubroek te Venlo tot € 129,- per m<sup>2</sup> voor bouwkavels gelegen aan de Van Heemskerckweg op bedrijventerrein Trade port West – deelplan I te Venlo. De opgenomen aanbodreferenties aan De Vilgert in Velden en Nassastraat in Tegelen betreffen ook de door gemeente Venlo gehanteerde uitgifteprijzen.



## 9 Beoordeling

### 9.1 Locatie

Het getaxeerde is gelegen op een kleinschalig bedrijventerrein aan de rand van Reuver. De locatie is goed bereikbaar met eigen vervoer en openbaar vervoer. Op het bedrijventerrein is een diversiteit aan bedrijven gehuisvest, van productie tot handelsbedrijven en een enkele perifere detailhandelvestiging (meubelshowroom). Door de verspreide ligging en mix detailhandel, productie- en handelsbedrijven is het gebied niet echt aan te merken als een woonboulevard of PDV-locatie. De locatie leent zich voor bedrijfsdoeleinden en kan deze als redelijk tot goed worden gekwalificeerd.

### 9.2 Object

Het getaxeerde is momenteel nog een bedrijfsobject bestaande uit bedrijfsruimte-/showroom opgedeeld in min of meer twee compartimenten/bouwdelen, waarbij het linker gedeelte bestaat uit twee bouwlagen. Het object is omstreeks 1982 gerealiseerd en in gebruik geweest als meubelshowroom en is als zodanig ingericht. Het gebruik is een aantal jaren geleden beëindigd en staat sindsdien leeg.

Na sloop van de huidige opstallen en bouwrijp maken- betreft het getaxeerde een braakliggend perceel bouwgrond, geschikt voor het oprichten van bedrijfsbebouwing. Het getaxeerde is één kadastraal perceel in een formaat van een L-vorm. De frontbreedte bedraagt ongeveer 114 meter en de kavel kent een diepte variërend van ongeveer 55 meter tot ruim 77 meter. De vorm van het perceel drukt enigszins de courantheid van het perceel.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan mag de oppervlakte van een bedrijfskavel/bouwperceel maximaal 7.500 m<sup>2</sup> zijn en is er sprake van een bebouwingspercentage van maximaal 80%, een maximum goothoogte van 6 m1 en een bouwhoogte van 10 m1. Aangezien het getaxeerde een perceeloppervlakte heeft van 8.145 m<sup>2</sup> is dit in relatie tot het vigerende bestemmingsplan van invloed op de waarde. Een gedeelte van 645 m<sup>2</sup> zou daardoor alleen kunnen worden aangewend als functie van reststrook met bijvoorbeeld groenvoorzieningen.

### 9.3 SWOT-analyse

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"><li>- Ruime bedrijfsbestemming</li><li>- Goed bereikbaar</li><li>- Locatie met enige attentiewaarde</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vorm terrein niet optimaal</li><li>- Beperking bestemmingsplan grootte perceel</li><li>- Minder aansprekend bedrijventerrein</li></ul>
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"><li>- Positieve ontwikkeling bedrijfsruimtemarkt</li><li>- Gunstige rentestand</li><li>- Mogelijkheden voor verduurzaming</li><li>- Geen vergelijkbaar aanbod in Reuver</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Invloed van Coronavirus op economie en vastgoedsector</li><li>- Rentestijgingen zorgen voor remmend effect op de markt</li><li>- Bedrijfsruimtemarkt Reuver kent weinig dynamiek</li><li>- Stijgende bouwkosten</li></ul>



#### 9.4 Courantheid

Het getaxeerde betreft een perceel bouwgrond geschikt voor bedrijfsbebouwing. Dergelijke percelen (braakliggende bouwterreinen) worden nagenoeg alleen in de koopsfeer aangeboden; er is geen echte huurmarkt in dit segment. Wel worden percelen grond als verhard terrein te huur aangeboden, dof worden dergelijke percelen door middel van erfpacht uitgegeven. De courantheid bij verhuur is niet meer dan matig te noemen. De courantheid bij verkoop is in de huidige markt als redelijk tot goed aan te duiden.



## 10 Evaluatie

Hertaxatie voor deze taxateur	ja
Toelichting hertaxatie	Conform artikel 14 van de praktijkhandreiking Kamer bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT dient er een verschillenanalyse (backtesting) uitgevoerd te worden indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd door het taxatiebedrijf.  Het complex is eerder door een taxateur van Bilderbeek & Partners getaxeerd op 21 januari 2021 met dossiernummer T210103. Het doel was is in verband met besluitvorming rond de voorgenomen aankoop van het complex de marktwaarde in de huidige staat en bij eigen gebruik vast te stellen.  Bij de onderhavige waardering zijn in afwijking van de voorgaande taxatie bijzondere uitgangspunten gehanteerd waardoor een integere verschillenanalyse niet mogelijk en relevant is.
Aantal versies (inclusief concept)	1
Hoogste (concept) waardering	€ 750.000,-
Laagste (concept) waardering	€ 750.000,-
Afwijking	- %
Toelichting afwijking	Geef toelichting indien afwijking groter is dan 5%



## OVERZICHT BIJLAGEN

- Ontvangen informatie/geraadpleegde bronnen
- Algemene informatie
  - Definities
  - Algemene uitgangspunten
  - Clausules
  - Technische informatie
- Plausibiliteitsverklaring
- Foto's
- Situatieschets
- Kadastrale gegevens
- Eigendomsakte
- Milieu-informatie
- Bestemmingsplaninformatie



**Ontvangen informatie/geraadpleegde bronnen**



### Ontvangen informatie/geraadpleegde bronnen

#### Eigendom

Notariële akte : ja  
Kadastrale gegevens : ja

#### Gebruiker

Huurderslijst : neen  
Hurovereenkomst : neen

#### Technische gegevens

Plattegronden : neen  
Bestek/technische omschrijving : neen  
Meerjaren onderhoudsraming : neen  
Meetcertificaat (NEN 2580) : neen

#### Milieu aspecten

Asbest certificaat : neen  
Bodemonderzoek : neen  
Gemeentelijke informatie : neen, informatie Provincie Limburg

#### Publiekrechtelijke bepalingen

Bestemmingsplan : ja  
Bestemmingsbepalingen : ja  
Omgevingsvergunning : nee

#### Vaste lasten

Onroerende zaak belasting : neen  
Rioolrechten : neen  
Waterschapbelasting : neen  
WOZ-waarde : neen

#### Overige gegevens

Taxatierapport : neen

## **Algemene informatie**

- o **Definities**
- o **Algemene uitgangspunten**
- o **Clausules**
- o **Technische informatie**

## **Definities waardebegrippen**

### **A. Volgens de International Valuation Standards**

#### *Marktwaarde*

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

#### *Markthuur*

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

#### *Reële waarde*

De prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum. (IFRS 13).

#### *Hypotheekwaarde*

De hypotheekwaarde (Mortgage Lending Value) is de waarde van onroerend goed, zoals bepaald door een voorzichtige prognose van de toekomstige handelbaarheid van het goed, rekening houdend met de lange termijn duurzame aspecten van het pand, de normale en plaatselijke marktvoorwaarden, het huidige gebruik en eventuele andere doeleinden van het pand. (Conform Regulation (EU) No 575/2013, article 4 (74)).

### **B. Traditionele Nederlandse waardebegrippen**

#### *Vervangingswaarde (actuele waarde)*

Onder de vervangingswaarde wordt verstaan het bedrag dat nodig zou zijn om in de plaats van een goed dat bij de bedrijfsuitoefening is of wordt gebruikt, verbruikt of voortgebracht, een ander goed te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft.

#### *Gecorrigeerde Vervangingswaarde*

De Gecorrigeerde Vervangingswaarde (GVW) zijn de huidige kosten van herbouw of vervanging van een actief door het moderne equivalent van het actief minus aftrek voor fysieke verslechtering en alle relevante vormen van veroudering en optimalisering.

#### *Beleggingswaarde/bedrijfswaarde*

De subjectieve waardering die (aspirant)eigenaar/belegger zelf toekent aan het activum (betreft dus geen marktgebonden waarde, al calculeert een individu mede op basis van signalen, waaronder prijzen, die van echte transacties afkomstig zijn).

### *Bedrijfswaarde (actuele waarde)*

Onder bedrijfswaarde wordt verstaan de waarde, ten tijde van de waardering, van het aan een goed of samenstel van goederen toe te rekenen deel van de netto-omzet die kan worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf waartoe het dient of is bestemd.

### *De Waarde in het economisch verkeer (Wet WOZ: art 17 lid 2)*

De waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in feitelijk gebruik zou nemen.

### *Herbouwwaarde (ex. Art 7:960 BW)*

Het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw, op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig, onmiddellijk na de gebeurtenis.

## **C. Overige definities**

1. Met de hierna in dit rapport gebruikte termen: uitstekend, goed, redelijk, matig, slecht en niet waargenomen, wordt het volgende bedoeld:

uitstekend	: zo goed als nieuw
goed	: op peil
redelijk	: niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn
matig	: onderhoud op korte termijn noodzakelijk
slecht	: achterstallig onderhoud
niet waargenomen	: bij oppervlakkige waarneming niet gezien, maar mogelijk wel aanwezig

2. De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklasserend van A tot en met G en in kleuren. Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inijkingtabellen voor energieklassen, conform Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 21 december 2006, nr. DJZ 2006339319, Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving, tot vaststelling van nadere voorschriften voor de energieprestatie van gebouwen (Regeling energieprestatie gebouwen).

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

<b>Energieklasse</b>	<b>Grenswaarden energie-index (EI) energieprestatie utiliteitsgebouwen</b>
A	: kleiner of gelijk aan 1,05
B	: 1,06 – 1,15
C	: 1,16 – 1,30
D	: 1,31 – 1,45
E	: 1,46 – 1,60
F	: 1,61 – 1,75
G	: Groter dan 1,75

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen (nieuwbouw en bouw met label A)

<b>Energieklasse</b>	<b>Grenswaarden <math>E_p;tot / E_p;adm;tot;nb</math> (E/E) energieprestatie utiliteitsgebouwen</b>
A++++	: Kleiner of gelijk aan 0,30
A+++	: 0,31 – 0,65
A++	: 0,66 – 1,00
A+	: 1,01 – 1,15
A	: 1,16 – 1,35
B	: Groter dan 1,35

## **Algemene uitgangspunten**

### **A. Inleiding**

Deze taxatie is tot stand gekomen na de getaxeerde onroerende za(a)k(en) te hebben geïnspecteerd, zowel binnen als buiten tenzij in het rapport anders vermeld, rekening houdende met de stand, ligging, bouwaard en constructie, staat van onderhoud zowel bouwkundig als installatietechnisch (voor zover met het oog waarneembaar), bestemming, bebouwingsmogelijkheden, alsmede alle andere essentiële waardebepalende factoren. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie.

### **B. Bouwkundige en technische staat**

1. Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, het type gebruik en de (multi-)functionaliteit van het gehele gebouw.
3. De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
4. De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
5. Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen.
6. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
7. De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar NEN 2580 "Oppervlakten en inhouden van gebouwen". In de bijlage is een verkorte tekst van de normtekst opgenomen.

### **C. Milieu**

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
2. Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
3. Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van dit artikel onverminderd van toepassing.
4. Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder geldt voor asbest. Tenzij uit de rapportage anders blijkt, zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.

5. Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
6. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw moet een energieprestatiecertificaat aanwezig zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

#### **D. Eigendom**

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken, tenzij wij in deze rapportage anders berichten.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
4. Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de verlies- en winstrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn wij ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
5. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde-onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling in hoofdstuk 1.6 uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

#### **E. Voordelen**

1. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
2. Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

#### **F. Plaatselijke voorschriften**

1. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en – eisen.
2. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, milieuvergunningen en vestigingsvergunningen is geen onderzoek verricht.
3. Omtrent de toepassing van de publiekrechtelijke bepalingen, zoals bestemmingsplannen en bouwverordeningen en het terzake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid is geen bijzondere informatie ingewonnen. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat uit hiervoor bedoelde wetten, maatregelen en/of verordeningen geen beperkingen of andere gevolgen voortvloeien die de waarde van de getaxeerde onroerende zaak c.q. zaken beïnvloeden. Wanneer er, in tegenstelling tot het bovenstaande, wel informatie is ingewonnen is deze veelal mondeling verkregen, hetgeen de betrouwbaarheid aantast.

## **G. Fiscale wetgeving**

1. Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (btw) en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
2. De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens de levering van de onroerende zaak, alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

## **H. Huurrecht**

1. In het geval van woningen hebben wij voor zover mogelijk de maximaal redelijke huur berekend op grond van het "Woningwaarderingssstelsel". Wij hebben geen consequentie getrokken uit het eventuele feit dat de huidige verschuldigde huur boven de zogenoemde maximaal redelijke huur uitkomt.
2. In het geval van zogenoemde 7: 290 BW bedrijfsruimte hebben wij een indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7: 303 BW. De in artikel 7: 303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoelde huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief.
3. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
4. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
5. De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
6. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur- of andere betalingsverplichtingen zijn.
7. Bij de waardering zijn we ervan uitgegaan dat de eventueel door de huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
8. Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of moedermaatschappij van huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gebleven.

## **I. Toekomstige wetgeving**

Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

## **J. Rechten van derden**

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden uit enige overeenkomst zijn anders dan de in dit rapport specifiek genoemde.



## **Clausules**

### **A. Aansprakelijkheid**

1. Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever en de direct belanghebbenden. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekende.
2. Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardebeoordeling. Wij hebben het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

### **B. Copyright**

Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Bilderbeek & Partners B.V.

### **C. Overeenstemming met IVS en Algemene Voorwaarden**

1. Op deze taxatie zijn de Algemene Voorwaarden Bilderbeek & Partners B.V. van toepassing;
2. Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met voorschriften zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2017 gepubliceerd door de International Valuation Standards Committee.

### **D. Onafhankelijkheidsverklaring taxateur**

1. Opdrachtnemer verklaart dat zij en aan haar gelieerde vennootschappen en haar medewerkers recentelijk of binnen afzienbare termijn niet betrokken zijn geweest c.q. worden bij de gewaardeerde onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot een belangenverstrengeling.
2. Opdrachtnemer en/of aan haar gelieerde vennootschappen kunnen regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien opdrachtnemer regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever niet meer dan 5% van de geconsolideerde jaaromzet van opdrachtnemer.
3. De waardering van de onroerende zaken is in alle gevallen uitgevoerd door of onder verantwoordelijkheid van een professionele taxateurs die is gecertificeerd door de Stichting VastgoedCert te Rotterdam en zijn ingeschreven in het register van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).
4. Wij bevestigen dat er geen belangenverstrengeling bestaat ten aanzien van deze opdracht en/of opdrachtgever(s).

## Technische informatie

### NEN 2580 – Normtekst (samenvatting)

De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door van de raamopeningen in de buitenbegrenzingslijn de afstand tussen de meetlijn voor de netto-vloeroppervlakte en de binnenkant van het glas op 1,5 m<sup>1</sup> boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte worden de volgende soorten ruimten niet meegerekend:

- een buitenruimte;
- een ruimte voor verticaal verkeer, behoudens in een woning of logiesverblijf;
- een voorziening voor verticaal verkeer, voor zover de verticale projectie daarvan op het horizontale vlak groter is dan 2,5 m<sup>2</sup>;
- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties of zelfstandige onderdelen ervan, voor zover de vloeroppervlakte daarvan groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- een ruimte die dient als buitenberging of stallingsruimte;

Verder worden bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte niet meegerekend:

- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m<sup>1</sup>, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d., waarvan de vloeroppervlakte kleiner is dan 2,5 m<sup>2</sup>;
- een schalmgat of een vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m<sup>2</sup>;
- een dragende binnenwand;
- een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, voor zover het grondoppervlak daarvan groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- de oppervlakte van een al dan niet toegankelijke leidingschacht;

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondoppervlak daarvan kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het vorenstaande geldt het volgende:

- als een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- als een buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto-vloeroppervlakte van de binnenruimte.

De vloeroppervlakte van een overdekte buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m<sup>2</sup>.

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing of een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

## Waardeberekening

### Nadere toelichting van de gehanteerde methode

*Vergelijkende methode:* Deze methode vergelijkt de te taxeren onroerende zaak met één of meerdere soortgelijke objecten waarvan de transactiekennmerken bekend zijn. De verschillen zoals ligging, omvang, bestemmingsplan etc. zullen invloed hebben op de te taxeren waarde. Deze methode maakt gebruik van informatie uit transacties die in het recente verleden hebben plaatsgevonden. Plaats-specifieke factoren spelen een zeer bepalende rol bij deze methode.

*Huurwaarde methode:* Bij de huurwaarde methode wordt een huurprijs berekend waarbij het vergelijk gemaakt wordt met eenheden als m<sup>2</sup>. In deze methode worden diverse objecten vergeleken op basis van oppervlakte, liggings- en bouwkwaliteitsverschillen. Het resultaat van deze methode kan bovendien dienen als basis voor het vaststellen van de 'economische huurwaarde', waarbij uit wordt gegaan dat het object 'vrij van huur en gebruik' op de markt komt. De m<sup>2</sup>-prijs van een pand is afhankelijk van de kwantitatieve en kwalitatieve oppervlakte.

*Kapitalisatie methode:* De kapitalisatie methode is een methode om de vastgestelde huurwaarde om te zetten in een waarde van de betreffende onroerende zaak. De huurwaarde kan worden gezien als een denkbeeldige inkomstenstroom, die voortkomt uit de betreffende onroerende zaak. Deze methode wordt aldus gebruikt voor het vaststellen van de waarde van onroerende zaken die leeg en vrij van huur opgeleverd kunnen worden. Uitgangspunt voor de kapitalisatie methode is de huurwaarde. De kapitalisatie van de huurwaarde geschiedt door de huurwaarde te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor.

*De vervangingswaardemethode:* Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt de waarde van de grond en de waarde van de opstallen afzonderlijk bepaald. De methode gaat ervan uit dat de noodzakelijke investering gerealiseerd kan worden door de grond op dezelfde locatie te verwerven en daarop een (economisch) soortgelijke opstal te realiseren. Bij het gebruik van de methode wordt gekeken naar de waarde die de huidige eigenaar/gebruiker ervoor over zou hebben om de betreffende onroerende zaak te vervangen. De omstandigheden waarin de eigenaar/gebruiker verkeert, zijn hierbij echter niet van belang. Wel zijn maatschappelijke- en marktomstandigheden van belang. Daarnaast worden opgetreden technische en functionele veroudering meegenomen. Bij deze afschrijving wordt tevens rekening gehouden met latere investeringen, waardoor de levensduur van het gebouw wordt verlengd. Bij de methode wordt gebruik gemaakt van:

- De werkelijke waarde van de grond per taxatiedatum
- De bouwkosten van de opstallen
- De correctie wegens technische veroudering
- De correctie wegens functionele veroudering

*De residuele grondwaardemethode:* Deze methode is van toepassing bij de waardebepaling van een perceel grond met een mogelijkheid tot ontwikkeling. Door de stichtingskosten (excl. prijs van de grond) in mindering te brengen op de te verwachten verkoopopbrengst wordt de waarde van de grond berekend. Er worden 3 bestandsdelen onderscheiden:

- De waarde van de grond in onbebouwde staat
- De stichtingskosten
- De waarde van het samenstel grond en opstallen

*De NAR-methode:* De NAR (Netto-Aanvangs-Rendement)-methode berekent de waarde van een onroerende zaak op basis van een netto opbrengst. Er vindt kapitalisatie plaats van de genormaliseerde netto-opbrengst op het moment van de taxatie tegen het in de markt geldende rendement, het netto aanvangsrendement. De genormaliseerde netto-opbrengst wordt berekend door de markthuur te verminderen met de exploitatiekosten (bruto-netto traject). Deze exploitatie kosten worden onderverdeeld in een aantal categorieën, te weten:

- Onderhoud
- OZB
- Overige lokale lasten
- Beheer
- Premie opstalverzekering
- Structurele leegstand
- Erfpachtcanon

*De DCF-methode:* De DCF-methode (Discounted Cash Flow) berekent alle in de toekomst te verwachten inkomsten en uitgaven. De kern van de DCF-methodiek is een schema waarin alle kosten (uitgaven) en opbrengsten (ontvangsten) die verbonden zijn aan de exploitatie van het vastgoed in een meerjarenschema worden 'uitgezet'. In een DCF-schema wordt tevens rekening gehouden met het feit dat:

1. uitgaven en ontvangsten in de loop der tijd kunnen stijgen of dalen als gevolg van in- of deflatie, prijsstijgingen of –dalingen en huurverhogingen of –verlagingen (indexeringen).
2. een willekeurige koper van het vastgoed een rendementseis stelt aan de investering (de disconteringsvoet)
3. de investering aan het eind van de beschouwingsperiode nog een restwaarde heeft.

Ad 1: indexeringen

Verhogingen (of wellicht verlagingen) van specifieke ingaande en uitgaande kasstromen die men op voorhand redelijkerwijs kan inschatten, worden in de DCF-methodiek meegenomen door bedragen die in de toekomst vallen te corrigeren voor deze stijgings- en dalingspercentages.

Ad 2: rendementseis (disconteringsvoet)

De rendementseis wordt gehanteerd als een disconteringsvoet waartegen alle cashflows contant worden gemaakt.

Ad 3: restwaarde

Voor de bepaling van de restwaarde van het vastgoed zijn verschillende methoden voorhanden, zoals het werken met een vervangingswaarde of het toepassen van een exit-yield op de huur op het einde van de looptijd.


*De GOP-methode:* Deze methode (General Operating Profit) is een afgeleide van de DCF-methode en berekent alle in de toekomst te verwachten inkomsten en uitgaven afgeleid van de geprognosticeerde omzet. De kern van de DCF-methodiek is een schema waarin alle kosten (uitgaven) en opbrengsten (ontvangsten) die verbonden zijn aan de exploitatie van de onderneming in een meerjarenschema worden 'uitgezet' en verrekend worden. Het resterende bedrag dient beschouwd te worden als het budget beschikbaar en toe te kennen aan het vastgoed. Voor de bepaling van de restwaarde van het vastgoed zijn verschillende methoden voorhanden, zoals het werken met een vervangingswaarde of het toepassen van een exit-yield op de 'huur' op het einde van de looptijd.

## Plausibilitetsverklaring



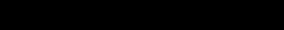
## Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam : Bilderbeek & Partners B.V.  
Naam :   
Adres : Nedinscoplein 5  
Plaats : Venlo

verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- taxateur heeft het taxatierapport met nummer T210626 van het object Parallelweg 10 te Reuver en kadastraal bekend onder gemeente Beesel, sectie K, perceelnummer 1733, getaxeerd door  namens Bilderbeek & Partners B.V. beoordeeld op plausibiliteit en de onderbouwing van de waarde;
- taxateur heeft het taxatierapport op 7 juli 2021 beoordeeld;
- taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;

Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is / ~~Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur de volgende opmerkingen: .....~~

Aldus door taxateur,

Venlo, 7 juli 2021



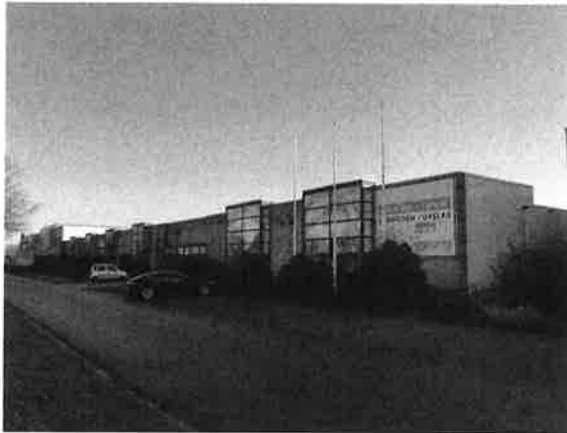
Bilderbeek & Partners B.V.

Foto's



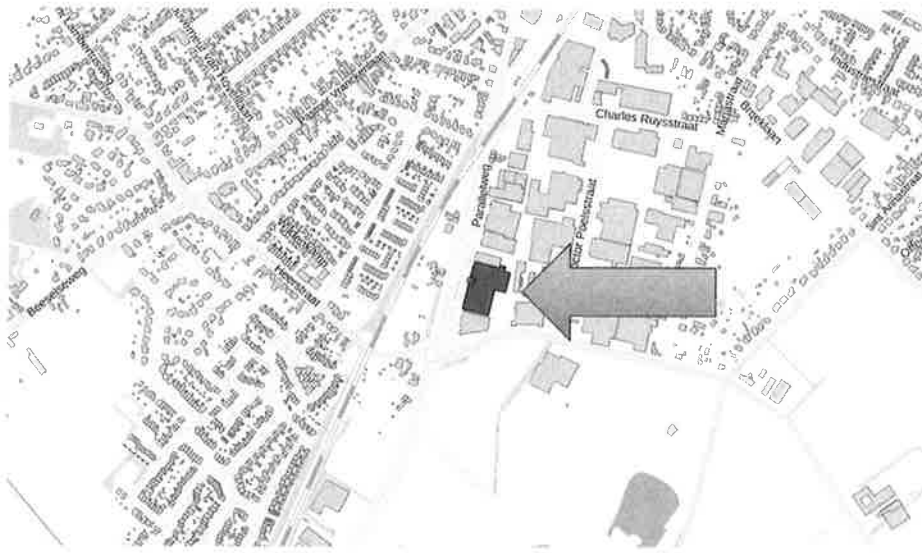


**Foto's**  
**Parallelweg 10, Reuver**



## Situatieschets

**Situatie**  
**Parallelweg 10, Reuver**



**Kadastrale gegevens**



BETREFT

Beesel K 1733

UW REFERENTIE

T210615

GELEVERD OP

18-06-2021 - 11:44

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11101397705

VOLLEDIG GESIGNALiseerd T/M

17-06-2021 - 14:59

VOLLEDIG RIJGEWERKT T/M

17-06-2021 - 14:59

BLAD

1 van 1

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Beesel K 1733

Kadastrale objectidentificatie : 030430173370000

**Locaties** Parallelweg 9 a  
5953 GW Reuver

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: 0889010000271632

Parallelweg 10  
5953 GW Reuver

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: 0889010000269648

**Kadastrale grootte** 8.145 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 203188 - 365754

**Omschrijving** Bedrijvigheid (detailhandel)  
Parkeren

**Koopsom** € 1.400.000

**Koopjaar** 2010

**Ontstaan uit** Beesel K 1625

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.  
**Basisregistratie Kadaster**

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 58982/103

**Ingeschreven op** 19-10-2010 om 09:00

**Naam gerechtigde** [REDACTED]

**Postadres** [REDACTED]

**Geboren** [REDACTED]


te [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn in onderzoek bij de Basisregistratie

Personen

**Burgerlijke staat** [REDACTED]



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Beesel</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1733</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 juni 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

**Eigendomsakte(n)**

## LEVERING

Heden, de achttiende oktober

tweeduizend tien, verschenen voor mij-

notaris met als vestigingsplaats de gemeente Bernheze:

1.

identiteit vastgesteld: paspoort nummer  
volgens haar verklaring handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder en enig  
aandeelhouder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor  
Midden-Nederland onder nummer welke vennootschap op haar beurt  
zelfstandig bevoegd bestuurder en enig aandeelhouder is van de besloten vennootschap  
met beperkte aansprakelijkheid:

ingeschreven bij de  
Kamer van Koophandel voor Midden-Nederland onder nummer hierna te  
noemen: "verkoper", en als zodanig laatstgemelde vennootschap te navolgender zake  
rechtsgeldig vertegenwoordigende en verbindende;

2.. te dezer zake woonplaats kiezende te

identiteit vastgesteld: paspoort met nummer  
volgens verklaring handelend als schriftelijk gevolmachtigde van  
hierna ook genoemd:

"koper", te dezer zake woonplaats kiezende te  
geboren te

identiteit vastgesteld: paspoort nummer

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden ter uitvoering van een tussen  
verkoper en koper gesloten koopovereenkomst, met betrekking tot het hierna te  
omschrijven registergoed:

### I. LEVERING

Verkoper levert hierbij aan koper, die aanvaardt:

de eigendom van het bedrijfspand met parkeerplaats, erf en verdere aanhorigheden,  
plaatselijk bekend Paralellweg 10 te 5953 GW Reuver, kadastraal bekend gemeente  
Beesel, sectie K, nummer 1733, groot een en tachtig aren en vijf en veertig centiaren;  
hierna aangeduid als: "het verkochte".

### II. GEBRUIK

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als bedrijfspand.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper medegedeeld dat hem niet  
bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.  
Aan verkoper is niet bekend of het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele  
strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou  
kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel tot het  
nemen van andere maatregelen.

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig  
document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee  
akkoord gegaan.



Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

### III. KOOPSOM

De koopovereenkomst is aangegaan voor een koopsom groot ÉÉN MILJOEN VIERHONDERDDUIZEND EURO (€ 1.400.000,-), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris, waarvoor verkoper kwijting verleent.

### IV. BIJZONDERE BEDINGEN

Tussen partijen gelden, voorzover nog van belang, de navolgende bedingen:

1. Het verkochte kan door koper worden aanvaard onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en), aan koper volledig bekend.

(Eventuele) waarborgsommen, bankgaranties en de huurpenningen zijn voor koper vanaf heden. Partijen zullen in onderling overleg voor de overdracht en bekendmaking hiervan zorgen.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

2. De eigenaarslasten zijn voor rekening van koper te rekenen vanaf een januari tweeduizend elf.

Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden daarvan is het verkochte voor risico van koper.

3. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.

4. Alle ontbindende voorwaarden die mochten zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Partijen doen afstand van ieder recht ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.

5. De kosten van de overdracht zijn met inbegrip van de overdrachtsbelasting en de kadastrale rechten voor rekening van koper.

6. Voor wat betreft bestaande erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen, wordt verwezen naar de hierna vermelde titel van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld:

“----- *ERFDIENSTBAARHEDEN (EN KETTINGBEDINGEN)* -----

*8.a. Met betrekking tot voormelde percelen 1254 en 1255 wordt voor het bestaan van erfdiensbaarheden, rechten en verplichtingen verwezen naar een akte van transport de dato drie juni negentienhonderd zeven en zeventig, verleden voor notaris [REDACTED] e Roermond, overgeschreven ten hypotheekantore aldaar diezelfde dag in deel 3696 nummer 24, waarin dienaangaande letterlijk werd bepaald:*

*4. De koper zal gedogen dat de comparant sub 1 in privé, zijn echtgenote mevrouw*

[REDACTED]  
*tesamen nierna genoema at [REDACTED], het persoonlijk recht van gebruik en toegang hebben om de aan de [REDACTED] in eigendom toebehorende dieren op, van en naar het bij deze akte verkochte terrein te laten lopen al dan niet begeleid door een of meer leden der [REDACTED] en/of door een verzorger aangewezen door de [REDACTED] zullende tevens de twee houten kippenrennen op wielen en het ene verplaatsbare houten (herten) hok, zich bevindende op het voormelde terrein, eigendom*

blijven van genoemde [REDACTED] een en ander ter bestendinging van de bestaande toestand, waartegenover de [REDACTED] verplicht is het voormelde terrein alsmede de toegangsweg daartoe in goede staat te houden en te onderhouden, verklarende de comparant sub 1 voornoemd, handelende voor zich in privé en als mondeling lasthebber van zijn voornoemde echtgenote en dochter, gemelde rechten onder voormelde verplichtingen hierbij voor en namens genoemde [REDACTED] aan te nemen. Het vorenvermelde persoonlijk recht van gebruik en toegang voor de [REDACTED] kan door koper worden beëindigd met een voorafgaande opkondiging van tenminste twee maanden.

De [REDACTED] kan het voorschreven persoonlijk recht ten allen tijde beëindigen. b. met betrekking tot voormeld perceel 1216 wordt voor het bestaan van erfdiensbaarheden, rechten en verplichtingen verwezen naar een akte van transport de dato dertig juni negentienhonderd een en tachtig, verleden voor notaris [REDACTED] te Bladel en Netersel, overgeschreven ten hypotheekkantore te Roermond op twee juli negentienhonderd een en tachtig in deel 4682 nummer 75, waarin dienaangaande letterlijk werd bepaald:

8. Kopers stemmen er mee in dat ten laste van het bij deze akte verkochte zal worden gevestigd ten behoeve van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, gevestigd te Maastricht en ten behoeve van de eveneens te Maastricht gevestigde N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg een zakelijk recht, zulks in verband met de zich in het verkochte bevindende leidingen en kabels.

Verkoopster legt aan koopster op en koopster verbindt zich tegenover verkoper, alsook rechtstreeks tegenover de [REDACTED] het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie alsmede de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg tot naleving van al zodanige verplichtingen voorzover nog niet uitgewerkt en op het bij deze akte verkochte betrekking hebbende, als blijkens na te melden titels van aankomst, aan de verkoper zijn opgelegd, welke verbintenissen van koopster de verkoper voor zich en als vrijwillig waarnemende de belangen van [REDACTED] het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, alsmede de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, voor die verklaarde aan te nemen."

#### V. ALGEMENE BEDINGEN:

A. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan eventueel hiervoor vermeld;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hiervoor zijn vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan eventueel hiervoor vermeld.

B. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.

Het eventueel voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

C. Verkoper garandeert:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. Het verkochte wordt overgedragen onder gestanddoening van lopende huurovereenkomsten/pachtovereenkomsten, er is niet beschikt over de thans nog niet verschenen huur/pacht termijnen. Bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bestaande huurovereenkomsten/pachtovereenkomsten zijn nadien niet door toedoen van

verkoper gewijzigd. Het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd/verpacht/in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper. Er is geen actie tot huurvermindering/vermindering van de pachtprijs aangekondigd. Eventuele door huurders gestorte waarborgsommen zijn verrekend.

D. Voorts garandeert verkoper, tenzij hierboven onder de bedingen anders is vermeld:

a. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en het is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet;

b. verkoper is niet bekend dat:

- het huidig gebruik van het verkochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat is gebouwd/verbouwd zonder de daartoe vereiste vergunningen;

- krachtens de Woningwet van overheidswege voorzieningen zijn voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;

- handhavingsbesluiten in de zin van artikel 100e Woningwet zijn aangekondigd of meegedeeld;

c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;

d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

E. Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer gegarandeerd dat:

a. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;

b. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:

1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;

2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;

3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;

c. aan hem is niet bekend dat een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder E. a, b en c gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan, tenzij hierboven vermeld.

F. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, gaan over op koper. Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

G. Koper heeft de koopsom op de kwaliteitsrekening van de notaris betaald onder de volgende voorwaarden:

de koopsom zal worden aangewend ter voldoening van de hypotheken en (executoriale) beslagen waarmee het verkochte na inschrijving van deze akte van levering ten laste van verkoper eventueel is belast; verkoper kan alleen aanspraak maken op het gedeelte van de koopprijs dat na die voldoening resteert.

## VI. VOLMACHT

1. Van de volmacht aan de comparant 2. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte wordt gehecht.

2. Partijen geven volmacht met de macht van substitutie aan de ten kantore van de notaris werkzame medewerkers om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

## VII. TITEL VAN AANKOMST

Het verkochte is door door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

gevestigd [REDACTED] is verkregen bij een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, verleden voor genoemde Notaris Huijbregts op elf oktober negentienhonderd vijf en tachtig, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Roermond op veertien oktober daarna in deel 5596 nummer 14, mede in verband met een akte houdende naamswijziging, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Roermond op dertien december negentienhonderd vijf en tachtig in deel 5639 nummer 64;

## OMZETBELASTING

Verkoper garandeert voor wat betreft het verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert dat de levering plaats vindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming, terwijl verkoper en koper samen geen verzoek doen om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.

## OVERDRACHTSBELASTING

Voor de heffing van overdrachtsbelasting verklaarden partijen:

- ter zake van de verkrijging van het verkochte is koper negenenzeventigduizend tweehonderd zes euro (€ 79.206,--) aan overdrachtsbelasting verschuldigd;
- er zijn geen roerende zaken mee verkocht.

## WOONPLAATS

Partijen kiezen ter zake van de uitvoering van de overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats ten kantore van mij, notaris.

## SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte is verleden te Heeswijk-Dinther, gemeente Bernheze, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Na mededeling van de zakelijke inhoud van de akte aan de verschenen personen en het geven van een toelichting daarop, hebben zij verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte na voorlezing van die gedeelten waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur en vijftig minuten. (Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. [REDACTED]

Ondergetekende, [REDACTED] notaris te Bernheze, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

w.g. [REDACTED]

Ondergetekende, [REDACTED] notaris te Bernheze,  
verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud  
van het stuk waarvan het een afschrift is.

**Verklaring:**

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 19-10-2010 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 58982 nummer 103.

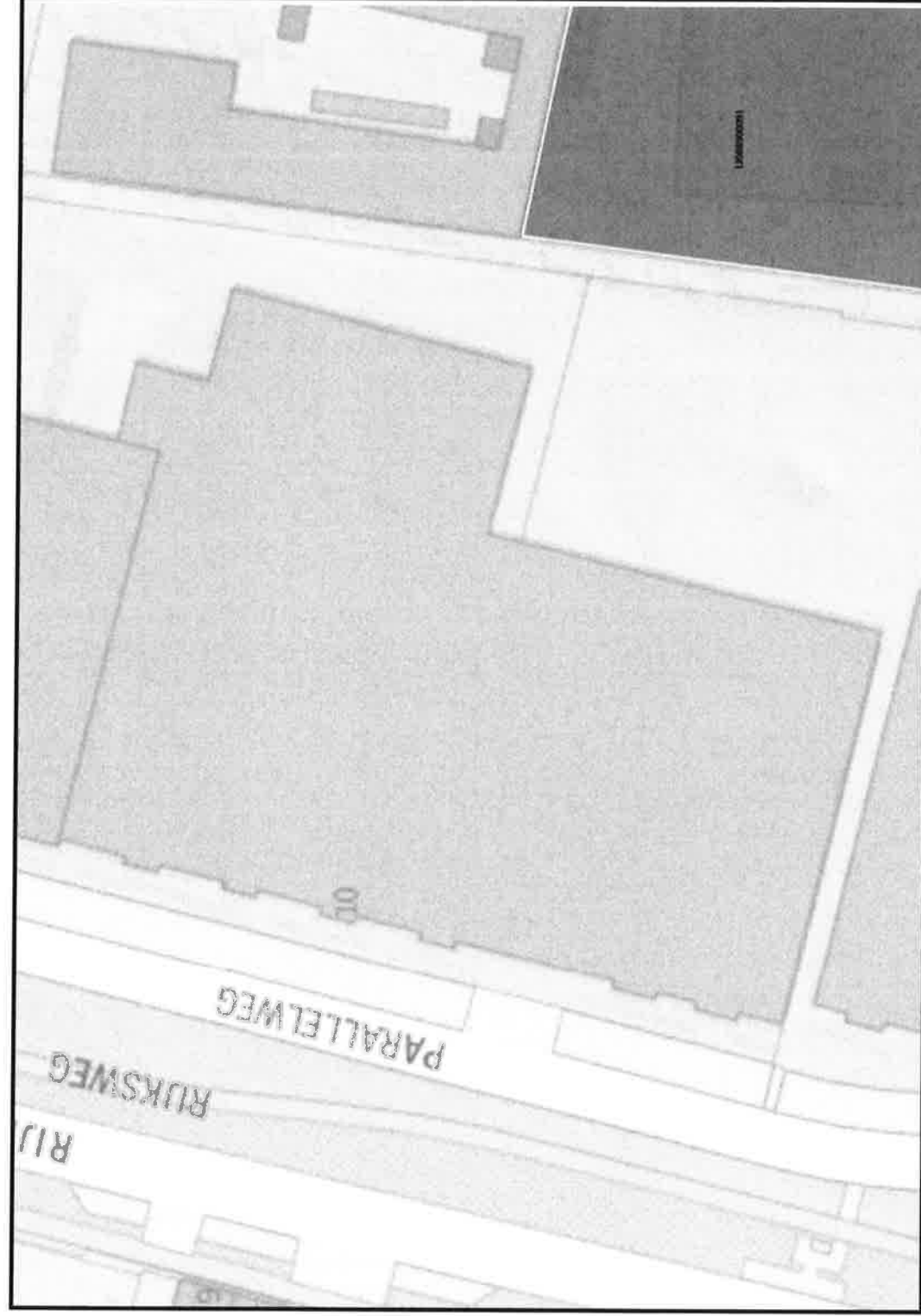
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 6E68AD84BA82A081867E2AC373630BC7 toebehoort aan

Naam bewaarder: [REDACTED]

## Milieu-informatie

# Parallelweg 10 Reuver

provincie limburg



schaal 1 : 709  
0 6 12 18m



## legenda

Bodemlocaties ondergrondportaal (punt)

• Bodemlocaties punt

Bodemlocaties ondergrondportaal (lijn)

— Bodemlocaties lijn

Bodemlocaties ondergrondportaal (vlak)

■ Bodemlocaties vlak

Bodemonderzoek

□ Bodemonderzoek

Nazorg grond

■ Nazorg grond

Nazorg grondwater

□ Nazorg grondwater

Nazorg slib

□ Nazorg slib

Saneringscontouren grond

□ Saneringcontouren grond

Saneringscontouren grondwater

□ Saneringcontouren grondwater

Saneringscontouren waterbodem

▨ Saneringcontouren waterbodem

Verontreinigingscontouren grond

□ Verontreinigingcontouren grond

Verontreinigingscontouren grondwater

■ Verontreinigingcontouren grondwater

Verontreinigingscontouren waterbodem

Datum: 20-01-2021 - Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.



Parallelweg 10 Reuver

provincie limburg



Verontreinigingcontouren waterbodem

*Datum: 20-01-2021 - Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.*

## Bestemmingsplaninformatie

# Bestemmingsrapport



**Kenmerk** Parallelweg 10, 5953GW Reuver  
**Datum** 18-06-2021

## Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

# Bestemmingsrapport

Kenmerk            Parallelweg 10, 5953GW Reuver  
Datum             18-06-2021

## Informatie

### Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0889100000250109
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	4.959,9 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1981
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0889010000269648
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	winkelfunctie
Vloeroppervlak	4.941,00 m <sup>2</sup>
Adres	Parallelweg 10
Postcode	5953GW
Plaats	Reuver

### Bestemmingsplan

Naam plan	Bebouwde gebieden Beesel
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Beesel
IMRO-idn	NL.IMRO.0889.bebouwdgebied-VA04
Datum vastgesteld	20-06-2016
Enkelbestemming	Bedrijventerrein (art. 8)
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 1
Functieaanduiding	bedrijf tot en met categorie 3.1 detailhandel volumineus
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Maatvoering	maximum goothoogte (m): 6 maximum bouwhoogte (m): 10

# Bestemmingsrapport

Kenmerk      Parallelweg 10, 5953GW Reuver  
Datum        18-06-2021

## Visualisatie





Kenmerk Parallelweg 10, 5953GW Reuver

Datum 18-06-2021

## Legenda

### Bestemmingsplan

#### Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

#### Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

#### Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

#### Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

#### Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

#### Funcieaanduiding

- Funcieaanduiding

#### Bouwvlak

- Bouwvlak

#### Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

#### Maatvoering

- Maatvoering

#### Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

### Kadastrale grenzen

#### Kadastralegrenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

#### Perceelnummers

- Perceelnummer

#### Bijpijlen

- Bijpijlen

## Artikel 8 Bedrijventerrein

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) onder de:
  1. milieucategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2';
  2. milieucategorieën 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';

3. milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- b. een kermisoverwinteringslocatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie', met dien verstande dat het gebruik als kermisoverwinteringslocatie uitsluitend is toegestaan in de periode oktober tot en met april en waarbij een maximum van 3 kermiswoonwagens is toegestaan en verder overige kermiswagens en de opslag en/of stalling van kermisattributen;
  - c. een fruit- en levensmiddelenbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - fruit- en levensmiddelenbedrijf';
  - d. een bedrijf in de metaalindustrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalindustrie';
  - e. een bedrijf in de staalindustrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - staalindustrie';
  - f. een bedrijf in de keramische industrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - keramische industrie';
  - g. een metaalgieterij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalgieterij';
  - h. een constructiewerkplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats';
  - i. een staalconstructiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - staalconstructiebedrijf';
  - j. een machinebouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinebouw';
  - k. een meubelstofeerderij, -makerij, -spuiterij, en lijmspuiterij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelstofeerderij';
  - l. een verzinkerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verzinkerij';
  - m. detailhandel in volumineuze goederen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
  - n. het rode kruis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rode kruis';
  - o. een tuincentrum, inclusief de opslag van giftige stoffen ten behoeve van de landbouw en de opslag van vuurwerk ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
  - p. horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
  - q. een dierenkliniek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenkliniek';
  - r. een uitvaartcentrum ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum';
  - s. een sportcentrum ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';
  - t. ondergeschikte detailhandel in goederen of producten die in directe relatie staan met de aard van het bedrijf;
  - u. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  - v. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
  - w. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
  - x. webwinkels;
  - y. opslag en uitstalling;
  - z. parkeervoorzieningen;
  - aa. wegen en paden;
  - ab. tuinen, erven en verhardingen;
  - ac. groenvoorzieningen;
  - ad. groenvoorzieningen en/of geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermd groen';
  - ae. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 8.2 Bouwregels

### 8.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte van een bedrijfskavel/bouwperceel mag maximaal 7.500 m<sup>2</sup> zijn.
- b. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- c. Het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag maximaal 80% zijn.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie', mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden opgericht voor kermisdoeleinden.

### 8.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De afstand van bedrijfsgebouwen tot perceelsgrenzen moet minimaal 3 m zijn.
- b. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.



### 8.2.3 Bedrijfswoningen en woningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. Woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.
- c. Per bedrijfsperceel is maximaal 1 bedrijfswoning of woning toegestaan.
- d. De goothoogte van een (bedrijfs)woning mag maximaal 6 m zijn.
- e. De breedte van een (bedrijfs)woning moet minimaal 5,4 m zijn.
- f. De diepte van een (bedrijfs)woning mag maximaal 14 m zijn.
- g. De inhoud van de (bedrijfs)woning (exclusief aangebouwde bouwwerken) moet minimaal 250 m<sup>3</sup> zijn en mag maximaal 1.000 m<sup>3</sup> zijn.

### 8.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van de (bedrijfs)woning worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag een (bedrijfs)woning worden uitgebreid dan wel mag per (bedrijfs)woning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, met dien verstande dat:
  1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
  2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de (bedrijfs)woning mag worden aangebouwd;
  3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
  4. de oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> mag zijn;
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
  2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
  1. 55 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m<sup>2</sup>;
  2. 60 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup>;
  3. 65 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m<sup>2</sup>;
  4. 70 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
  5. 75 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m<sup>2</sup>;
  6. 80 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m<sup>2</sup>;
  7. 85 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m<sup>2</sup>;
  8. 90 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m<sup>2</sup>;
  9. 95 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup>;
  10. 100 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m<sup>2</sup>;
  11. 105 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m<sup>2</sup>;
  12. 110 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m<sup>2</sup>;
  13. 115 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m<sup>2</sup>;
  14. 120 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m<sup>2</sup>;
  15. 125 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m<sup>2</sup>;

met in achtneming van het bepaalde in 9.2.1 onder c.

- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.

### 8.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:

1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
  2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 8.2.2 onder a voor het bouwen in de perceelsgrens, met dien verstande dat:
  1. het uit bedrijfsmatig en/of bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is;
  2. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt verstoord;
  3. de brandveiligheid gewaarborgd is.
- b. 8.2.2 onder b en c voor het verhogen van de maximale goot- en bouwhoogte tot maximaal 15 m, mits geen belemmeringen van stedenbouwkundige aard optreden.

### 8.4 Specifieke gebruiksregels

#### 8.4.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
  1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m<sup>2</sup> per woning zijn;
  2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m<sup>2</sup> per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.

#### 8.4.2 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m<sup>2</sup> mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

#### 8.4.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen;
- a. seksinrichtingen;
- b. recreatief nachtverblijf;

- c. opslag buiten het bouwvlak met uitzondering van opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d. opslag-, stort-, of bergplaats van onbruikbare voorwerpen en materialen;
- e. tijdelijke of permanente bewoning van caravans;
- f. kamerverhuur van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen.

#### 8.4.4 Afschermend groen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen' zijn uitsluitend groenvoorzieningen en/of geluidwerende voorzieningen toegestaan en deze dienen in stand te worden gehouden.

#### 8.4.5 Parkeervoorzieningen

Het aantal parkeerplaatsen per bedrijf dient ten minste 1,65 pp/100 m<sup>2</sup> b.v.o. te bedragen dan wel 0,8 pp per 100 m<sup>2</sup> indien het aantal arbeidsplaatsen minder bedraagt dan 2 per 100 m<sup>2</sup> en deze op eigen terrein worden gerealiseerd en gebruikt.

#### 8.4.6 Volumineuze detailhandel

Het verkoopvloeroppervlak van een detailhandelsvestiging in volumineuze goederen mag, in afwijking van artikel 8.1, niet minder zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte (m<sup>2</sup>)' is aangegeven.

#### 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 8.18.1 voor een groothandel met particuliere verkoop ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- b. 8.1 onder b en 8.4.1 onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.
- c. 8.4.3 onder b om een risicovolle inrichting toe te staan, met dien verstande dat:
  - 1. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
  - 2. met de toepasselijke richtwaarden voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden.



Kenmerk Parallelweg 10, 5953GW Reuver  
Datum 18-06-2021

## Toelichting

### Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

### Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

<b>Identificatie gebouw</b>	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
<b>Identificatie gekozen verblijfsobject <sup>1</sup></b>	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

<sup>1</sup> Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

## Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

## Gerelateerde online producten van Planviewer

- Bestemmingsrapport een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

# Bestemmingsrapport



**Bilderbeek & Partners**  
Vastgoedtaxaties

**Kenmerk** Parallelweg 10, 5953GW Reuver  
**Datum** 18-06-2021

---

specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- **Percelenrapport** een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- **Eigenarenrapport** een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- **Hypotheekrapport** een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheeken en/of beslagen. Bron Kadaster.

## Disclaimer en privacy statement

### Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

### Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

# BEESELSE LIJST

## MOTIE

**Titel:** Motie MTC

De gemeenteraad van Beesel, bijeen in vergadering op 07 november 2019

**Datum** 07 november 2019

**Namens fractie** Beeselse Lijst

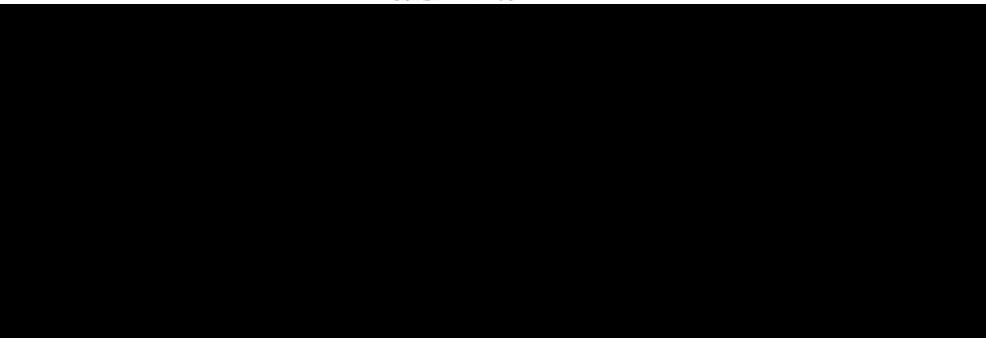
- Constateerende dat:**
- Het pand van het MTC aan de parallelweg al jaren leeg staat.
  - Dit de uitstaling van de zuidelijke ingang van kern Reuver negatief beïnvloedt.
  - Dit pand van 7.500 vierkante meters de verkoopvloeroppervlakte van ons hele gemeente negatief beïnvloedt.
  - Dat actie hier gewenst is!

- Overwegende dat:**
- Er geen wijziging in ontwikkeling rondom dit pand is voorzien.
  - De eigenaar zich onbereikbaar opstelt.
  - De entree van Reuver opgewaardeerd dient te worden.

- Roept op:**
- Onderzoek te doen naar de mogelijkheden tot wijziging van het bestemmingsplan.
  - Evengoed de eigenaar te betrekken in gesprekken tot ontwikkeling van het pand.
  - Hierin het advies van het college van Rijksadviseurs over distributiecentra te betrekken.
  - De consequenties te onderzoeken van bestemmingsplanwijzigingen.
  - In het tweede kwartaal van 2020 hierover met een raadsvoorstel te komen.

En gaat over tot de orde van de dag,

**Naam:** Handtekening



**Stemmen voor:\*** 15  
**Stemmen tegen:\*** 0  
**Besluit:\*** Aangenomen / Verworpen / Ingetrokken

*\* in te vullen door de griffie*

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** zondag 15 november 2020 10:56  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Agenda  
**Bijlagen:** Locatie MTC herontwikkeling.pdf

Beste [REDACTED]

Naar aanleiding van onderstaande email en ons telefonisch contact vrijdag hierbij de notitie.  
Wat ons betreft kan deze ook direct als agenda gebruikt worden (verkenning wonen, verkenning alternatief, hoe verder / verkoopvoorwaarden?)

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 10 november 2020 09:16  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Agenda

Beste [REDACTED]

Ivm de afspraak van aankomende maandag.  
Ik heb 2 vragen:

1. Wat is de agenda ?
2. Ik zou afschrift ontvangen van het rapport inzake haalbaarheid Bouw Appartementen

Verneem graag spoedig van je

(ps Niet meer het andere mailadres gebruiken – alleen deze nog)

Met vriendelijke groet, Best Regards,  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## Parallelweg 10 Reuver (voormalig MTC)

Verkenning mogelijkheden

Datum: 16 november 2020

Al geruime tijd staat het pand Parallelweg 10 te Reuver leeg. Leegstand die zowel voor het pand zelf als voor de omgeving ongewenst is. De situatie verslechtert verder mede door de factor tijd. Eerdere pogingen om deze locatie opnieuw in te vullen hebben tot nu toe geen resultaat opgeleverd. Eerder dit jaar is afgesproken dat enerzijds de haalbaarheid van herontwikkeling van het perceel onderzocht wordt mbt 'wonen' (op verzoek van de eigenaar) en anderzijds verkennen we alternatieve mogelijkheden. Onderstaand de resultaten van deze verkenning tot op heden.

### Huidige (planologische) situatie:

Huidige invulling: Leegstaand

Bestemming: Bedrijventerrein (t/m categorie 3.1)

Functieaanduiding: Detailhandel volumineus



**Bebouwde gebieden Beesel**  
gemeente Beesel  
bestemmingsplan  
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2016-06-20)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

203145.2, 365740.6

Enkelbestemming  
Bedrijventerrein

Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie 1

Bouwvlak

Functieaanduiding  
bedrijf tot en met categorie 3.1

Functieaanduiding  
detailhandel volumineus

### Verkenning mogelijkheid ontwikkeling 'wonen' op verzoek eigenaar

#### Planologisch kader

De bestemming wonen is expliciet uitgesloten op deze locatie.

Om planologisch 'wonen' toe te staan is een volledige planologische bestemmingsplanprocedure nodig. In het kader van de daarbij noodzakelijke verplichtingen, onderzoeken en onderbouwing is het allereerst noodzakelijk de haalbaarheid, wenselijkheid en (on)mogelijkheden helder te krijgen.

Dit is getoetst vanuit beleidsmatig, milieutechnisch en planologisch oogpunt.



### Beleidsmatig: Regionaal en lokaal woonbeleid

Lange tijd is er in de gemeente Beesel weinig tot geen ruimte geweest om extra nieuwe woningen toe te voegen buiten de zogenaamde harde planvoorraad. In de regionale woonvisie, die ten tijde van het laatste bestuurlijk overleg nog niet van kracht was, is er iets meer ruimte om nog een aantal woningen toe te voegen binnen de gemeente Beesel maar is deze nog steeds beperkt en zijn daar diverse restricties aan verbonden.

3 componenten zijn hierin doorslaggevend:

- Werkelijke behoefte;
- Het juiste type woning (segment, type etc.);
- Op de juiste plek.

Kijkend naar zowel de harde planvoorraad evenals de initiatieven die nog niet planologisch verankerd zijn hebben we een overschot van enkele honderden woningen. Plannen die aanmerking komen voor ontwikkeling dienen te voldoen aan het criterium van 'op de juiste plek'. Het gaat hier voornamelijk om ontwikkelingen in de kernen, op logische inbreidingslocaties en bij uitzondering een uitbreidingslocatie wanneer die logisch aansluit op de bestaande woonstructuur met bijbehorende voorzieningen.

### *Beoordeling*

Een woningbouwontwikkeling op de locatie Parallelweg 10 voldoet qua locatie niet het criterium 'op de juiste plek' en - nog los van het type woning en de werkelijke behoefte - zou het aantal toe te voegen woningen op deze locatie de nog beschikbare ruimte op andere locaties die wel voor ontwikkeling in aanmerking komen direct laten afnemen. Hiermee is een ontwikkeling van woningen op de locatie niet passend binnen het regionale en lokale woonbeleid en tevens niet wenselijk in relatie tot de beperkte ontwikkelruimte die nog resteert.

### Milieutechnisch: Bedrijventerrein

De locatie maakt onderdeel uit van een bestaand bedrijventerrein waarop slechts onder strikte voorwaarden mogelijkheden zijn voor een bedrijfswoning. Andere vormen van wonen zijn bewust niet toegestaan.

Bij een herontwikkeling kan natuurlijk worden gekeken naar menging van functies. In de basis is de gemeente Beesel daar op voorhand ook niet tegen. Echter zijn mogelijkheden voor dergelijke functiemengingen in een gebied afhankelijk van de impact van de verschillende functies op elkaar. Juist voor de bestemming van nieuw toe te voegen woningen worden hoge eisen gesteld aan het woon- en leefklimaat van de woning zelf en in relatie tot de omgeving.

Kijkend naar de situatie ter plaatse verenigen de bestemming bedrijventerrein en de toegestane milieucategorieën zich niet met de bestemming wonen. De gehele strook grenzend aan de achterzijde van het perceel Parallelweg 10 is zelfs positief bestemd voor de zwaardere milieucategorie 3.2 en voor een deel ook als zodanig in gebruik incl. benodigde vergunningen en toestemmingen.

### *Beoordeling (extern getoetst)*

De toegestane en gepraktiseerde milieucategorieën 3.1 en 3.2 en de bestemming wonen verenigen zich niet naast elkaar. Hiervoor geldt het volgende: een nieuwe bestemming wonen moet ten minste 100 meter van de grens van een inrichting (bedrijf) met milieucategorie 3.2 liggen. Wanneer sprake is van een daadwerkelijk gemengd gebied kan deze gemotiveerd ingekort tot 50 meter. Het perceel is over de volledige breedte gesitueerd grenzend aan de categorie 3.2 en daarmee geheel tot driekwart liggend binnen een afstand waarbinnen geen nieuwe woningen mogen worden opgericht.

Scenario's:

1. Ontwikkeling vanuit huidige situatie zonder maatregelen: niet mogelijk.
2. Milieucategorie verlagen in omgeving: niet bespreekbaar voor in elk geval Tielco (gevestigd met categorie 3.2).
3. Compenserende maatregelen binnen plan: bij een specifieke (overlast)bron kan in een aantal gevallen een voorziening worden getroffen om het effect op de woningen terug te dringen of weg te nemen (bijvoorbeeld door toepassing van een geluidswal of een dove gevel). Omdat het bij deze milieucategorie gaat om diverse potentiële vormen waarbij dat naast geluid ook over trillingen, geur en risico's met betrekking tot externe veiligheid (zoals verwerken en opslaan gevaarlijke stoffen) achten we compenserende maatregelen niet haalbaar én vanuit de juiste woning op de juiste plek ook niet wenselijk.

### Planologisch (extern getoetst)

In het kader van de noodzakelijke onderbouwing (onderbouwing goede ruimtelijke ordening) en de daarna te doorlopen procedure ontstaat het volgende beeld:

- Aangetoond moet worden dat de ontwikkeling past in wetgeving en regionaal en lokaal beleid. De ontwikkeling voldoet niet aan de landelijke richtlijnen en tevens niet aan regionaal en lokaal beleid.
- Met betrekking tot de milieuzonering geen zicht is op een dekkend pakket aan compenserende maatregelen en aanpassing van de bron (bedrijven in milieucategorie 3.2) niet haalbaar blijkt vanuit het grootste gevestigde bedrijf ter plaatse;
- Het aannemelijk is dat bij een ruimtelijke procedure gebruik zal worden gemaakt van bezwaar- en beroepsmogelijkheden gezien de in het gebied aanwezige belangen en dat ageren succesvol kan zijn gezien de mogelijke benadeling van de omliggende bedrijven en/of het niet kunnen garanderen van een goed woon- en leefklimaat;
- Tot 5 jaar na wijziging van de bestemming de mogelijkheid tot planschade bestaat. Op basis van ervaringen vanuit bestaande situaties (waarin deze 2 bestemmingen elkaar belemmeren) en vanuit het huidige planologisch kader is planschade reëel. Niet alleen vanuit de praktische inperking vanuit de huidige situatie maar ook vanuit de beperking van uitbreiding van activiteiten vanuit de positief bestemde bedrijfslocaties. Planschade verhaalt de gemeente in deze gevallen op de initiatiefnemer van het 'veroorzakende' initiatief en sluiten wij daarvoor en planschadeovereenkomst.

### *Beoordeling*

Aan het initiatief kan planologisch geen medewerking worden verleend op basis van de geldende criteria en omstandigheden. Daarnaast staat de haalbaarheid onder druk doordat nadelige effecten zouden moeten worden gecompenseerd waar geen zicht op is. En planschade in dit geval reëel is en daarmee de financiële haalbaarheid verder onder druk zet.

### **Samenvattend**

Op basis van de verkenning constateert de gemeente Beesel het volgende:

- a. De gemeente Beesel waarde hecht aan invulling van deze locatie;
- b. Herontwikkeling naar de bestemming wonen beleidsmatig niet mogelijk is;
- c. Wonen op deze locatie ongewenst is in relatie tot omliggende bestemmingen, andere wooninitiatieven en de beperkte capaciteit om woningen toe te voegen;
- d. Compenserende maatregelen in dit geval de nadelige gevolgen onvoldoende kunnen afdekken;
- e. Een reële kans op juridische procedures (met slagingskans) en planschade aanwezig is die de (financiële) haalbaarheid van herontwikkeling verder onder druk zetten.

Voor de gemeente Beesel is hiermee de verkenning naar een ontwikkeling op het gebied van wonen afgerond. De conclusie van deze verkenning is dat 'wonen' op deze locatie niet gewenst en niet haalbaar is.

### **Verkenning mogelijkheid alternatieve invulling**

De gemeente Beesel heeft begrepen dat eerdere geïnteresseerden en de eigenaar niet tot overeenstemming zijn kunnen komen tot (ver)koop en/of (ver)huur. Ook zien we de staat waarin het gebouw verkeert verder verslechteren.

Mede naar aanleiding van het laatste bestuurlijk overleg en de tussentijdse ambtelijke contacten hebben wij naast de verkenning op 'wonen' ook andere mogelijkheden verkend. De laatste stand van zaken lichten we graag tijdens het overleg toe in verband met het vertrouwelijke karakter hiervan. Deze verkenning richt zich voornamelijk op functies die passen binnen de huidige bestemming. We zien hierbij in verschillende varianten dat forse aanpassingen aan het gebouw nodig zijn dan wel sloop aan de orde komt.

Omdat het een verkenning betreft naar een invulling met meerdere partijen en functies en e.e.a. in grote mate afhankelijk is van de financiële haalbaarheid gaan wij graag in gesprek over de overnameprijs en de verkoopvoorwaarden. Vooruitlopend hierop willen alvast opmerken dat de vraagprijs die op dit moment op 'funda in business' terug te vinden is een ontwikkeling op deze locatie binnen de gegeven omstandigheden onmogelijk maakt.



DYNAMIS

**Bilderbeek & Partners**

Vastgoedtaxaties

**Bilderbeek & Partners**

Nedinscopein 5

5912 AP Venlo

t 085 782 00 82

taxaties@bilderbeekenpartners.nl

www.bilderbeekenpartners.nl

**Gemeente Beesel**

t.a.v. [REDACTED]

Raadhuisplein 1

5953 AL REUVER

Per mail: [REDACTED]

Bezoekadressen

Nedinscopein 5, Venlo

Pettelaarpark 36, 's-Hertogenbosch

Emmasingel 13, Eindhoven

Kvk 60434651

Venlo, 7 januari 2021

Referentie : T210103

Betreft : Opdrachtbevestiging taxatie Parallelweg 10 in Reuver

Geachte [REDACTED]

In aansluiting op ons onderhoud wordt door middel van dit schrijven aangeduid op welke wijze en onder welke condities de te verrichten taxatie zal worden uitgevoerd.

Aan Bilderbeek & Partners B.V., vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] is het verzoek gedaan voor het waarden van een bedrijfsobject(en). De taxatie zal worden uitgevoerd door de heer [REDACTED]

#### Opdrachtgever

De opdracht voor de uit te voeren werkzaamheden wordt verkregen van:

Opdrachtgever : Gemeente Beesel

Contactpersoon : [REDACTED]

Adres : Raadhuisplein 1

Postcode/Plaats : 5953 AL REUVER

Telefoonnummer : [REDACTED]

E-mail : [REDACTED]

#### Onderwerp taxatie

De taxatie is bedoeld voor het verkrijgen van inzicht in de waarde van het te beoordelen object ten behoeve van een mogelijke aankoop.

De waardebepaling van het object vindt primair plaats op basis van de NAR-methode, aangevuld met de DCF-methode. De vast te stellen waarde betreft de marktwaarde. Indien er bijzondere uitgangspunten worden gehanteerd, wordt aanvullend de marktwaarde in de huidige staat opgenomen.



De peildatum van de uit te voeren taxatie is vastgesteld op de datum van de opname van het complex, 8 januari 2021.

Het te taxeren object betreft:

Omschrijving	: Bedrijfsobject bestaande uit kantoorruimte, productie-/opslaghallen, ondergrond, erf en overige aanhorigheden
Belang	: Volledig eigendom
Type & classificatie	: Bedrijfsobject in verhuurde staat (later tijdstip)
Adres	: Parallelweg 10
Postcode	: 5953 GW
Plaats	: Reuver
Kadastraal bekend	: Gemeente Beesel, sectie K, perceelnummer 1733

De waardering vindt plaats op basis van de volgende (gangbare) uitgangspunten voor zover niet expliciet anders aangegeven:

- bij de opname wordt enkel een globale indruk verkregen van de staat van onderhoud van het object, hierbij wordt rekening gehouden met de ouderdom;
- de bodem en opstallen zijn vrij van stoffen, die gevaarlijk zijn voor mens en milieu en mogelijk beperkingen met zich meebrengen in de gebruiksmogelijkheden van het object;
- bij de waardering van de Marktwaaarde gaan wij ervan uit dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen kan worden geleverd.
- er wordt geen rekening gehouden met eventuele nog te ontvangen of te betalen vergoedingen;
- het object voldoet aan de eisen, die voorkomen uit de plaatselijke voorschriften en publiekrechtelijke bepalingen;
- indien van toepassing vindt de waardering plaats op basis van de lopende huurovereenkomsten, waarbij er geen bijzonderheden als huurgeschillen of betalingsachterstanden van toepassing zijn;
- waardering vindt plaats op basis van de ten tijde van de taxatie geldende wetgeving.

Aanvullend zijn de volgende bijzondere uitgangspunten op de waardering van toepassing, zoals met de opdrachtgever wordt overeengekomen:

- waardering na oplevering te realiseren nieuwbouw, na verstrekking tekeningen;

#### Verklaringen

Bilderbeek & Partners B.V. is een zelfstandige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors. De opdrachtnemer verklaart dat zij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

De gehanteerde werkwijze bij de waardering is conform de standaarden van de Royal Institution of Chartered Surveyors, - RICS Valuation – Global Standards 'Red Book Global Standards' 2020, [www.rics.org](http://www.rics.org). en daarin geïntegreerd de voorschriften zoals opgenomen in de IVSC International Valuation Standards 2020.



De taxateur is opgenomen in het register van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De taxateur beschikt over de actuele lokale en regionale kennis van de betreffende markt en de vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. De taxateur handelt in deze opdracht als extern taxateur.

De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de statuten in overeenstemming met het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT, het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en voor zover het op de opdracht van toepassing is het subreglement Grootzakelijk Vastgoed. De taxateur voldoet aan de vereisten van permanente educatie die door het NRVT worden gesteld.

#### **Informatievoorziening**

Tenzij anders overeengekomen, zal ten behoeve van de taxatie de openbare informatiebronnen van gemeente en Kadaster worden geraadpleegd voor de noodzakelijke informatie van het bestemmingsplan, kadastrale bericht(en) en kaart(en), eigendomsbewijs en milieugegevens.

Voor het uitvoeren van de opdracht zijn de nodige objectgegevens noodzakelijk. Voor zover mogelijk vragen wij u indien aanwezig en/of van toepassing, de informatie na de opdrachtverstrekking ter beschikking te stellen. Originele stukken zullen retour worden gezonden.

De aard en bron van de verstrekte informatie wordt zoveel mogelijk op juistheid en aannemelijkheid gecontroleerd. Er wordt vanuit gegaan dat de verstrekte gegevens juist en volledig zijn.

Opdrachtgever verklaart met ondertekening van de opdrachtbevestiging dat de aangeleverde informatie correct zal zijn.

#### **Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme**

Conform art. 3 lid 10 Wwft zijn de richtlijnen voor het uitvoeren van een cliëntenonderzoek niet van toepassing op natuurlijke personen, rechtspersonen of vennootschappen die beroeps- of bedrijfsmatig taxaties uitvoeren van onroerende zaken en rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen. Wanneer Bilderbeek & Partners tijdens het taxeren ongebruikelijke feiten en omstandigheden constateert die met witwassen of terrorismefinanciering te maken kunnen hebben, zijn wij verplicht dit te melden.

#### **Rapportage**

De rapportage zal bestaan uit een beschrijvende rapportage met een beeld gegeven van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde onroerende zaak en de van invloed zijnde externe factoren. Ingevoegd zijn de benodigde bijlagen ter onderbouwing van de waardebeoordeling met ten minste een rekenmodel. De in de rapporten genoemde bedragen zijn in EURO's (€), kosten koper (kk) en exclusief btw, tenzij anders vermeld. Opgemerkt wordt dat het taxatierapport niet beschouwd kan worden als bouwkundig inspectierapport of juridisch onderzoek.

Het streven is de rapportages uiterlijk twee weken na het verstrekken van de opdracht en ontvangst van de noodzakelijke objectgegevens toe te zenden. Het rapport wordt digitaal opgemaakt en toegezonden. Het rapport is bestemd voor de onder onderwerp taxatie genoemde doelen, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden. In verband met mogelijke implicaties van onjuiste of onvolledige publicatie is tevens vooraf schriftelijke toestemming van Bilderbeek & Partners B.V. vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport.



Om te voldoen aan de richtlijnen van de RICS en het NRVT vinden er periodiek audits plaats. Dit betekent dat er controles worden uitgevoerd op de werkwijze van de taxateur, uitgevoerde opdrachten en afgegeven rapport(en). Controle van rapport(en) door de RICS en/of het NRVT is mogelijk. De controle is ter toetsing van de opdrachtnemer. De inhoud van de rapporten zal nooit openbaar worden gemaakt.

In aanvulling op de taxatieopdracht en in het kader van toetsing wordt het rapport beoordeeld door een tweede taxateur. De controlerend taxateur toetst het taxatierapport op plausibiliteit. De taxateur die de plausibiliteitstoets uitvoert, ondertekent een aparte plausibiliteitsverklaring, die wordt opgenomen in het taxatierapport. De controlerend taxateur is evenals de taxateur ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT.

#### **Honorarium en voorwaarden**

De bovenstaand beschreven opdracht wordt uitgevoerd voor een tarief van € 1.500,- plus € 750,-.

Hierop zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- de tarieven zijn exclusief de daarover in rekening te brengen omzetbelasting (btw);
- de zogenaamde verschotten, kosten die verbonden zijn aan verkrijgen van de noodzakelijke informatie uit openbare informatiebronnen worden volledig doorbelast, tenzij expliciet anders overeengekomen;
- voor het overige zijn alle kosten, zoals onder meer reis- en verblijfkosten, en dergelijke bij de genoemde bedragen inbegrepen;
- een verderstreckende opdracht buiten het hierboven genoemde zal, indien het om een substantiële tijdsbesteding gaat, tegen uurtarief worden gefactureerd. Dit echter niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming;
- wanneer opdrachtgever het concept-rapport heeft ontvangen en binnen 5 werkdagen geen reactie heeft gestuurd (met aankomstbevestiging) per mail, dan zal de taxateur het definitieve rapport opmaken, tekenen en verzenden;
- aanvullende kosten voor de opmaak van hardcopy-rapporten na afronding van de opdracht worden tegen kostprijs in rekening gebracht;
- Na opmaak en toezending van de rapportages wordt de factuur digitaal toegezonden aan het onder opdrachtgever vermelde e-mailadres. Betaling dient plaats te vinden binnen 10 werkdagen na factuurdatum.
- aan de uitgebrachte rapporten kunnen slechts rechten worden ontleend na betaling van de factuur;
- op de opdracht zijn de Algemene Voorwaarden Bilderbeek en Partners (versie oktober 2019) van toepassing.



**Tenslotte**

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende samenstelling voor de uit te voeren opdracht te hebben uitgebracht. Indien u zich kunt verenigen met het bovenstaande, verzoeken wij u de bijgevoegde kopie van dit schrijven per post voor akkoord getekend retour te zenden of mailen aan [taxaties@bilderbeekenpartners.nl](mailto:taxaties@bilderbeekenpartners.nl)

Op onze dienstverlening zijn de bovengenoemde Algemene Voorwaarden van toepassing. Met het ondertekenen van deze opdrachtbevestiging gaat u tevens akkoord met de verstrekte Algemene Voorwaarden.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend,



Bilderbeek en Partners B.V.

*RICS Registered Valuer*

Voor akkoord:

Beesel, dd... 8/1/21



Gemeente Beesel

Bijlagen:      Overzicht informatiebehoefte  
                     Algemene voorwaarden



### **Informatie per complex**

De vetgedrukte items zijn de minimaal noodzakelijke gegevens voor het uitvoeren van een reguliere taxatie, waarbij opgemerkt wordt de huurgegevens enkel van toepassing zijn, in het geval het een verhuurd object betreft.

#### *Taxatiecomplex*

- 1 contactgegevens voor opname/bezichtiging;**
- 2 kopie recente WOZ-beschikking;**

#### *Huurgegevens*

- 3 huurovereenkomst(en) en eventuele nadere afspraken met de huurder(s);**
- 4 opgave actuele huren, danwel recente huurnota's;**

#### *Kadastrale aanduiding*

- 5 laatst bekende kadastrale aanduiding(en);**

#### *Technisch*

- 6 plattegrondtekeningen (correct verschaalt, bij voorkeur schaal 1 : 100);**
- 7 meetcertificaat en/of opgave oppervlakte (BVO/VVO of per woningtype in GBO);**
- 8 bestek of technische omschrijving van het gebouw;**
- 9 technische omschrijving van de installaties (verwarming/koeling/liften/etc.);**
- 10 meerjaren onderhoudsraming;**
- 11 inspectierapporten;**
- 12 bijdrage Vereniging van Eigenaren (indien van toepassing)**

#### *Milieu*

- 13 energieprestatiecertificaat;**

#### *Overheid*

- 14 voor zover aanwezig bijzondere vergunningen;**

#### *Diversen*

- 15 overige voor de taxatie relevante informatie.**



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 8 januari 2021 08:47  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Opdrachtbevestiging taxatie Parallelweg 10 in Reuver  
**Bijlagen:** UFS01can\_prtGGB\_1031\_001.pdf

[REDACTED]

Hierbij de getekende opdracht retour.  
Ik heb uw taxateur zojuist laten weten dat we zo dadelijk nog geen toegang hebben tot leegstaand pand, we zorgen zsm voor alternatieven.  
De archiefstukken worden nu gescand zodat wij u die digitaal kunnen toezenden.

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]  
Gemeente Beesel

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 7 januari 2021 16:33  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Opdrachtbevestiging taxatie Parallelweg 10 in Reuver

Geachte [REDACTED]

Hierbij zend ik u onze opdrachtbevestiging met het verzoek deze op volledigheid en juistheid te controleren en indien akkoord, getekend retour te sturen.  
Mochten er naar aanleiding van deze mail vragen ontstaan, dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,


[REDACTED]



**Bilderbeek & Partners**  
DYNAMIS Vastgoedtaxaties

**Bilderbeek & Partners B.V.**

Adres : Nedinscopein 5, 5912 AP Venlo  
Telefoon : [REDACTED]  
Mobiel : [REDACTED]  
E-mail : [REDACTED]  
Website : [www.bilderbeekenpartners.nl](http://www.bilderbeekenpartners.nl)

View my profile on 

Onafhankelijk partner van Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars in Eindhoven en HRS Makelaars in 's-Hertogenbosch en Tilburg

 denk aan het milieu voordat u deze e-mail uitprint

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Bilderbeek & Partners B.V. staat niet in voor juiste of volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual recipient. You are hereby notified that any disclosure, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Bilderbeek & Partners B.V. is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt.

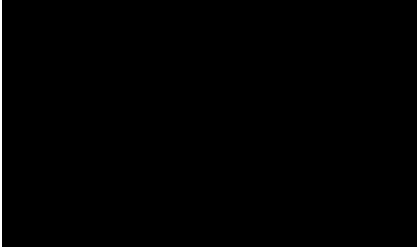
7. Diverse separate/aanvullende afspraken:

- a. Indien gemeente andere bestemming gaat geven die meerwaarde zal opleveren
- b. Indien gemeente grond/object gaat verkopen en dit levert meerwaarde op
- c. ..
- d. ..

**Voorlopige planning:**

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| a. Makelaar is nu 1 <sup>e</sup> concept koopovk aan het opstellen. | Gereed 12-4-2021                  |
| b. Dan gaat concept naar Advocaat.                                  | Opmerkingen voor 17-4-2021        |
| c. 1 <sup>e</sup> concept naar Gemeente                             | Opmerkingen voor 24-4-2021        |
| d. Notaris informeren en datum plannen                              | 26-4-2021                         |
| e. Aanpassingen   | Gereed voor 1-5-2021              |
| f. Definitief concept naar Gemeente                                 | Laatste opmerkingen voor 8-5-2021 |
| g. Laatste aanpassingen   | Voor 15-5-2021                    |
| h. Handtekeningen zetten  | week 17 – 21 Mei 2021             |
| i. Afspraak notaris   | week 24 – 28 Mei 2021             |

Met vriendelijke groet. Best Regards, Mit freundlichen Grüßen,



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 9 april 2021 08:22  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Bevestiging afspraken

Geachte [REDACTED]

Dank voor toezending van onderstaand bericht, afspraken zijn correct weergegeven met dien verstande dat ik u hierbij aangegeven heb dat het budgetrecht aan onze zijde bij de gemeenteraad ligt (vanwege de hoogte van het bedrag).

3 zaken vanuit onze zijde:

- Informatie met betrekking tot 2 laat ik u maandag aanstaande toekomen.
- Met betrekking tot nabetalingsclausule behorend bij de afspraken onder 7 ga ik er van uit dat we een voorstel ontvangen via makelaar / jurist.
- Wij bereiden nu voorstel voor vanuit college aan de gemeenteraad i.v.m. budgetrecht. Ik heb onze griffier gevraagd naar de korst mogelijke planning. Zodra ik de datum van behandeling door de gemeenteraad heb zal ik die delen zodat planning verder definitief kan worden gemaakt.

Wordt dus vervolgd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] Gemeentesecretaris | Gemeente Beesel  
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292 | [REDACTED]



**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 7 april 2021 15:24  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Bevestiging afspraken

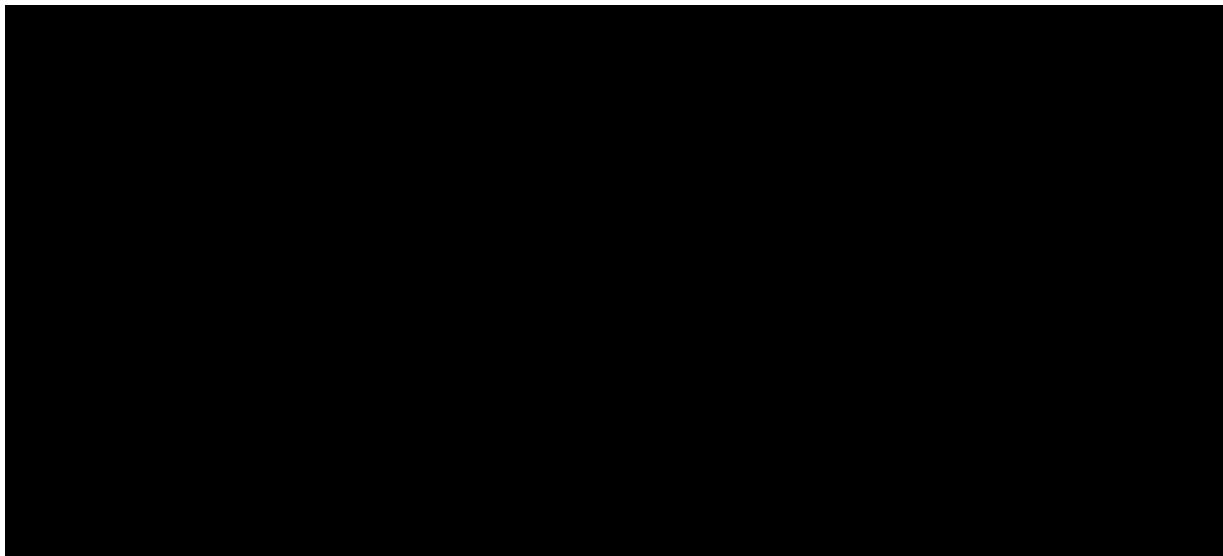
Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van diverse (telefonische) gesprekken, mailberichten en sms berichten mail ik hierbij de uiteindelijke samenvatting hetgeen overeengekomen.

1. Object is Parallelweg 10 te Reuver (5953 GW). Beesel sectie K, nummer 1733.
2. **Koper** is Gemeente Reuver/Beesel. **Wie is bevoegd** namens de gemeente te handelen ?
3. **Verkoper** is [REDACTED] volmacht aan [REDACTED]
4. Overeengekomen koopsom is € 1.310.000,00 KK (eenmiljoendriehonderdentienduizend euro)
5. Geen ontbindende voorwaarde/geen voorbehouden
6. Notaris, makelaar (voor koopovk) en advocaat voor (juridische toetsing) op basis van 50/50 Koper en Verkoper

**Besloten besluitenlijst van de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel gehouden op 16 maart 2021**

nr	Titel	Zaaknummer
6.	<p><b>Besloten besluitenlijst B&amp;W 9-3-2021</b></p> <p><u>Voorgesteld besluit:</u> Vaststellen besluitenlijst</p> <p><u>Besluit:</u> Het college heeft de besluitenlijst vastgesteld.</p>	235075
7.	<p><b>Rondvraag</b></p> <p><u>Voorgesteld besluit:</u> Bespreken wat verder ter tafel komt</p> <p><u>Besluit:</u>  <div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> </p> <p>Stand van zaken besproken ambtelijke onderhandeling voormalig MTC.</p> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div>	



[Redacted]

**Van:** [Redacted]  
**Verzonden:** dinsdag 16 maart 2021 10:04  
**Aan:** [Redacted]  
**Onderwerp:** College 16 maart 2021

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]  
MTC 1.85 + nabetaaling boven 10% meer opbrengst

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 9 februari 2021 08:26  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Link naar taxatierapport Parallelweg 10 in Reuver

Geachte [REDACTED]

Hierbij ontvangt u op verzoek van [REDACTED] de download-link naar bovenstaand taxatierapport. Mochten er naar aanleiding van dit rapport vragen ontstaan, dan vernemen wij dat graag.  
De nota voor deze taxatie sturen wij u op korte termijn na.

Wij hopen u hiermee naar wens van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



**Bilderbeek & Partners B.V.**

Adres : Nedinscoplein 5, 5912 AP Venlo  
Telefoon : [REDACTED]  
Mobiel : [REDACTED]  
E-mail : [REDACTED]  
Website : [www.bilderbeekenpartners.nl](http://www.bilderbeekenpartners.nl)



Onafhankelijk partner van Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars in Eindhoven en HRS Makelaars in 's-Hertogenbosch en Tilburg

 denk aan het milieu voordat u deze e-mail uitprint

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Bilderbeek & Partners B.V. staat niet in voor juiste of volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.  
The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual recipient. You are hereby notified that any disclosure, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful.  
Bilderbeek & Partners B.V. is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt.





**Bilderbeek & Partners B.V.**

Adres : Nedinscoplein 5, 5912 AP Venlo  
Telefoon :   
Mobiel :   
E-mail :   
Website : [www.bilderbeekenpartners.nl](http://www.bilderbeekenpartners.nl)

View my profile on 

**Onafhankelijk partner van Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars in Eindhoven en HRS Makelaars in 's-Hertogenbosch en Tilburg**

 denk aan het milieu voordat u deze e-mail uitprint

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Bilderbeek & Partners B.V. staat niet in voor juiste of volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual recipient. You are hereby notified that any disclosure, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Bilderbeek & Partners B.V. is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt.

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 8 februari 2021 14:56  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Link naar concept taxatierapport Parallelweg 10 in Reuver

[REDACTED]

Kon niet opnemen ivm online vergadering.  
Rapport kan definitief gemaakt.

Vr. gr. [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 8 februari 2021 14:53  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Link naar concept taxatierapport Parallelweg 10 in Reuver

Geachte [REDACTED]

Omdat wij geen reactie op onderstaande mail hebben gehad, wilde ik voor de zekerheid toch even navragen of wij het rapport inderdaad af mogen ronden. Ik heb geprobeerd te bellen, maar helaas zonder succes.

Mogen wij van je vernemen?

Een hartelijke groet,  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Datum:** dinsdag 26 januari 2021 om 16:44  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Link naar concept taxatierapport Parallelweg 10 in Reuver


Geachte [REDACTED]

Bijgaand op verzoek van [REDACTED] de [download-link](#) naar bovenvermeld concept taxatierapport. Uw eventuele op-/aanmerkingen of akkoord zien wij graag binnen 5 werkdagen tegemoet zodat wij het rapport voor u kunnen afronden.

Indien wij na 5 dagen niets van u vernomen hebben, gaan wij ervan uit dat er geen aanpassingen hoeven te worden doorgevoerd en zullen wij het definitieve rapport opmaken, tekenen en verzenden.

Wij hopen u hiermee naar wens van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]

<b>15.</b>	<p><b>Rondvraag</b></p> <p><u>Voorgesteld besluit:</u> Bespreken wat verder ter tafel komt</p> <p><u>Besluit:</u></p>  <p>g. Ambtelijk bod op Parallelweg 10 gedaan conform taxatie, in afwachting van reactie eigenaar.</p>	
------------	---	--

**Besloten besluitenlijst van de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel gehouden op 2 februari 2021**

nr	Titel	Zaaknummer

[Redacted]  
Van: [Redacted]  
Verzonden: dinsdag 26 januari 2021 16:45  
Aan: [Redacted]  
Onderwerp: Link naar concept taxatierapport Parallelweg 10 in Reuver

Geachte [Redacted]

Bijgaand op verzoek van [Redacted] de [download-link](#) naar bovenvermeld concept taxatierapport. Uw eventuele op-/aanmerkingen of akkoord zien wij graag binnen 5 werkdagen tegemoet zodat wij het rapport voor u kunnen afronden.

Indien wij na 5 dagen niets van u vernomen hebben, gaan wij ervan uit dat er geen aanpassingen hoeven te worden doorgevoerd en zullen wij het definitieve rapport opmaken, tekenen en verzenden.

Wij hopen u hiermee naar wens van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,



**Bilderbeek & Partners**  
DYNAMIS Vastgoedtaxaties

**Bilderbeek & Partners B.V.**

Adres : Nedinscoplein 5, 5912 AP Venlo  
Telefoon : [Redacted]  
Mobiel : [Redacted]  
E-mail : [Redacted]  
Website : [www.bilderbeekenpartners.nl](http://www.bilderbeekenpartners.nl)

View my profile on [LinkedIn](#)

Onafhankelijk partner van Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars in Eindhoven en HRS Makelaars in 's-Hertogenbosch en Tilburg

denk aan het milieu voordat u deze e-mail uitprint

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Bilderbeek & Partners B.V. staat niet in voor juiste of volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual recipient. You are hereby notified that any disclosure, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Bilderbeek & Partners B.V. is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt.

**Onafhankelijk partner van Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars in Eindhoven en HRS Makelaars in 's-Hertogenbosch en Tilburg**

 denk aan het milieu voordat u deze e-mail uitprint

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Bilderbeek & Partners B.V. staat niet in voor juiste of volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual recipient. You are hereby notified that any disclosure, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Bilderbeek & Partners B.V. is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt.

Meest praktisch is dat u rechtstreeks contact heeft voor een bezoek omdat wij uw beschikbaarheid niet kunnen raadplegen,  
Mochten wij daar nog een rol in kunnen spelen dan horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 8 januari 2021 08:47

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Opdrachtbevestiging taxatie Parallelweg 10 in Reuver

Beste [REDACTED]

Hierbij de getekende opdracht retour.

Ik heb uw taxateur zojuist laten weten dat we zo dadelijk nog geen toegang hebben tot leegstaand pand, we zorgen zsm voor alternatieven.

De archiefstukken worden nu gescand zodat wij u die digitaal kunnen toezenden.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Beesel

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 7 januari 2021 16:33

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Opdrachtbevestiging taxatie Parallelweg 10 in Reuver

Geachte [REDACTED]

Hierbij zend ik u onze opdrachtbevestiging met het verzoek deze op volledigheid en juistheid te controleren en indien akkoord, getekend retour te sturen.

Mochten er naar aanleiding van deze mail vragen ontstaan, dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,



**Bilderbeek & Partners**  
DYNAMIS Vastgoedtaxaties

**Bilderbeek & Partners B.V.**


Adres<sup>[SEP]</sup> : Nedinscoplein 5, 5912 AP Venlo

Telefoon<sup>[SEP]</sup> : [REDACTED]

Mobiel : [REDACTED]

E-mail<sup>[SEP]</sup> : [REDACTED]

Website : [www.bilderbeekenpartners.nl](http://www.bilderbeekenpartners.nl)

View my profile on 

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 25 januari 2021 14:18  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Opdrachtbevestiging taxatie Parallelweg 10 in Reuver  
**Urgentie:** Hoog

[REDACTED]

Ik begreep van de verkopende partij dat opname plaats heeft kunnen vinden?  
Graag stem ik even af wanneer wij de taxatie (eerste deel, huidige waarde) kunnen ontvangen.  
Ik hoor het graag ivm bestuurlijke wens tot snelle duidelijkheid.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Gemeente Beesel

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 13 januari 2021 09:17  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Opdrachtbevestiging taxatie Parallelweg 10 in Reuver

Goedemorgen [REDACTED]

Dank voor je bericht, ik zal het met de makelaar opnemen.  
Ik had je gisteren geprobeerd te bellen om de deadline opnieuw af te stemmen met je. Maar lijkt me nu handiger dat ik eerst de opname inplan en dat we dan even belijken wat dan de snelst mogelijke aanlevertermijn is.

Een hartelijke groet,

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Datum:** woensdag 13 januari 2021 om 07:54  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Opdrachtbevestiging taxatie Parallelweg 10 in Reuver

Beste [REDACTED]

Tekeningen

In de bijlage de tekeningen van de huidige situatie na de laatste verbouwing.  
In groot formaat sturen we afzonderlijk.

Toegang tot leegstaand pand.

De eigenaar en de tussenpersoon zitten op afstand.

Toegang kan worden verschaft via makelaar [REDACTED] Eric Bessems Makelaardij.

Rijksweg 37  
5953 AA Reuver



Hierbij zend ik u onze opdrachtbevestiging met het verzoek deze op volledigheid en juistheid te controleren en indien akkoord, getekend retour te sturen.

Mochten er naar aanleiding van deze mail vragen ontstaan, dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,



**Bilderbeek & Partners**  
DYNAMIS Vastgoedtaxaties

**Bilderbeek & Partners B.V.**


Adres : Nedinsconlein 5, 5912 AP Venlo

Telefoon :

Mobiel :

E-mail :

Website : [www.bilderbeekenpartners.nl](http://www.bilderbeekenpartners.nl)

View my profile on 

Onafhankelijk partner van Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars in Eindhoven en HRS Makelaars in 's-Hertogenbosch en Tilburg

 denk aan het milieu voordat u deze e-mail uitprint

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Bilderbeek & Partners B.V. staat niet in voor juiste of volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual recipient. You are hereby notified that any disclosure, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Bilderbeek & Partners B.V. is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt.

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 13 januari 2021 07:54  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Opdrachtbevestiging taxatie Parallelweg 10 in Reuver  
**Bijlagen:** 2021-01-08 09-34.pdf

[REDACTED]

Tekeningen

In de bijlage de tekeningen van de huidige situatie na de laatste verbouwing.  
In groot formaat sturen we afzonderlijk.

Toegang tot leegstaand pand.

De eigenaar en de tussenpersoon zitten op afstand.

Toegang kan worden verschaft via makelaar [REDACTED] Eric Bessems Makelaardij.  
Rijksweg 37  
5953 AA Reuver

[REDACTED]

Meest praktisch is dat u rechtstreeks contact heeft voor een bezoek omdat wij uw beschikbaarheid niet kunnen raadplegen,  
Mochten wij daar nog een rol in kunnen spelen dan horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 8 januari 2021 08:47  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Opdrachtbevestiging taxatie Parallelweg 10 in Reuver

Beste [REDACTED]

Hierbij de getekende opdracht retour.

Ik heb uw taxateur zojuist laten weten dat we zo dadelijk nog geen toegang hebben tot leegstaand pand, we zorgen zsm voor alternatieven.

De archiefstukken worden nu gescand zodat wij u die digitaal kunnen toezenden.

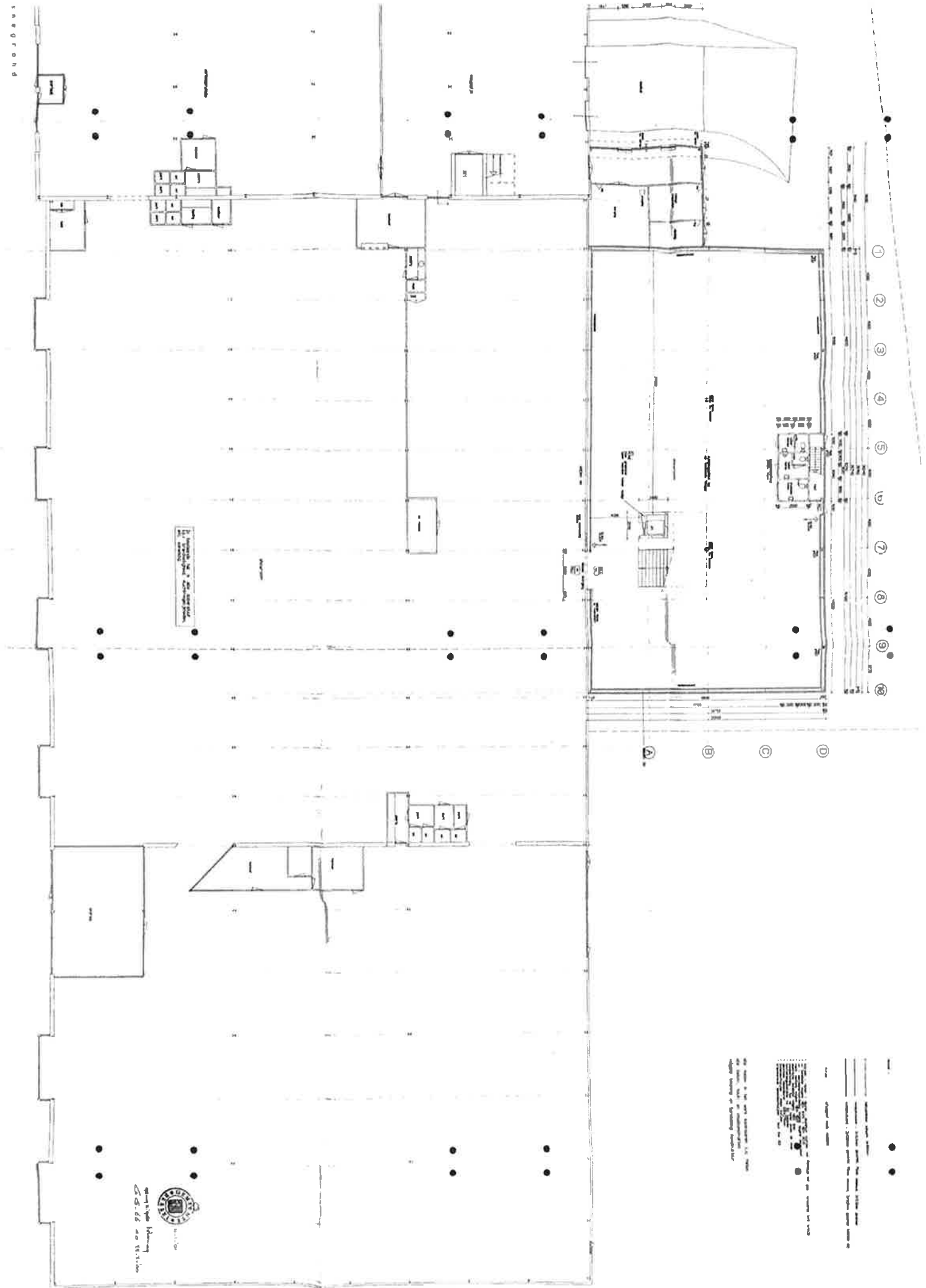
Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]

Gemeente Beesel

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 7 januari 2021 16:33  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Opdrachtbevestiging taxatie Parallelweg 10 in Reuver

Geachte [REDACTED]



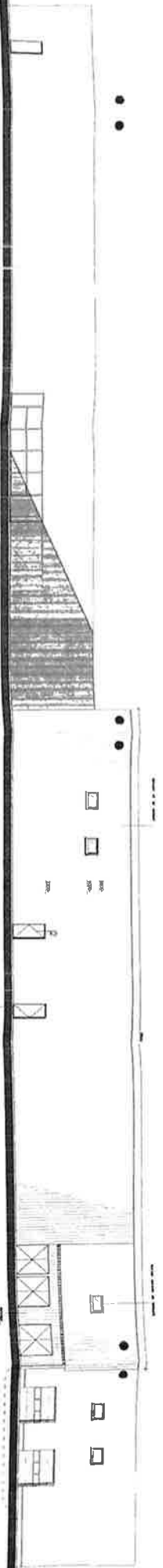
1. Keskimmäinen osasto  
 2. Alin osasto  
 3. Ylin osasto

Arkkitehtitoimisto  
 S. S. O. O. O.  
 Helsinki

1. Keskimmäinen osasto  
 2. Alin osasto  
 3. Ylin osasto



RECHTERGEBEL



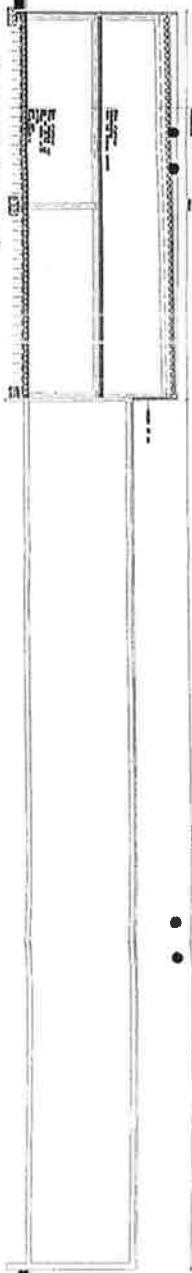
RECHTERGEBEL



LINKERGEBEL



GEORSTRADE A.V.A



AU 31/2000

Titel: Nieuw Ontwerp  
 Ontwerper: J. van der  
 M. 1974-1985  
 M. 1986-1995  
 M. 1996-2000

Architect: J. van der  
 M. 1974-1985  
 M. 1986-1995  
 M. 1996-2000



**architectenbureau janssen**  
 1. NC  
 2. 20/00  
 3. 1/00  
 4. 1/00  
 5. 1/00  
 6. 1/00  
 7. 1/00  
 8. 1/00  
 9. 1/00  
 10. 1/00  
 11. 1/00  
 12. 1/00  
 13. 1/00  
 14. 1/00  
 15. 1/00  
 16. 1/00  
 17. 1/00  
 18. 1/00  
 19. 1/00  
 20. 1/00  
 21. 1/00  
 22. 1/00  
 23. 1/00  
 24. 1/00  
 25. 1/00  
 26. 1/00  
 27. 1/00  
 28. 1/00  
 29. 1/00  
 30. 1/00  
 31. 1/00  
 32. 1/00  
 33. 1/00  
 34. 1/00  
 35. 1/00  
 36. 1/00  
 37. 1/00  
 38. 1/00  
 39. 1/00  
 40. 1/00  
 41. 1/00  
 42. 1/00  
 43. 1/00  
 44. 1/00  
 45. 1/00  
 46. 1/00  
 47. 1/00  
 48. 1/00  
 49. 1/00  
 50. 1/00  
 51. 1/00  
 52. 1/00  
 53. 1/00  
 54. 1/00  
 55. 1/00  
 56. 1/00  
 57. 1/00  
 58. 1/00  
 59. 1/00  
 60. 1/00  
 61. 1/00  
 62. 1/00  
 63. 1/00  
 64. 1/00  
 65. 1/00  
 66. 1/00  
 67. 1/00  
 68. 1/00  
 69. 1/00  
 70. 1/00  
 71. 1/00  
 72. 1/00  
 73. 1/00  
 74. 1/00  
 75. 1/00  
 76. 1/00  
 77. 1/00  
 78. 1/00  
 79. 1/00  
 80. 1/00  
 81. 1/00  
 82. 1/00  
 83. 1/00  
 84. 1/00  
 85. 1/00  
 86. 1/00  
 87. 1/00  
 88. 1/00  
 89. 1/00  
 90. 1/00  
 91. 1/00  
 92. 1/00  
 93. 1/00  
 94. 1/00  
 95. 1/00  
 96. 1/00  
 97. 1/00  
 98. 1/00  
 99. 1/00  
 100. 1/00

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 19 april 2021 08:19  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** MIC - vervolg

**Urgentie:** Hoog

[REDACTED]

Vandaag hebben overleg met Cube homes over vervolg, ik zal je op de hoogte houden.  
Daarnaast is een raadsbesluit nodig voor de aankoop. Ik wil dit met jouw goedvinden graag benoemen in presidium vanavond en dat we hier voor raad juni met voorstel komen (icm herstelplan).  
Dat is snel genoeg voor de eigenaar en dat geeft ons net nog tijd om de 'c' van de a-b-c constructie goed in te richten zodat we raad kunnen aangeven dat er opbrengst tegenover staat.

Ok?

Groeten.  
[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 19 april 2021 10:19  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Cube homes vanochtend

Klopt, maar eerst even aftasten waar we staan zo...

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 19 april 2021 09:52  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Cube homes vanochtend

- [REDACTED]
- Ruilen met Thielco voor locatie aan de Mariastraat is vanuit ruimtelijk oogpunt de beste optie.
- Thielco krijgt dan op zijn huidige locatie uitbreidingsmogelijkheden.
  - De verwachting is dat Cube homes in minder zware milieuhinder veroorzaakt als een verzinkerij op de locatie en omgeving Mariastraat
  - Mariaweg is voldoende breed ingericht voor vrachtverkeer (max profiel is 11 m), aandacht voor omgevingsdialoog
  - Thielco is ook eigenaar van Parallelweg 11 (ons Huys)

**Aandachtspunten:**

In de staat van bedrijfsactiviteiten (behorende bij het bestemmingsplan) is milieucategorie voor timmerwerkenplaats opgenomen onder 3.2 (dit is echter voor metaalbewerkingen ook het geval)  
Vraag is dan wel hoe het er financieel uit ziet?



**Opties:**

**1 locatie Mariastraat 22-24 ruilen met Thielco:**

Oppervlakte (5670 | 49 | 2443) = 8162 m<sup>2</sup>

Frontbreedte: 85 m

Bestemming: 3.1, bouwh 10m, gooth 10 m, geen detailhandel

Aankoop/ ruil/ verkoop

Sloop

Omgevingsdialoog



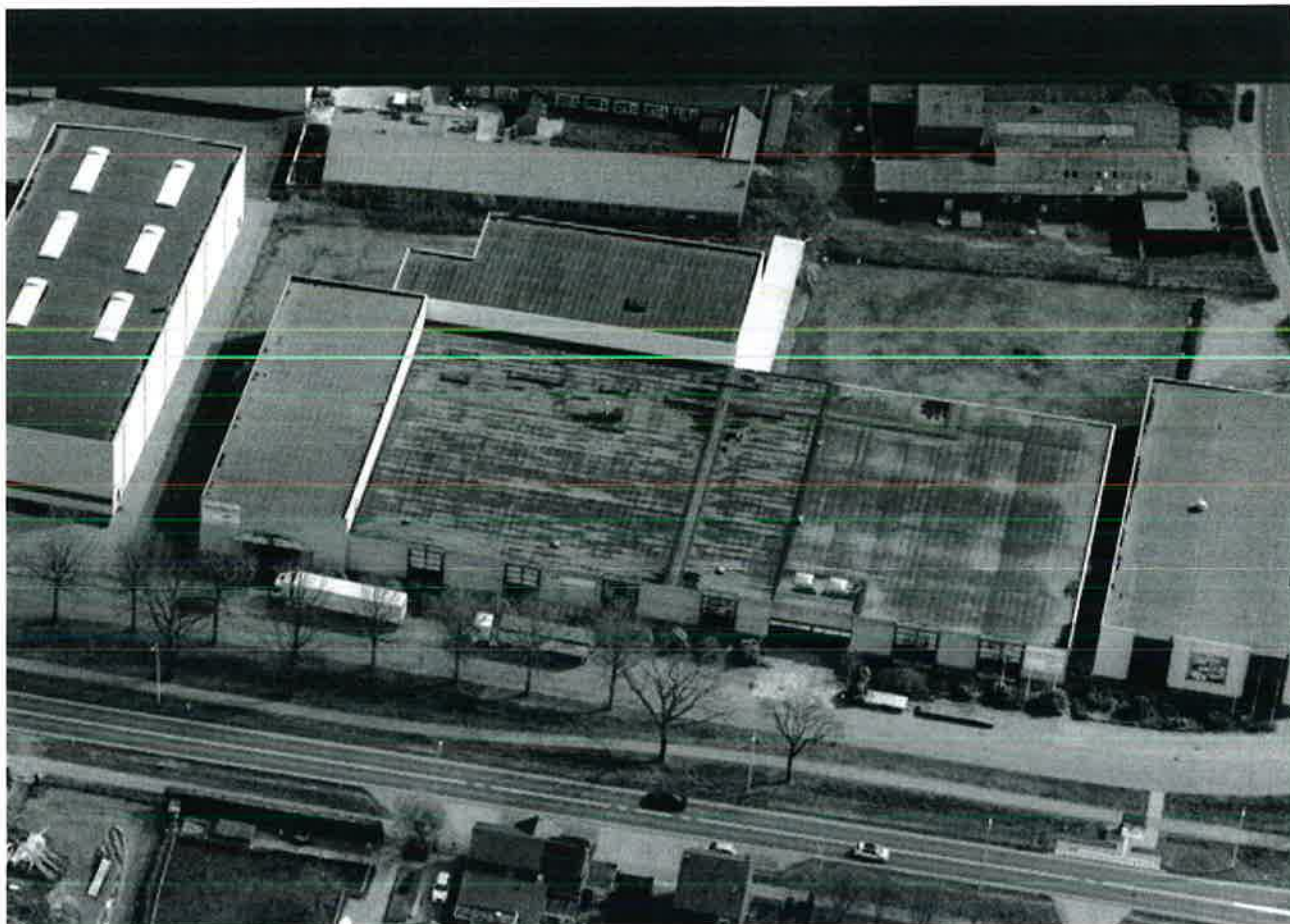


2 Locatie MTC (Paralelweg 10-9a):

Oppervlakte: 8145 m<sup>2</sup>

Frontbreedte: 113 m

Bestemming 3.1, bouwh 10 m, gooth 6 m, detailhandel toegestaan



3 nieuwe locatie langs Muysers eigendom van Thielco:  
Bestemming agrarisch met wijzigingsbevoegdheid  
Bestemmingsplan moet nog worden doorlopen inschatting 1 jaar.



**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** maandag 19 april 2021 08:29

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Cube homes vanochtend

Artikel over Cube-homes naar Greenport geeft wat onrust in college.

Ik denk zelf dat dat vooral is om onderhandelingspositie in beide richtingen te verbeteren voor Cube homes.

Wat natuurlijk wel speelt is dat daar minder 'mitsen en maaren' spelen dan bij ons.

Dus concreter moeten we wel worden (en even voorzichtig aftasten of ruilen van plek nu wel goed zal vallen):

- 14 juni raadsbesluit en in die week passeert ook akte bij notaris
- Sloop kan vervolgens snel plaatsvinden
- Start na bouwvak 2021 (want bestemming voldoet al) (en daarmee sneller dan 1-1-21 op Greenport).

Kun jij dat straks toelichten hoe dat zou kunnen (voor locatie MTC).

Daarnaast sluit [redacted] ook even aan ivm relatie regiodeal, provincie en mogelijke subsidies.

Groeten,  
[redacted]

## Verlag bijeenkomst presidium 19 april 2021

18.00 – 19.30 uur, Digitaal (MS Teams)

---

**Aanwezig:**

De heer		(voorzitter)
De heer		(griffier)
De heer		
De heer		
De heer		
De heer		
De heer		
De heer		(gemeentesecretaris)

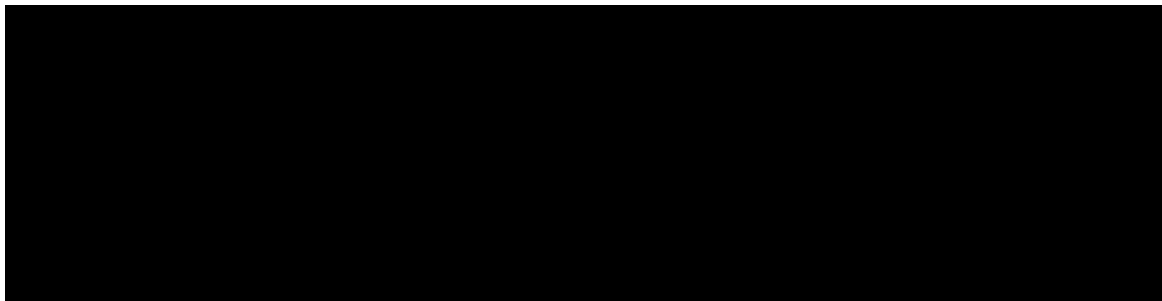
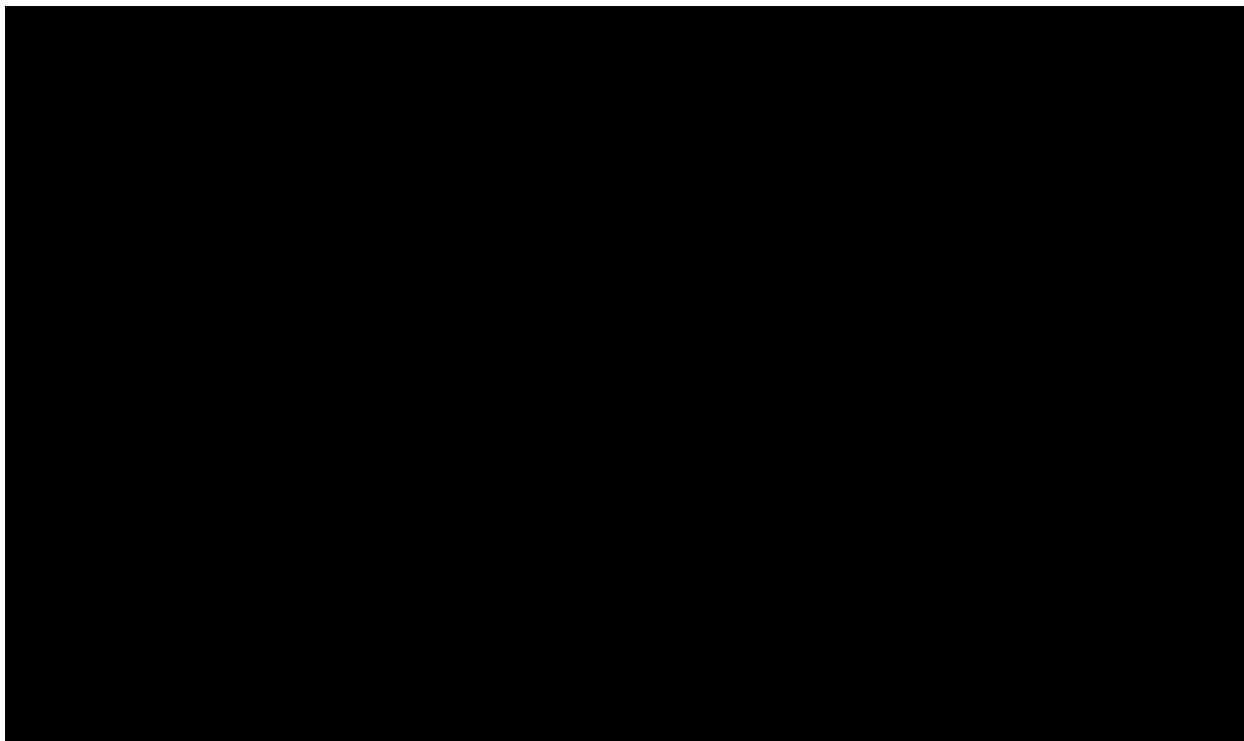
---

**1. Opening**

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

**2. Vaststelling van de agenda**

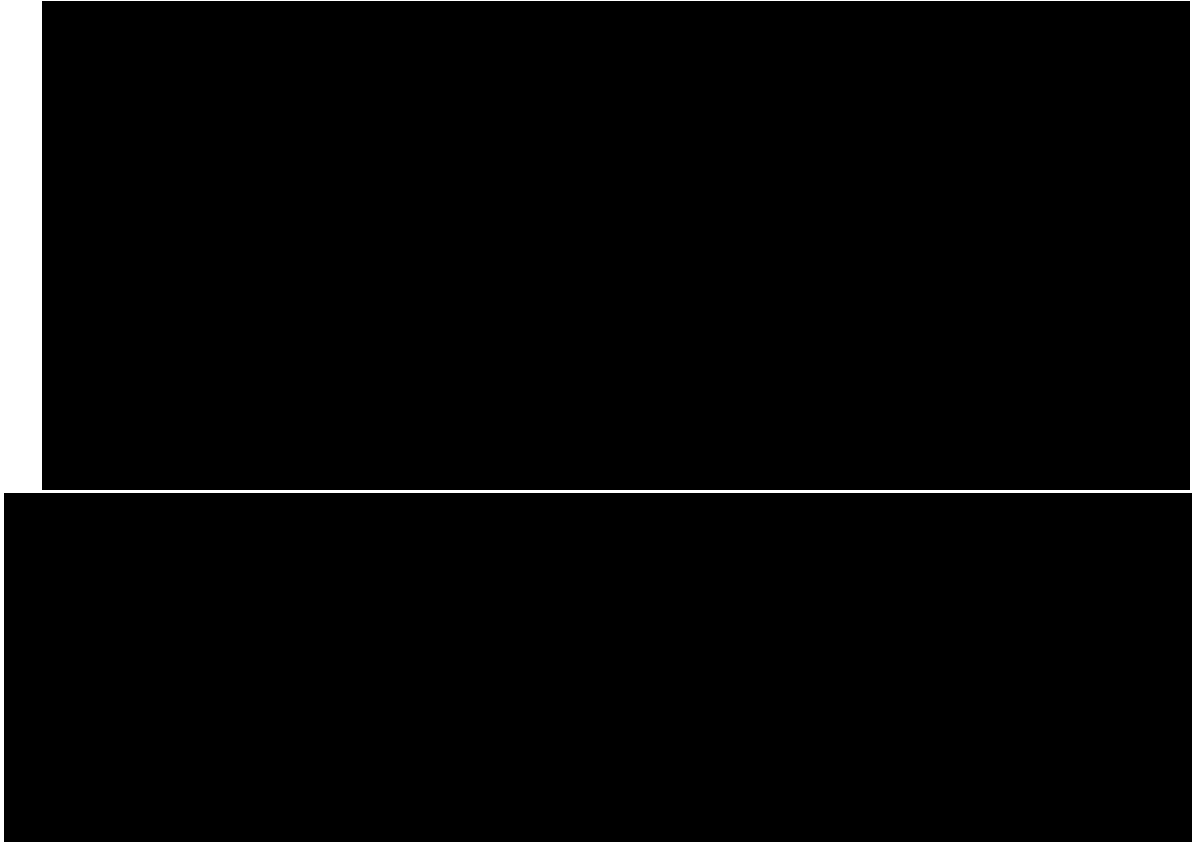
Het onderwerp 'MTC-locatie' wordt als agendapunt 13 toegevoegd aan de agenda.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**13. MTC-locatie**

█ geeft een toelichting op de actuele ontwikkelingen rond de MTC-locatie in Reuver. De locatie wordt kwalitatief steeds slechter en politiek zijn er regelmatig vragen over gesteld. Vorig jaar heeft de portefeuillehouder al aangegeven dat de gemeente een poging doet om deze locatie aan te pakken. De contacten met de eigenaar zijn hersteld. Met dat als vertrekpunt heeft het college ambtelijk de ruimte gegeven om de onderhandelingen voor overname van het pand te starten. Ambtelijk is er inmiddels overeenstemming voor de aankoop van het pand voor een realistische marktwaarde. Er is ook een afnemer in beeld voor de herontwikkeling en nieuwe invulling van de locatie. Dit is een positieve ontwikkeling, maar het is wel zaak om nu door te zetten. Op dit moment wordt gewerkt aan het sluiten van een overeenkomst voor een A-B-C constructie (aankoop door gemeente, locatie gereed maken en in de markt zetten, verkoop aan derde partij). Formeel moet de raad hierover een besluit nemen.

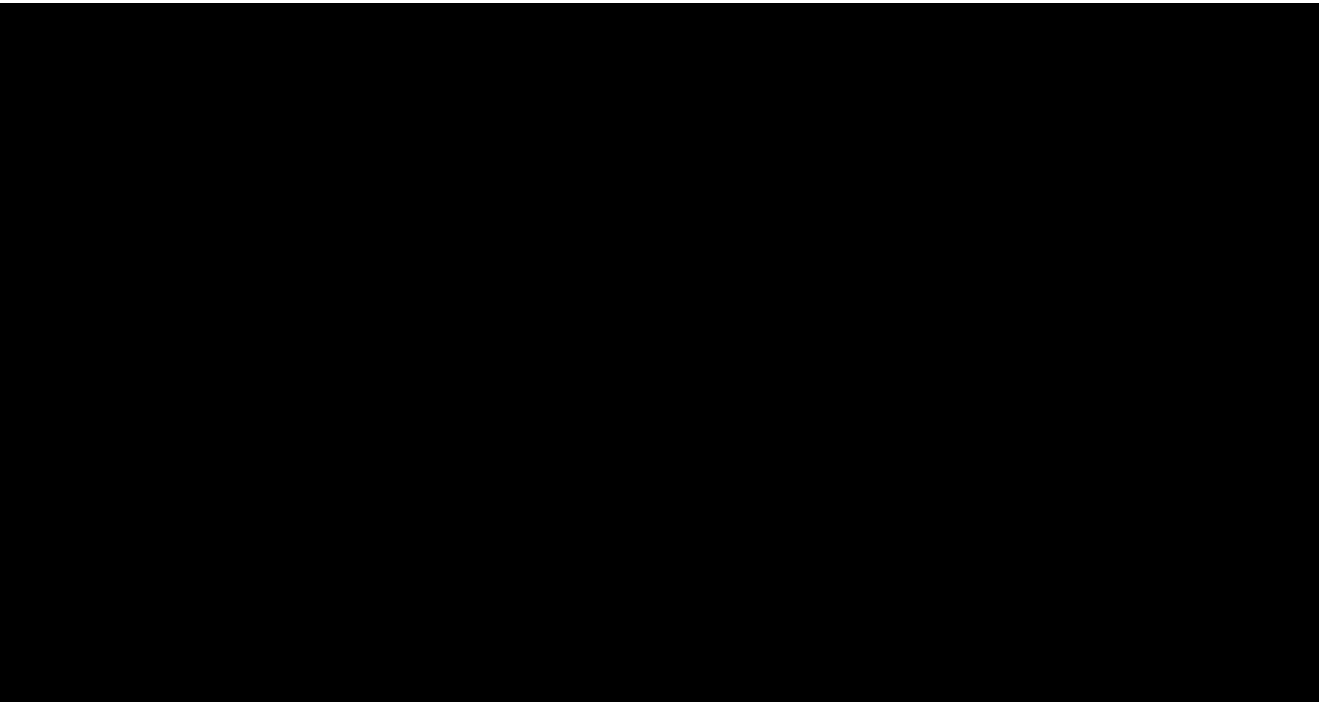
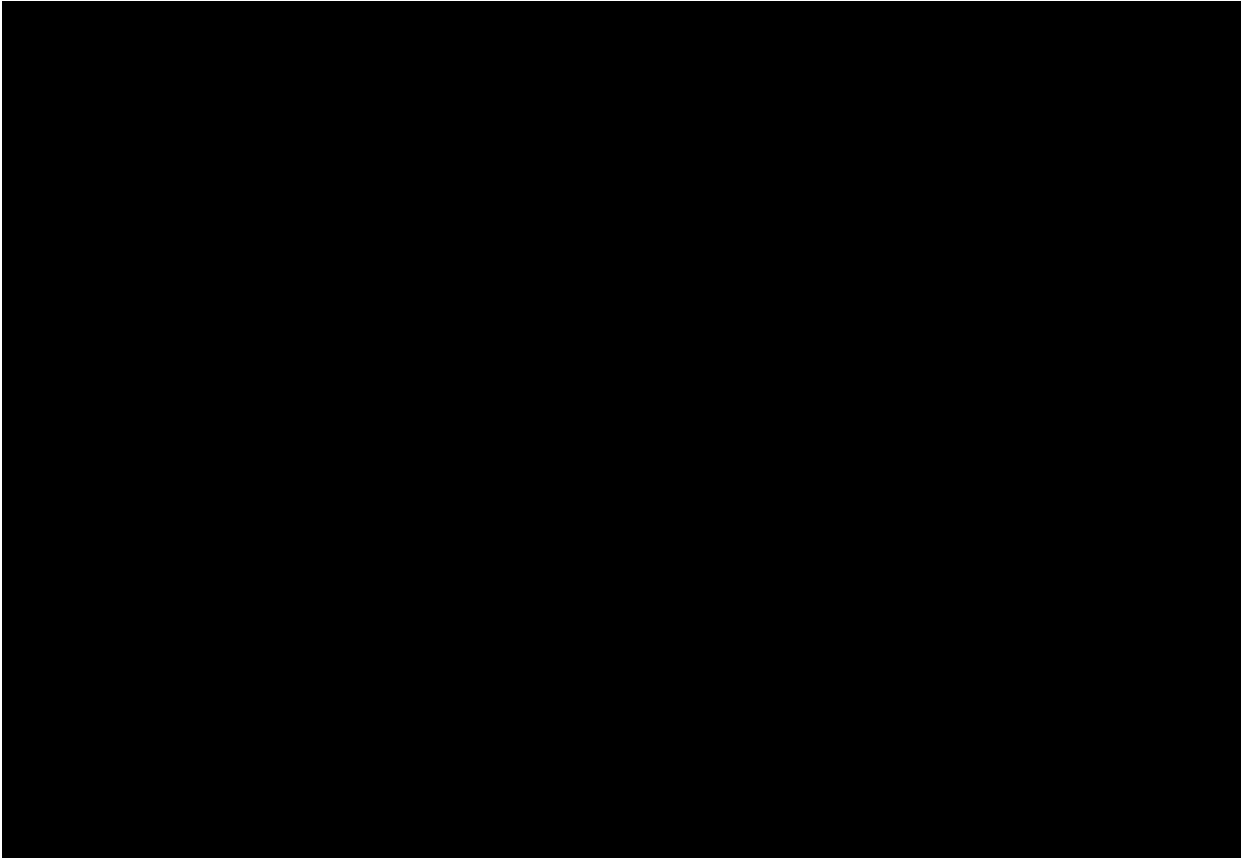
█ geeft aan de ontwikkeling goed nieuws te vinden, maar hij vraagt ook wat er gebeurt als verkoop aan een derde partij niet lukt. Wat is de consequentie voor de gemeente? En wat zijn de kosten? Is dat een groot risico? █ geeft aan dat het een veilige aankoop is met een realistische boekwaarde. Er is daarnaast een alternatieve afnemer in beeld.

█ vraagt naar de vertrouwelijkheid van deze informatie █ vraagt om nog terughoudend te zijn. Deze informatie mag worden gedeeld in de fracties, maar daar buiten nog niet openbaar worden gemaakt. Er is een voorstel aan de raad in voorbereiding, waarmee de casus openbaar wordt.

█ vraagt of in deze situatie de detailhandelsbestemming van de locatie wordt gehaald. █ geeft aan dat dit het geval is. De beoogde afnemer gaat het pand aankopen en niet huren.

█ vraagt of de onderhandelingen met de beoogde koper afgerond moeten zijn voordat er een voorstel aan de raad wordt voorgelegd. █ geeft aan dat dit niet het geval is.

Afsluitend merkt █ op dat het project is aangemeld voor de tweede tranche van de Regio Deal, als project ter verbetering van de entree van Reuver.

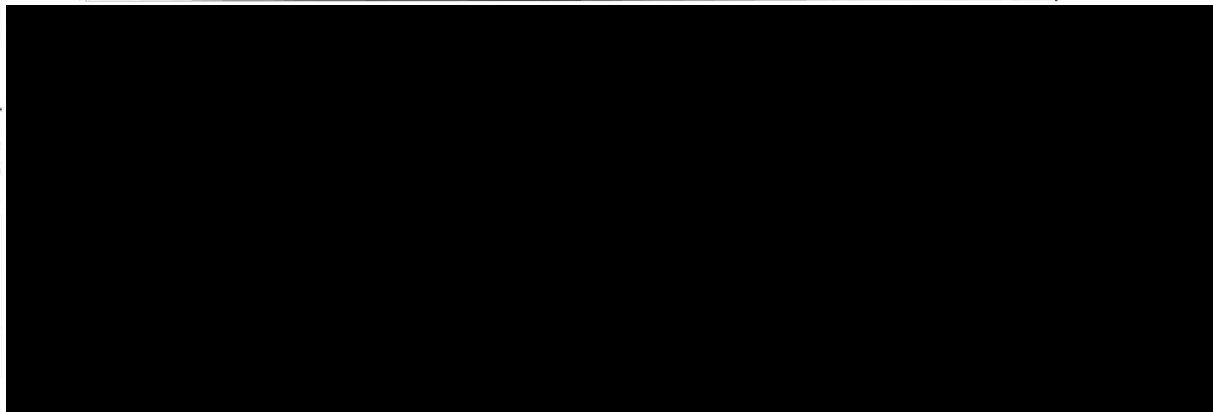


Reuver, 20 april 2021. NV



**Besloten besluitenlijst van de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel gehouden op 20 april 2021**

nr	Titel	Zaaknummer



**14. Rondvraag**

Voorgesteld besluit:

Bespreken wat verder ter tafel komt

Besluit:

Rondvraag

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

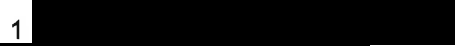




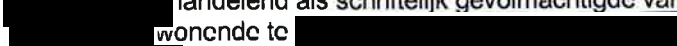





Presidium, Steun route MTC

[Redacted]

[Redacted]

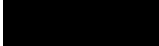
**KOOPOVEREENKOMST BEDRIJFSMATIG ONROEREND GOED**

De ondergetekenden,

1.  wonende te  geboren te   
 zich legitimerend met een Nederlands paspoort met nummer   
 handelend als schriftelijk gevolmachtigde van   
 wonende te   
 zich legitimerend met een Nederlands paspoort met nummer  bijkens een  
notariele volmacht d.d. 14 juli 2016

hierna te noemen: "Verkoper";

en

2. De heer  te deze zaak woonplaats kiezende te 5953 AL Reuver, Raadhuisplein 1, Geboren te ..... op ....., zich legitimerend met een Nederlands identiteitsbewijs met nummer ....., gemeentesecretaris – algemeen directeur van de gemeente Beesel, ten dezen de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Beesel, kantoorhoudende (5953 AL) Reuver, Raadhuisplein 1, rechtens vertegenwoordigende en handelend krachtens het collegebesluit d.d. .... van het college van B&W van Beesel

hierna (zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk) te noemen: "Koper";

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Verkoper heeft op 2 april 2021 aan Koper verkocht die van Verkoper heeft gekocht:\*\*

De eigendom van het bedrijfspand met bijbehorende parkeerplaatsen, erf en verdere aanhorigheden, staande en gelegen Parallelweg 10 te 5953 GW Reuver, kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie K nummer 1733, groot 81 aren 45 centiaren.

hierna te noemen: het "Verkochte".

**Koopprijs**

De totale koopprijs van het Verkochte bedraagt € 1.310.000,- K.K.  
zegge: éénmiljoen driehonderd tienduizend euro Kosten Koper,  
hierna te noemen: de "Koopprijs".

Over de koopsom van het Registergoed is **geen** omzetbelasting verschuldigd.

## BEDINGEN

### Notariële akte van levering Artikel 1

1. De voor de eigendomsoverdracht van het Verkochte (de "**Overdracht**") vereiste akte van levering zal zo spoedig mogelijk gepasseerd worden, ten overstaand van een notaris (of diens waarnemer), verbonden aan notariskantoor Moonen, adres: (5921 KB) Venlo-Blerick, Antoniuslaan 85, telefoonnummer: 077-3231888, hierna te noemen: de "**Notaris**".

### Kosten en belastingen Artikel 2

1. Alle kosten van de Overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, hierna te noemen: de "**Kosten**", zijn voor rekening van **Koper**
2. Indien de overdrachtsbelasting ten laste van Koper komt en de heffingsgrondslag voor deze belasting wordt verminderd op grond van artikel 13 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag (waarbij de waarde van de verplichting van Koper op grond van dit artikellid buiten beschouwing wordt gelaten), verminderd met het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting is verschuldigd op grond van de verplichting van Koper op grond van dit artikellid.

### Betaling Artikel 3

1. Koper zal de Koopprijs en al hetgeen hij overigens ter zake van deze overeenkomst verschuldigd is ~~en onder verrekening van lopende huren/n.v.t.~~ storten op een kwaliteitsrekening van de Notaris en wel vóór ondertekening van de akte van levering, met de valuta van uiterlijk die dag.
2. Uitbetaling van de Koopprijs zal eerst plaatsvinden nadat de Notaris, uit onderzoek in de openbare registers, is gebleken, dat de Overdracht is geschied zonder dat inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren, in de weg staan aan het voldoen van de verplichtingen van Verkoper uit hoofde van deze overeenkomst. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte van levering en het uitbetalen van de Koopprijs, één of meer werkdagen verstrijken.
3. ~~De door huurder(s) gestorte waarborgsom(men) en de op de datum van ondertekening van de akte van levering lopende huur (huren) zal (zullen) op die datum en met ingang van die datum tussen partijen worden verrekend, tegelijk met het depot servicekosten over het dan lopende boekjaar van de servicekosten.~~  
~~Verkoper/Koper is verplicht om binnen vijf werkdagen na de Overdracht de huurder(s) daarvan mededeling te doen.~~

**Waarborgsom/bankgarantie**  
**Artikel 4**

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst is Koper verplicht uiterlijk **14 dagen na ondertekening onderhavige koopovereenkomst** een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie te doen stellen voor een bedrag van **€ 131.000,- , zegge honderd eenendertig duizend euro**.  
Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Hierbij wordt de notaris de opdracht gegeven en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie dient te vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht
2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van een bedrag van: € 131.000,- (zegge: honderd eenendertig duizend euro) in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 4.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.  
Over de waarborgsom wordt door Verkoper geen rente vergoed. Als de Notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Koper toe.
3. De waarborgsom zal, ~~behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en~~ behoudens het in artikel 12 bepaalde, met de Koopprijs worden verrekend voor zover de Koopprijs en de Kosten niet uit een door Koper verkregen of te verkrijgen financiering worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan.
4. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan Koper opgelegde verplichting is artikel 12 van deze overeenkomst van toepassing.
5. Zolang op grond van het vorenstaande geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden, houdt de Notaris de waarborgsom onder zich, totdat, bij in kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak, is beslist aan wie hij de waarborgsom moet afdragen, zulks behoudens een eensluitende betalingsopdracht van beide partijen.

**Feitelijke levering, staat van het Verkochte**  
**Artikel 5**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in de staat waarin het zich op de datum van het sluiten van deze overeenkomst bevindt. ~~Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 10.~~  
Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 11.
2. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als bedoeld in lid 6 onder c van dit artikel nodig zijn. Voor Koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een gebruik door Koper, als omschreven in lid 6 onder c van dit artikel, in de weg staan.

3. De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip, eindigt de zorgplicht van Verkoper met ingang van het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders is overeengekomen.
4. Op de datum van ondertekening van de akte van levering wordt het Verkochte aan Koper feitelijk ter beschikking gesteld, vrij van huur en andere gebruiksrechten, vrij van gebruikers zonder recht of titel, ontruimd en ongevorderd.
5. Koper heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren. Verkoper zal Koper daartoe in de gelegenheid stellen.
6.
  - a. Verkoper heeft met betrekking tot het Verkochte aan Koper die inlichtingen verschaft, die redelijkerwijs aan Koper ter kennis behoren te worden gebracht.
  - b. Koper is voldoende bekend met de aard, de ligging – ook ten opzichte van aangrenzende en naburige percelen –, de staat (van onderhoud) en de bestemming van het Verkochte.
  - c. Het Verkochte is door Verkoper gebruikt als beleggingsobject t.b.v. commerciële verhuur

Koper is voornemens het Verkochte onder meer te gebruiken als brandweerkazerne.

Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van het Verkochte door Koper, zal Koper zelf voor de benodigde vergunningen, ontheffingen of toestemmingen moeten zorgdragen. Koper vrijwaart Verkoper volledig en onverkort voor het gebruik en bestemming door Koper.

**Hierbij dient te worden aangemerkt dat koper het bevoegd orgaan is m.b.t. vergunningen, ontheffingen e.d. ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik.**

#### **Juridische levering Artikel 6**

1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van rechten van pand of hypotheek, vrij van beslagen en vrij van inschrijvingen daarvan.
2. Verkoper heeft naar beste weten aan Koper kennis gegeven van alle (eventueel) aan het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en andere beperkte rechten, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers en blijkend en/of voortvloeiend uit:
  - a. de (laatste) akte(n) van levering van het Verkochte;
  - b. ~~andere akten waarbij vooromschreven rechten worden gevestigd, welke wel in kopie aan deze koopakte zijn gehecht.~~

**Ten aanzien van de momenteel aanwezige erfdienstbaarheden wordt verwezen naar de letterlijke tekst opgenomen in voornoemde voorgaande akte van levering, welke als bijlage aan deze overeenkomst is toegevoegd.**

Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Indien na ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen, uit onderzoek in de openbare registers blijkt dat aan het Verkochte lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor Koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft Koper evenwel het recht aan de Notaris schriftelijk en onder opgaaf van redenen mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt. Deze mededeling dient te zijn ontvangen binnen vijf dagen nadat Koper op de hoogte is van de hier bedoelde belasting. Het staat Verkoper vervolgens vrij deze overeenkomst te ontbinden door een schriftelijke mededeling hiervan aan Koper, diens vertegenwoordiger, of de Notaris, te verzenden binnen vijf dagen nadat hem de schriftelijke mededeling van het niet voetstoots aanvaarden van de zwaardere belasting door Koper heeft bereikt. De ontbindingsmogelijkheid van Verkoper eindigt in ieder geval op het tijdstip van de juridische levering.

### **Overgang, overdracht aanspraken Artikel 7**

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), bijvoorbeeld wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, gaan over op Koper met ingang van het tijdstip van de Overdracht.

Voor zover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW, dan dienen deze aanspraken uiterlijk op de datum van de Overdracht, of indien dat eerder is: de datum van de feitelijke levering, aan Koper te worden overgedragen. Verkoper staat niet in voor de goedheid van de hiervoor bedoelde derden. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en verleent bij deze aan Koper volmacht om, voor zover nodig, de overdracht van bedoelde aanspraken op het overeengekomen tijdstip voor rekening van Koper tot stand te brengen, onder andere door mededeling daarvan aan de desbetreffende derden.

Verkoper is verplicht om uiterlijk bij de ondertekening van de akte van levering de garantiebewijzen en bescheiden die met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te stellen.

### **Overmaat, ondermaat Artikel 8**

Over- of ondermaat van het Verkochte zal aan geen der partijen enig recht verlenen.

### **Verrekening zakelijke belastingen Artikel 9**

De zakelijke belastingen alsmede alle baten met betrekking tot het Verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en met ingang van de dag van ondertekening van de akte van levering naar rato van tijd worden verrekend, tenzij anders is overeengekomen. Het betreft hier onder andere de volgende belastingen: **onroerende zaakbelasting en rioolrecht**

Ten aanzien van de onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik en andere gebruikerslasten zal geen verrekening tussen partijen plaatsvinden.



**Garanties**  
**Artikel 10**

Verkoper garandeert aan Koper, die deze garantie van Verkoper aanneemt, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, en het bepaalde in artikel 12 het navolgende:

- a. Verkoper is ten tijde van de levering bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. voor zover de betreffende aanslagen zijn opgelegd zijn deze voldaan, of, voor zover de betreffende aanslagen nog niet zijn opgelegd, zullen deze worden voldaan door Verkoper;
- c. ter zake van het Verkochte bestaan ~~wel~~ **geen** huurkoopovereenkomst(en);
- d. tot op de dag van het totstandkomen van deze overeenkomst zijn door de overheid of door nutsbedrijven **geen** ~~te~~ verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd. Indien na het moment van het sluiten van deze overeenkomst, maar voor het moment van levering, een verbetering of herstel door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van Koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van Verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
- e. aan Verkoper is betreffende het Verkochte **geen** ~~te~~ (lopende adviesaanvraag voor of voorstel tot) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
  1. als beschermd monument in de zin van artikel 1 onder d Monumentenwet 1988;
  2. als beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 1 onder g Monumentenwet 1988;
  3. door de gemeente of provincie als beschermd monument of stads- of dorpsgezicht;
- f. het Verkochte is ~~wel~~ **niet** betrokken in een plan op grond van de Ruilverkavelingswet 1954, de Reconstructiewet Midden-Delfland, de Herinrichtingswet Oost-Groningen en de Gronings-Drentse Veekoloniën, de Landinrichtingswet, de Wet inrichting landelijk gebied of de Reconstructiewet concentratiegebieden, noch is het Verkochte betrokken in een ruilverkavelingsovereenkomst; het Verkochte is niet ter onteigening aangewezen, noch is een besluit daartoe in voorbereiding; er is **geen** sprake van leegstand in de zin van de Huisvestingswet, noch van een vordering van het Verkochte op grond van deze wet;
- g. aan Verkoper is ~~niet~~ **wel** bekend dat het Verkochte (voorlopig) is aangewezen op grond van artikel 2, 6 lid 1 of 9a lid 1 of lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten;
- h. het is Verkoper ~~niet~~ **wel** bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuvordering in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen;
- i. ten opzichte van derden bestaan ten aanzien van het Verkochte **geen** verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, recht van wederinkoop of optierecht;
- j. het Verkochte is ~~wel~~ **niet** aangesloten op de openbare leidingen voor water en energie; het Verkochte is ~~wel~~ **niet** aangesloten op de gemeentelijke riolering;
- k. het Verkochte is ~~niet~~ **wel** ter onteigening aangewezen, noch is een besluit daartoe in voorbereiding;
- l. het Verkochte heeft ~~wel~~ **geen** rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg;
- m. Energieprestatiecertificaat
  1. Verkoper verklaart dat van het Verkochte ~~wel een~~ **geen** energieprestatiecertificaat (het "EPC"), als bedoeld in artikel 1.1 lid 1 Besluit energieprestatie gebouwen, aanwezig is. ~~Het EPC heeft certificaatnummer \_\_\_\_\_ en is in kopie aan deze koopakte gehecht. Indien aanwezig, draagt Verkoper het EPC over aan Koper bij ondertekening van de akte van levering.~~
  2. Indien het EPC niet aanwezig is, aanvaardt Koper ~~wel~~ **niet** het feit dat Verkoper het EPC van het Verkochte niet verstrekt.
  3. Koper aanvaardt dat Verkoper het EPC niet verstrekt en vrijwaart Verkoper voor aanspraken uit dien hoofde.

Verkoper dient opdracht te geven tot het opmaken van het EPC; alle hieraan verbonden kosten zijn voor zijn rekening.

- Indien laatstgenoemde verplichting rust op Verkoper en hij zijn verplichting niet (tijdig) nakomt, dan verbeurt hij van rechtswege aan Koper een direct opeisbare boete die gelijk is aan 200% van de kosten die verbonden zijn aan het opmaken van het EPC,
- zonder dat Koper enig ander rechtsgevolg kan verbinden aan dit verzuim. Indien bedoelde verplichting rust op Koper vrijwaart Koper Verkoper dienaangaande,
- onverminderd de verplichting van Verkoper om medewerking te verlenen aan het tijdig laten opmaken van het EPC.

### Risico-overgang, beschadiging Artikel 11

1. Het Verkochte is vanaf het tijdstip van de overdracht voor risico van Koper.
2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden Koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd en deze beschadiging niet aan Verkoper kan worden toegerekend, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen dertig dagen na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen datum van ondertekening van de akte van levering:
  - a. Koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de Koopprijs – aan Koper op de overeengekomen datum van levering het Verkochte overdraagt in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle (vorderings)rechten die Verkoper ter zake van het onheil – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde – jegens derden toekomen; dan wel
  - b. Verkoper verklaart de schade binnen dertig dagen na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen datum van levering wordt opgeschort naar de datum volgend op die waarop die dertig dagen zijn verstreken. Een gestelde bankgarantie bedoeld in artikel 5 zal zo nodig worden verlengd.Mocht, indien het sub b bepaalde toepassing heeft gevonden, het Verkochte niet tijdig naar eis van goed en deugdelijk werk zijn hersteld, dan zal deze overeenkomst alsnog van rechtswege zijn ontbonden, in welk geval Verkoper de eventuele door Koper geleden schade dient te vergoeden. Indien evenwel het sub a bepaalde dan alsnog toepassing vindt zal geen ontbinding plaatshebben en er zal geen recht op enige schadevergoeding bestaan.
4. Verkoper verplicht zich het Verkochte op uitgebreide voorwaarden te verzekeren en/of verzekerd te houden naar herbouwwaarde **op uitgebreide condities**, tegen brand en andere schade en deze verzekering eerst te doen eindigen op de datum van risico-overgang om vierentwintig uur.

**Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete**  
**Artikel 12**

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.  
Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen.  
Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade, die de wederpartij dientengevolge lijdt, te vergoeden. De wederpartij kan alsdan de overeenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst, ontbinden.  
Indien de nalatige partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij niettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de Koopprijs of de Kosten, zal de nalatige partij daarnaast, ten behoeve van de wederpartij, een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de Koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De Notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
  - indien Koper in verzuim is, het bedrag van de door hem verschuldigde boete, indien Verkoper zulks wenst, aan Verkoper te betalen uit de bij de Notaris door Koper onderscheidenlijk door een bank of schadeverzekeraar krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
  - indien Verkoper in verzuim is, de door Koper gedeponeerde bankgarantie/gestorte bedrag aan hem terug te zenden/betalen.
4. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 12 lid 1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de Koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding.
5. Indien de wederpartij, na eerst nakoming te hebben verlangd, deze overeenkomst alsnog ontbindt, zal de nalatige partij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd zijn gelijk aan drie promille van de Koopprijs voor elke dag die is verstreken na afloop van de in artikel 12 lid 1 vermelde termijn van acht dagen, tot aan de dag waarop de overeenkomst wordt ontbonden, met een minimum van tien procent van de Koopprijs, alles onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding.
6. Partijen verbinden zich bij de akte van levering afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook deze overeenkomst te ontbinden.

**Ontbindende voorwaarden**  
**Artikel 13**

1. ~~Deze overeenkomst zal, mits met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden zonder vergoeding en/of compensatie van schade of kosten één der partijen in elk van de volgende gevallen:~~
  - a. ~~als Koper niet uiterlijk op \_\_\_\_\_ een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het Verkochte tot een totale hoofdsom van ten minste \_\_\_\_\_ (zegge: \_\_\_\_\_), onder de bij de grote geldverstrekking instellingen gebruikelijke voorwaarden en bepalingen. Koper zal ter verkrijging van de financiering(en), al het hem mogelijke verrichten;~~
  - b. ~~als Koper niet uiterlijk op \_\_\_\_\_ van overheidswege de benodigde vergunningen en toestemmingen onherroepelijk heeft verkregen voor gebruik van het Verkochte. Koper zal ter verkrijging van de vergunning al het hem mogelijke verrichten.~~
2. ~~Op vervulling van een in lid 1 van dit artikel gemelde voorwaarde kan slechts Koper zich beroepen. Dit beroep dient **uiterlijk één dag** na de in lid 1 genoemde datum te zijn ontvangen door de Verkoper of diens makelaar middels een schriftelijke mededeling onder overlegging van voldoende bewijsstukken waaronder in ieder geval begrepen: **indien artikel 13.1a van toepassing is**, de schriftelijke afwijzingen van ten minste twee in Nederland erkende geldverstrekking instellingen, uit welke afwijzingen dient te blijken voor welk bedrag door Koper een geldlening ter financiering van het Verkochte is aangevraagd en dat voor dit bedrag geen geldlening kan worden verkregen. Desgevraagd kan Verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvragen voor de geldlening.~~

**Koper ziet expliciet af van het opnemen van ontbindende voorwaarden, en is zich bewust van de risico's hiervan.**

3. Deze overeenkomst is ontbonden als tussen het tijdstip van het sluiten van deze overeenkomst en het tijdstip van de Overdracht, het Verkochte (voorlopig) wordt aangewezen op grond van artikel 2, 6 lid 1 of 9a lid 1 of lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten, tenzij:
  1. Verkoper, ingevolge enig besluit van, dan wel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente, provincie of het Rijk, vrij is tot vervreemding aan Koper;
  2. een in artikel 10 Wet voorkeursrecht gemeenten genoemde uitzondering van toepassing is.

**Milieu**  
**Artikel 14**

1 Bodem / grondwater

Verkoper is niet bekend met feiten die erop wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het door Koper voorgenomen gebruik van het Verkochte of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoonmaken van het Verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Het is aan Verkoper dan ook niet bekend:

- a. dat met betrekking tot het Verkochte door de daartoe bevoegde instantie een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht is.
- b. dat tot op heden krachtens de Wet bodembescherming ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instantie beschikkingen of bevelen uitgevaardigd zijn.

## 2. Ondergrondse tanks

Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte ~~wel/~~ **geen** ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. Indien aanwezig, is het opslaan van deze vloeistoffen ~~wel/niet~~ beëindigd en, indien van toepassing, is van deze beëindiging ~~wel~~ kennis gegeven aan het bevoegd gezag. Indien van toepassing, is (zijn) de tank(s) ~~wel/niet~~ geleegd en/of zal (zullen) de tank(s) worden geleegd. Indien geleegd zal (zullen) de tank(s) ~~wel/niet~~ worden schoongemaakt en zo nodig ~~wel/niet~~ worden verwijderd overeenkomstig de geldende voorschriften. Mocht bij nader onderzoek vervulling worden geconstateerd waarbij sanering is vereist, dan heeft Verkoper de mogelijkheid tot ontbinding van deze koopovereenkomst zonder kosten verschuldigd te zijn aan Koper.

## 3. Asbest

- a. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte **geen /wel** asbesthoudende stoffen verwerkt; voor zover er asbesthoudende stoffen in het Verkochte zijn verwerkt, blijven deze achter.
- b. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het Verkochte kan voortvloeien.

## 4. Verklaringen

- a. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn door hem of zijn rechtsvoorgangers ~~wel/~~ **geen** handelingen verricht of nagelaten waardoor de tot het Verkochte behorende bodem en/of grondwater thans zodanig is of dreigt te worden verontreinigd dat ernstig gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu. Het is Koper bekend dat geen onderzoek naar bodem- en grondwaterverontreiniging heeft plaatsgevonden.
- b. Mocht blijken dat de bodem en/of het grondwater op of na de datum van ondertekening van de akte van levering is of wordt of dreigt te worden verontreinigd zoals in lid 1 van dit artikel bedoeld, dan zal zulks nooit aanleiding zijn tot het instellen van enige (rechts)vordering tot schadevergoeding of anderszins jegens Verkoper

### Kosten onderzoek Artikel 15

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten van het opmaken van deze koopovereenkomst en de voor het uitvoeren van deze overeenkomst verrichte werkzaamheden voor rekening van ~~Verkoper/Koper/~~ieder voor de helft.

### Hoofdelijkheid, ondeelbaarheid Artikel 16

In geval Koper en/of Verkoper twee of meer personen zijn geldt het volgende:

- a. ~~bedoelde personen kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:~~
  - ~~de personen die Koper, onderscheidenlijk Verkoper zijn bij deze elkaar onherroepelijk volmacht verlenen om namens de ander mee te werken aan de uitvoering van deze overeenkomst;~~
  - ~~een mededeling of kennisgeving door een van de personen van de betreffende partij gedaan aan de wederpartij geldt als gedaan mede namens de andere persoon (personen); en~~

- b. ~~voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zowel aan de zijde van Koper als aan die van Verkoper, is ieder van de personen van de betreffende partij hoofdelijk verbonden.~~

**Verklaringen echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner  
(voor zover partijen gehuwd/als partners geregistreerd zijn)  
Artikel 17**

De echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner van Verkoper verklaart nog dat:

- a. hij (zij) zijn (haar) echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner hierbij de krachtens artikel 1:88 lid 1 onder a BW vereiste toestemming verleent tot het aangaan van deze overeenkomst;
- b. het Verkochte onder het bestuur, als bedoeld in artikel 1:90 lid 2 BW, van zijn (haar) echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner staat;
- c. het Verkochte niet dienstbaar is aan een door hem (haar) uitgeoefend beroep of bedrijf.

~~De echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner van Koper verklaart nog dat:~~

- ~~a. hij (zij) zijn (haar) echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner hierbij de krachtens artikel 1:88 lid 1 onder a BW vereiste toestemming verleent het Verkochte te bezwaren met (één of meer rechten van) pand en/of hypotheek;~~
- ~~b. hij (zij) al het mogelijke zal doen zijn (haar) echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner in staat te stellen de benodigde vergunning(en), financiering(en), Nationale Hypotheek Garantie(s), toezegging(en) en/of wat verder in het kader van de nakoming van deze overeenkomst nodig is, te verkrijgen.~~

**Inschrijving overeenkomst  
Artikel 18**

Partijen geven de Notaris hierbij **geen /wel** last en volmacht deze overeenkomst direct na ontvangst in de openbare registers in te schrijven. De aan deze inschrijving verbonden kosten zijn voor rekening van **Koper /Verkoper**. Verkoper en Koper zijn ermee bekend dat de uitzondering van artikel 10 lid 3 Wet voorkeursrecht gemeenten alleen van toepassing is als de Overdracht geschiedt binnen zes maanden na de dag van inschrijving van deze overeenkomst in de openbare registers.

**Verklaring omtrent stukken  
Artikel 19**

**Koper heeft naast de in artikel 6 genoemde stukken van Verkoper de navolgende stukken ontvangen en van de inhoud kennisgenomen:**

- **Voorgaande akte van levering**
- **Vigerend bestemmingsplan**

**Bijzondere bepalingen**

**Anti-speculatiebeding  
Artikel 20**

- a. Indien koper binnen een periode van 15 jaar na de levering van onderhavige onroerende zaak, te rekenen vanaf datum leveringsakte, aan deze onroerende zaak een andere bestemming geeft, stelt hij op voorhand verkoper hiervan schriftelijk op de hoogte. Zowel Koper als Verkoper wijzen vervolgens ieder een taxateur aan, die gezamenlijk, binnen 4 weken na hun aanstelling, zullen bepalen of de bestemmingswijziging tot waardevermeerdering zal leiden en, indien dit het geval is, hoe hoog die waardevermeerdering zal zijn. Indien er sprake is van waardevermeerdering, heeft verkoper recht op een vergoeding. Deze vergoeding wordt vastgesteld op de in sub c van dit artikel bedoelde wijze.
- b. Indien koper binnen een periode van 15 jaar na de levering van onderhavige onroerende zaak, te rekenen vanaf de datum leveringsakte, tot vervreemding van deze onroerende zaak over gaat, stelt hij op voorhand verkoper hier schriftelijk van op de hoogte. Verkoper heeft alsdan recht op een vergoeding conform de in sub c van dit artikel genoemde wijze.
- c. De door koper aan verkoper verschuldigde vergoeding als bedoeld onder sub a en sub b van dit artikel wordt als volgt vastgesteld:
  - Indien de bestemmingswijziging of verkoop plaatsvindt in het eerste jaar na de levering van de onroerende zaak aan koper, bedraagt de vergoeding het volledige positieve verschil tussen de nieuw vastgestelde waarde respectievelijk verkoopopbrengst en de oorspronkelijke koopprijs van de onroerende zaak.
  - Indien de bestemmingswijziging of verkoop plaatsvindt in het tweede of een daaropvolgend jaar na de levering van de onroerende zaak aan koper, bedraagt de vergoeding een percentage van het positieve verschil tussen de nieuw vastgestelde waarde respectievelijk verkoopopbrengst en de oorspronkelijke koopprijs van de onroerende zaak, als volgt bepaald:
    - 2<sup>e</sup> jaar: 95%
    - 3<sup>e</sup> jaar: 90%
    - 4<sup>e</sup> jaar: 85%
    - 5<sup>e</sup> jaar: 80%
    - 6<sup>e</sup> jaar: 75%
    - 7<sup>e</sup> jaar: 70%
    - 8<sup>e</sup> jaar : 65%
    - 9<sup>e</sup> tot en met 15<sup>e</sup> jaar: 60%

**Huidige bestemming met functieaanduiding  
Artikel 21**

1. Indien verkoper een koper vindt voor sec de vigerende bestemming inclusief functieaanduiding van het verkochte ten tijde van het ondertekenen van onderhavige koopovereenkomst, komt de opbrengst van de verkoop van deze bestemming volledig ten goede van verkoper.
2. Indien verkoper een geschikte koper voor de bestemming inclusief functieaanduiding heeft gevonden, stelt zij koper hier onverwijld en schriftelijk van op de hoogte.
3. Koper verklaart, middels ondertekening van deze koopovereenkomst, dat zij haar volledige medewerking zal verlenen aan bedoelde verkoop, in het bijzonder door het toewijzen van de bestemming inclusief functieaanduiding aan een andere locatie. Dit toewijzen zal geschieden binnen 8 weken na ontvangst van de in lid 2 van dit artikel bedoelde kennisgeving.
4. Indien koper handelt in strijd met lid 3 van dit artikel, verbeurt verkoper een direct opeisbare boete van € 100.000,-.

**Kosten verdeling**  
**Artikel 22**

Partijen komen overeen dat de kosten voor het opmaken en beoordelen van deze koopovereenkomst alsmede het beoordelen van de leveringsakte, tussen hen worden verdeeld op basis van 50/50. Verkoper wijst, ter uitvoering van voornoemde werkzaamheden, een makelaar en een advocaat aan.

**Slotbepalingen**  
**Artikel 23**

Partijen verklaren dat deze overeenkomst tot stand is gekomen via VeTeBe B.V., gevestigd te Tegelen, Grotestraat 84A. Partijen verklaren deswege courtage verschuldigd te zijn ter hoogte van 0,6% van de verkoopprijs en machtigt de notaris de verschuldigde bedragen te verrekenen bij notarieel transport.

Deze koopakte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

**Privacyverklaring**

**Met ondertekening van deze overeenkomst gaan partijen akkoord met het ver- c.q. doorsturen door VeTeBe B.V. van deze getekende overeenkomst naar partijen, notaris, tussenpersonen, taxateurs en eventuele derden**

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Te , d.d.

Verkoper

Echtgenoot  
partner

(echtgenote)/geregistreerd

Te , d.d.

Koper

Deze uitgave is uitsluitend bestemd voor gebruik door leden van de Vereniging VBO Makelaar, sectie Bedrijfsmatig Onroerend Goed.

Nadruk en gebruik door anderen dan leden van de Vereniging VBO Makelaar, sectie Bedrijfsmatig Vastgoed is niet toegestaan.

(copyright VBO Makelaar 05/2012) (versie 1.0)



[Redacted]  
**Van:** [Redacted]  
**Verzonden:** donderdag 22 april 2021 11:17  
**Aan:** [Redacted]  
**Onderwerp:** Concept  
**Bijlagen:** Kovk Reuver Parallelweg 10 felicitatem - gem beesel.pdf

**Opvolgingsvlag:** Opvolgen  
**Vlagstatus:** Voltooid

Geachte [Redacted]

Bijgaand de concept overeenkomst voor de Koop-Verkoop van het pand/de grond aan de Parallelweg 10 te Reuver.

Ik verzoek je deze goed door te nemen/te laten nemen en spoedig eventuele op- en aanmerkingen door te geven.

In afwachting van de reactie, verblijven wij,

Met vriendelijke groet. Best Regards, Mit freundlichen Grüßen,

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
  
**Felicitatem**  
investments

## KOOPOVEREENKOMST BEDRIJFSMATIG ONROEREND GOED

De ondergetekenden,

1 De heer [REDACTED] wonende te [REDACTED]  
[REDACTED] zich legitimerend met een Nederlands paspoort met nummer [REDACTED]  
handelend als schriftelijk aevolmachtigde van de heer [REDACTED]  
[REDACTED] wonende te [REDACTED]  
[REDACTED] zich legitimerend met een Nederlands paspoort met nummer [REDACTED] bijz. bijz. een  
notariële volmacht d.d. 14 juli 2016

hierna te noemen: "Verkoper";

en

2. De heer [REDACTED] te dezer zake woonplaats kiezende te 5953 AL Reuver, Raadhuisplein 1,  
Geboren te [REDACTED] zich legitimerend met een Nederlands paspoort met nummer [REDACTED]  
[REDACTED] gemeentesecretaris – algemeen directeur van de gemeente Beesel, ten dezen de  
publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Beesel, kantoorhoudende (5953 AL) Reuver, Raadhuisplein  
1, rechtens vertegenwoordigende en handelend krachtens het collegebesluit d.d. 18 mei 2021 van het  
college van B&W van Beesel en Raadsbesluit d.d. 14 juni 2021 van de gemeenteraad van Beesel.

hierna (zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk) te noemen: "Koper";

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

[Verkoper heeft op 2 april 2021 aan Koper verkocht die van Verkoper heeft gekocht.\*\*]

De eigendom van het bedrijfspand met bijbehorende parkeerplaatsen, erf en verdere aanhorigheden,  
staande en gelegen Parallelweg 10 te 5953 GW Reuver, kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie K  
nummer 1733, groot 81 aren 45 centiare.

hierna te noemen: het "Verkochte".

Met opmerkingen [NR1]: Onder voorbehoud van  
besluitvorming raad in verband met budgetrecht.

### Koopprijs

De totale koopprijs van het Verkochte bedraagt € 1.310.000,- K.K.  
zegge: éénmiljoen driehonderd tienduizend euro Kosten Koper,  
hierna te noemen: de "Koopprijs".

Over de koopsom van het Registergoed is geen omzetbelasting verschuldigd.

**BEDINGEN**

**Notariële akte van levering  
Artikel 1**

1. De voor de eigendomsoverdracht van het Verkochte (de "**Overdracht**") vereiste akte van levering zal zo spoedig mogelijk gepasseerd worden, ten overstaand van een notaris (of diens waarnemer), verbonden aan notariskantoor Moonen, adres: (5921 KB) Venlo-Blerick, Antoniuslaan 85, telefoonnummer: 077-3231888, hierna te noemen: de "**Notaris**".

**Kosten en belastingen  
Artikel 2**

1. Alle kosten van de Overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, hierna te noemen: de "**Kosten**", zijn voor rekening van **Koper**.
2. Indien de overdrachtsbelasting ten laste van Koper komt en de heffingsgrondslag voor deze belasting wordt verminderd op grond van artikel 13 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag (waarbij de waarde van de verplichting van Koper op grond van dit artikellid buiten beschouwing wordt gelaten), verminderd met het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting is verschuldigd op grond van de verplichting van Koper op grond van dit artikellid.

**Betaling  
Artikel 3**

1. Koper zal de Koopprijs en al hetgeen hij overigens ter zake van deze overeenkomst verschuldigd is ~~en onder verrekening van lopende huren/n.v.t.~~ storten op een kwaliteitsrekening van de Notaris en wel vóór ondertekening van de akte van levering, met de valuta van uiterlijk die dag.
2. Uitbetaling van de Koopprijs zal eerst plaatsvinden nadat de Notaris, uit onderzoek in de openbare registers, is gebleken, dat de Overdracht is geschied zonder dat inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren, in de weg staan aan het voldoen van de verplichtingen van Verkoper uit hoofde van deze overeenkomst. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte van levering en het uitbetalen van de Koopprijs, één of meer werkdagen verstrijken.
3. ~~De door huurder(s) gestorte waarborgsom(men) en de op de datum van ondertekening van de akte van levering lopende huur (huren) zal (zullen) op die datum en met ingang van die datum tussen partijen worden verrekend, tegelijk met het depot servicekosten over het dan lopende boekjaar van de servicekosten.~~  
~~Verkoper/Koper is verplicht om binnen vijf werkdagen na de Overdracht de huurder(s) daarvan mededeling te doen.~~

**Waarborgsom/bankgarantie**  
**Artikel 4**

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst is Koper verplicht uiterlijk **14 dagen na ondertekening onderhavige koopovereenkomst** een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie te doen stellen voor een bedrag van **€ 131.000,- , zegge honderd eenendertig duizend euro**. Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Hierbij wordt de notaris de opdracht gegeven en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie dient te vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht
2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van een bedrag van: € 131.000,- (zagge: honderd eenendertig duizend euro) in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 4.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Over de waarborgsom wordt door Verkoper geen rente vergoed. Als de Notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Koper toe.
3. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het in artikel 12 bepaalde, met de Koopprijs worden verrekend voor zover de Koopprijs en de Kosten niet uit een door Koper verkregen of te verkrijgen financiering worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan.
4. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan Koper opgelegde verplichting is artikel 12 van deze overeenkomst van toepassing.
5. Zolang op grond van het vorenstaande geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden, houdt de Notaris de waarborgsom onder zich, totdat, bij in kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak, is beslist aan wie hij de waarborgsom moet afdragen, zulks behoudens een eensluitende betalingsopdracht van beide partijen.

**Feitelijke levering, staat van het Verkochte**  
**Artikel 5**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in de staat waarin het zich op de datum van het sluiten van deze overeenkomst bevindt. ~~Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 10.~~ Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 11.
2. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als bedoeld in lid 6 onder c van dit artikel nodig zijn. Voor Koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een gebruik door Koper, als omschreven in lid 6 onder c van dit artikel, in de weg staan.

3. De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip, eindigt de zorgplicht van Verkoper met ingang van het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders is overeengekomen.
4. Op de datum van ondertekening van de akte van levering wordt het Verkochte aan Koper feitelijk ter beschikking gesteld, vrij van huur en andere gebruiksrechten, vrij van gebruikers zonder recht of titel, ontruimd en ongevorderd.
5. Koper heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren. Verkoper zal Koper daartoe in de gelegenheid stellen.
6.
  - a. Verkoper heeft met betrekking tot het Verkochte aan Koper die inlichtingen verschaft, die redelijkerwijs aan Koper ter kennis behoren te worden gebracht.
  - b. Koper is voldoende bekend met de aard, de ligging – ook ten opzichte van aangrenzende en naburige percelen –, de staat (van onderhoud) en de bestemming van het Verkochte.
  - c. Het Verkochte is door Verkoper gebruikt als beleggingsobject t.b.v. commerciële verhuur

Koper is voornemens het Verkochte onder meer te gebruiken als brandweerkazerne.

Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van het Verkochte door Koper, zal Koper zelf voor de benodigde vergunningen, ontheffingen of toestemmingen moeten zorgdragen. Koper vrijwaart Verkoper volledig en onverkort voor het gebruik en bestemming door Koper.

**Hierbij dient te worden aangemerkt dat koper het bevoegd orgaan is m.b.t. vergunningen, ontheffingen e.d. ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik.**

#### Juridische levering Artikel 6

1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van rechten van pand of hypotheek, vrij van beslagen en vrij van inschrijvingen daarvan.
2. Verkoper heeft naar beste weten aan Koper kennis gegeven van alle (eventueel) aan het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en andere beperkte rechten, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers en blijkend en/of voortvloeiend uit:
  - a. de (laatste) akte(n) van levering van het Verkochte;
  - b. andere akten waarbij voorschreven rechten werden gevestigd, welke wel in kopie aan deze koopakte zijn gehecht.**Ten aanzien van de momenteel aanwezige erfdienstbaarheden wordt verwezen naar de letterlijke tekst opgenomen in voornoemde voorgaande akte van levering, welke als bijlage aan deze overeenkomst is toegevoegd.**

Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Indien na ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen, uit onderzoek in de openbare registers blijkt dat aan het Verkochte lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor Koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft Koper evenwel het recht aan de Notaris schriftelijk en onder opgaaf van redenen mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt. Deze mededeling dient te zijn ontvangen binnen vijf dagen nadat Koper op de hoogte is van de hier bedoelde belasting. Het staat Verkoper vervolgens vrij deze overeenkomst te ontbinden door een schriftelijke mededeling hiervan aan Koper, diens vertegenwoordiger, of de Notaris, te verzenden binnen vijf dagen nadat hem de schriftelijke mededeling van het niet voetstoots aanvaarden van de zwaardere belasting door Koper heeft bereikt. De ontbindingsmogelijkheid van Verkoper eindigt in ieder geval op het tijdstip van de juridische levering.

#### Overgang, overdracht aanspraken Artikel 7

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), bijvoorbeeld wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, gaan over op Koper met ingang van het tijdstip van de Overdracht.

Voor zover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW, dan dienen deze aanspraken uiterlijk op de datum van de Overdracht, of indien dat eerder is: de datum van de feitelijke levering, aan Koper te worden overgedragen. Verkoper staat niet in voor de gegoedheid van de hiervoor bedoelde derden. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en verleent bij deze aan Koper volmacht om, voor zover nodig, de overdracht van bedoelde aanspraken op het overeengekomen tijdstip voor rekening van Koper tot stand te brengen, onder andere door mededeling daarvan aan de desbetreffende derden.

Verkoper is verplicht om uiterlijk bij de ondertekening van de akte van levering de garantiebewijzen en bescheiden die met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te stellen.

#### Overmaat, ondermaat Artikel 8

Over- of ondermaat van het Verkochte zal aan geen der partijen enig recht verlenen.

#### Verrekening zakelijke belastingen Artikel 9

De zakelijke belastingen alsmede alle baten met betrekking tot het Verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en met ingang van de dag van ondertekening van de akte van levering naar rato van tijd worden verrekend, tenzij anders is overeengekomen. Het betreft hier onder andere de volgende belastingen: **onroerende zaakbelasting en rioolrecht**

Ten aanzien van de onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik en andere gebruikerslasten zal geen verrekening tussen partijen plaatsvinden.

**Garanties**  
**Artikel 10**

Verkoper garandeert aan Koper, die deze garantie van Verkoper aanneemt, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, en het bepaalde in artikel 12 het navolgende:

- a. Verkoper is ten tijde van de levering bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. voor zover de betreffende aanslagen zijn opgelegd zijn deze voldaan, of, voor zover de betreffende aanslagen nog niet zijn opgelegd, zullen deze worden voldaan door Verkoper;
- c. ter zake van het Verkochte bestaan ~~wel~~ **geen** huurkoopovereenkomst(en);
- d. tot op de dag van het totstandkomen van deze overeenkomst zijn door de overheid of door nutsbedrijven ~~geen~~ **wel** verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd. Indien na het moment van het sluiten van deze overeenkomst, maar voor het moment van levering, een verbetering of herstel door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van Koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van Verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
- e. aan Verkoper is betreffende het Verkochte ~~geen~~ **wel** (lopende adviesaanvraag voor of voorstel tot) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
  1. als beschermd monument in de zin van artikel 1 onder d Monumentenwet 1988;
  2. als beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 1 onder g Monumentenwet 1988;
  3. door de gemeente of provincie als beschermd monument of stads- of dorpsgezicht;
- f. het Verkochte is ~~wel~~ **niet** betrokken in een plan op grond van de Ruilverkavelingswet 1954, de Reconstructiewet Midden-Delfland, de Herinrichtingswet Oost-Groningen en de Gronings-Drentse Veenkoloniën, de Landinrichtingswet, de Wet inrichting landelijk gebied of de Reconstructiewet concentratiegebieden, noch is het Verkochte betrokken in een ruilverkavelingsovereenkomst; het Verkochte is niet ter onteigening aangewezen, noch is een besluit daartoe in voorbereiding; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Huisvestingswet, noch van een vordering van het Verkochte op grond van deze wet;
- g. aan Verkoper is ~~niet~~ **wel** bekend dat het Verkochte (voorlopig) is aangewezen op grond van artikel 2, 6 lid 1 of 9a lid 1 of lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten;
- h. het is Verkoper ~~niet~~ **wel** bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen;
- i. ten opzichte van derden bestaan ten aanzien van het Verkochte ~~geen~~ **geen** verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, recht van wederinkoop of optierecht;
- j. het Verkochte is ~~wel~~ **niet** aangesloten op de openbare leidingen voor water en energie;
- k. het Verkochte is ~~wel~~ **niet** aangesloten op de gemeentelijke riolering;
- l. het Verkochte is ~~niet~~ **wel** ter onteigening aangewezen, noch is een besluit daartoe in voorbereiding;
- l. het Verkochte heeft ~~wel~~ **geen** rechtmatige en onbepaalde uitgang op de openbare weg;
- m. Energieprestatiecertificaat
  1. Verkoper verklaart dat van het Verkochte ~~wel~~ **geen** energieprestatiecertificaat (het "EPC"), als bedoeld in artikel 1.1 lid 1 Besluit energieprestatie gebouwen, aanwezig is. ~~Het EPC heeft certificaatnummer \_\_\_\_\_ en is in kopie aan deze koopakte gehecht. Indien aanwezig, draagt Verkoper het EPC over aan Koper bij ondertekening van de akte van levering.~~
  2. Indien het EPC niet aanwezig is, aanvaardt Koper ~~wel~~ **niet** het feit dat Verkoper het EPC van het Verkochte niet verstrekt.
  3. Koper aanvaardt dat Verkoper het EPC niet verstrekt en vrijwaart Verkoper voor aanspraken uit dien hoofde.

~~Verkoper dient opdracht te geven tot het opmaken van het EPC; alle hieraan verbonden kosten zijn voor zijn rekening.~~

- ~~— Indien laatstgenoemde verplichting rust op Verkoper en hij zijn verplichting niet (tijdig) nakomt, dan verbeurt hij van rechtswege aan Koper een direct opeisbare boete die gelijk is aan 200% van de kosten die verbonden zijn aan het opmaken van het EPC,~~
- ~~— zonder dat Koper enig ander rechtsgevolg kan verbinden aan dit verzuim. Indien~~
- ~~— bedoelde verplichting rust op Koper vrijwaart Koper-Verkoper dienaangaande,~~
- ~~— onverminderd de verplichting van Verkoper om medewerking te verlenen aan het tijdig laten opmaken van het EPC.~~

### Risico-overgang, beschadiging Artikel 11

1. Het Verkochte is vanaf het tijdstip van de overdracht voor risico van Koper.
2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden Koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd en deze beschadiging niet aan Verkoper kan worden toegerekend, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen dertig dagen na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen datum van ondertekening van de akte van levering:
  - a. Koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de Koopprijs – aan Koper op de overeengekomen datum van levering het Verkochte overdraagt in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle (vorderings)rechten die Verkoper ter zake van het onheil – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde – jegens derden toekomen; dan wel
  - b. Verkoper verklaart de schade binnen dertig dagen na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen datum van levering wordt opgeschort naar de datum volgend op die waarop die dertig dagen zijn verstreken. Een gestelde bankgarantie bedoeld in artikel 5 zal zo nodig worden verlengd.Mocht, indien het sub b bepaalde toepassing heeft gevonden, het Verkochte niet tijdig naar eis van goed en deugdelijk werk zijn hersteld, dan zal deze overeenkomst alsnog van rechtswege zijn ontbonden, in welk geval Verkoper de eventuele door Koper geleden schade dient te vergoeden. Indien evenwel het sub a bepaalde dan alsnog toepassing vindt zal geen ontbinding plaatshebben en er zal geen recht op enige schadevergoeding bestaan.
4. Verkoper verplicht zich het Verkochte op uitgebreide voorwaarden te verzekeren en/of verzekerd te houden naar herbouwwaarde **op uitgebreide condities**, tegen brand en andere schade en deze verzekering eerst te doen eindigen op de datum van risico-overgang om vierentwintig uur.



**Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete**  
**Artikel 12**

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.  
Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade, die de wederpartij dientengevolge lijdt, te vergoeden. De wederpartij kan alsdan de overeenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst, ontbinden.  
Indien de nalatige partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij niettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de Koopprijs of de Kosten, zal de nalatige partij daarnaast, ten behoeve van de wederpartij, een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de Koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De Notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
  - indien Koper in verzuim is, het bedrag van de door hem verschuldigde boete, indien Verkoper zulks wenst, aan Verkoper te betalen uit de bij de Notaris door Koper onderscheidenlijk door een bank of schadeverzekeraar krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
  - indien Verkoper in verzuim is, de door Koper gedeponeerde bankgarantie/gestorte bedrag aan hem terug te zenden/betalen.
4. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 12 lid 1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de Koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding.
5. Indien de wederpartij, na eerst nakoming te hebben verlangd, deze overeenkomst alsnog ontbindt, zal de nalatige partij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd zijn gelijk aan drie promille van de Koopprijs voor elke dag die is verstreken na afloop van de in artikel 12 lid 1 vermelde termijn van acht dagen, tot aan de dag waarop de overeenkomst wordt ontbonden, met een minimum van tien procent van de Koopprijs, alles onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding.
6. Partijen verbinden zich bij de akte van levering afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook deze overeenkomst te ontbinden.

**Ontbindende voorwaarden  
Artikel 13**

1. ~~Deze overeenkomst zal, mits met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden zonder vergoeding en/of compensatie van schade of kosten één der partijen in elk van de volgende gevallen:~~
  - a. ~~als Koper niet uiterlijk op \_\_\_\_\_ een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het Verkochte tot een totale hoofdsom van ten minste \_\_\_\_\_ (zegge: \_\_\_\_\_), onder de bij de grote geldverstrekking instellingen gebruikelijke voorwaarden en bepalingen. Koper zal ter verkrijging van de financiering(en), al het hem mogelijke verrichten;~~
  - b. ~~als Koper niet uiterlijk op \_\_\_\_\_ van overheidswege de benodigde vergunningen en toestemmingen onherroepelijk heeft verkregen voor gebruik van het Verkochte. Koper zal ter verkrijging van de vergunning al het hem mogelijke verrichten.~~
2. ~~Op vervulling van een in lid 1 van dit artikel gemelde voorwaarde kan slechts Koper zich beroepen. Dit beroep dient uiterlijk één dag na de in lid 1 genoemde datum te zijn ontvangen door de Verkoper of diens makelaar middels een schriftelijke mededeling onder overlegging van voldoende bewijsstukken waaronder in ieder geval begrepen indien artikel 13.1a van toepassing is, de schriftelijke afwijzingen van ten minste twee in Nederland erkende geldverstrekking instellingen, uit welke afwijzingen dient te blijken voor welk bedrag door Koper een geldlening ter financiering van het Verkochte is aangevraagd en dat voor dit bedrag geen geldlening kan worden verkregen. Desgevraagd kan Verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvragen voor de geldlening.~~

**Koper ziet expliciet af van het opnemen van ontbindende voorwaarden, en is zich bewust van de risico's hiervan.**
3. Deze overeenkomst is ontbonden als tussen het tijdstip van het sluiten van deze overeenkomst en het tijdstip van de Overdracht, het Verkochte (voorlopig) wordt aangewezen op grond van artikel 2, 6 lid 1 of 9a lid 1 of lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten, tenzij:
  1. Verkoper, ingevolge enig besluit van, dan wel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente, provincie of het Rijk, vrij is tot vervreemding aan Koper;
  2. een in artikel 10 Wet voorkeursrecht gemeenten genoemde uitzondering van toepassing is.

**Milieu  
Artikel 14**

**1 Bodem / grondwater**

Verkoper is niet bekend met feiten die erop wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het door Koper voorgenomen gebruik van het Verkochte of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoonmaken van het Verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Het is aan Verkoper dan ook niet bekend:

- a. dat met betrekking tot het Verkochte door de daartoe bevoegde instantie een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht is.
- b. dat tot op heden krachtens de Wet bodembescherming ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instantie beschikkingen of bevelen uitgevaardigd zijn.

## 2. Ondergrondse tanks

Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte ~~wel / geen~~ ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. ~~Indien aanwezig, is het opslaan van deze vloeistoffen wel/niet beëindigd en, indien van toepassing, is van deze beëindiging wel kennis gegeven aan het bevoegd gezag. Indien van toepassing, is (zijn) de tank(s) wel/niet geleegd en/of zal (zullen) de tank(s) worden geleegd. Indien geleegd zal (zullen) de tank(s) wel/niet worden schoongemaakt en zo nodig wel/niet worden verwijderd overeenkomstig de geldende voorschriften. Mocht bij nader onderzoek vervuiling worden geconstateerd waarbij sanering is vereist, dan heeft Verkoper de mogelijkheid tot ontbinding van deze koopovereenkomst zonder kosten verschuldigd te zijn aan Koper.~~

## 3. Asbest

- a. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte ~~geen / wel~~ asbesthoudende stoffen verwerkt; voor zover er asbesthoudende stoffen in het Verkochte zijn verwerkt, blijven deze achter.
- b. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het Verkochte kan voortvloeien.

## 4. Verklaringen

- a. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn door hem of zijn rechtsvoorgangers ~~wel / geen~~ handelingen verricht of nagelaten waardoor de tot het Verkochte behorende bodem en/of grondwater thans zodanig is of dreigt te worden verontreinigd dat ernstig gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu. Het is Koper bekend dat geen onderzoek naar bodem- en grondwaterverontreiniging heeft plaatsgevonden.
- b. Mocht blijken dat de bodem en/of het grondwater op of na de datum van ondertekening van de akte van levering is of dreigt te worden verontreinigd zoals in lid 1 van dit artikel bedoeld, dan zal zulks nooit aanleiding zijn tot het instellen van enige (rechts)vordering tot schadevergoeding of anderszins jegens Verkoper

### Kosten onderzoek Artikel 15

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten van het opmaken van deze koopovereenkomst en de voor het uitvoeren van deze overeenkomst verrichte werkzaamheden voor rekening van ~~Verkoper/Koper~~ ieder voor de helft.

### Hoofdelijkheid, ondeelbaarheid Artikel 16

In geval Koper en/of Verkoper twee of meer personen zijn geldt het volgende:

- a. ~~bedoelde personen kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:~~
  - ~~de personen die Koper, onderscheidenlijk Verkoper zijn bij deze elkaar onherroepelijk volmacht verlenen om namens de ander mee te werken aan de uitvoering van deze overeenkomst;~~
  - ~~een mededeling of kennisgeving door een van de personen van de betreffende partij gedaan aan de wederpartij geldt als gedaan mede namens de andere persoon (personen); en~~

- b. ~~voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zowel aan de zijde van Koper als aan die van Verkoper, is ieder van de personen van de betreffende partij hoofdelijk verbonden.~~

**Verklaringen echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner  
(voor zover partijen gehuwd/als partners geregistreerd zijn)  
Artikel 17**

De echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner van Verkoper verklaart nog dat:

- a. hij (zij) zijn (haar) echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner hierbij de krachtens artikel 1:88 lid 1 onder a BW vereiste toestemming verleent tot het aangaan van deze overeenkomst;
- b. het Verkochte onder het bestuur, als bedoeld in artikel 1:90 lid 2 BW, van zijn (haar) echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner staat;
- c. het Verkochte niet dienstbaar is aan een door hem (haar) uitgeoefend beroep of bedrijf.

De echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner van Koper verklaart nog dat:

- a. hij (zij) zijn (haar) echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner hierbij de krachtens artikel 1:88 lid 1 onder a BW vereiste toestemming verleent het Verkochte te bezwaren met (één of meer rechten van) pand en/of hypotheek;
- b. hij (zij) al het mogelijke zal doen zijn (haar) echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner in staat te stellen de benodigde vergunning(en), financiering(en), Nationale Hypotheek Garantie(s), toezegging(en) en/of wat verder in het kader van de nakoming van deze overeenkomst nodig is, te verkrijgen.

**Inschrijving overeenkomst  
Artikel 18**

Partijen geven de Notaris hierbij ~~geen /wel~~ last en volmacht deze overeenkomst direct na ontvangst in de openbare registers in te schrijven. De aan deze inschrijving verbonden kosten zijn voor rekening van ~~Koper / Verkoper~~. Verkoper en Koper zijn er mee bekend dat de uitzondering van artikel 10 lid 3 Wet voorkeursrecht gemeenten alleen van toepassing is als de Overdracht geschiedt binnen zes maanden na de dag van inschrijving van deze overeenkomst in de openbare registers.

**Verklaring omtrent stukken  
Artikel 19**

Koper heeft naast de in artikel 6 genoemde stukken van Verkoper de navolgende stukken ontvangen en van de inhoud kennisgenomen:

- Voorgaande akte van levering
- Vigerend bestemmingsplan

Bijzondere bepalingen

Anti-speculatiebeding  
Artikel 20

- a. Indien koper binnen een periode van 15 jaar na de levering van onderhavige onroerende zaak, te rekenen vanaf datum leveringsakte, aan deze onroerende zaak een andere bestemming geeft, stelt hij op voorhand verkoper hiervan schriftelijk op de hoogte. Zowel Koper als Verkoper wijzen vervolgens ieder een taxateur aan, die gezamenlijk, binnen 4 weken na hun aanstelling, zullen bepalen of de bestemmingswijziging tot waardevermeerdering zal leiden en, indien dit het geval is, hoe hoog die waardevermeerdering zal zijn. Indien er sprake is van waardevermeerdering, heeft verkoper recht op een vergoeding. Deze vergoeding wordt vastgesteld op de in sub c van dit artikel bedoelde wijze.
- b. Indien koper binnen een periode van 15 jaar na de levering van onderhavige onroerende zaak, te rekenen vanaf de datum leveringsakte, tot vervreemding van deze onroerende zaak over gaat, stelt hij op voorhand verkoper hier schriftelijk van op de hoogte. Verkoper heeft alsdan recht op een vergoeding conform de in sub c van dit artikel genoemde wijze.
- c. De door koper aan verkoper verschuldigde vergoeding als bedoeld onder sub a en sub b van dit artikel wordt als volgt vastgesteld:
- Indien de bestemmingswijziging of verkoop plaatsvindt in het eerste jaar na de levering van de onroerende zaak aan koper, bedraagt de vergoeding het volledige positieve verschil tussen de nieuw vastgestelde waarde respectievelijk verkoopopbrengst en de oorspronkelijke koopprijs van de onroerende zaak.
  - Indien de bestemmingswijziging of verkoop plaatsvindt in het tweede of een daaropvolgend jaar na de levering van de onroerende zaak aan koper, bedraagt de vergoeding een percentage van het positieve verschil tussen de nieuw vastgestelde waarde respectievelijk verkoopopbrengst en de oorspronkelijke koopprijs van de onroerende zaak, als volgt bepaald:  
2<sup>o</sup> jaar: 95%  
3<sup>o</sup> jaar: 90%  
4<sup>o</sup> jaar: 85%  
5<sup>o</sup> jaar: 80%  
6<sup>o</sup> jaar: 75%  
7<sup>o</sup> jaar: 70%  
8<sup>o</sup> jaar : 65%  
9<sup>o</sup> tot en met 15<sup>o</sup> jaar: 60%

Huidige bestemming met functieaanduiding  
Artikel 21

1. Indien verkoper een koper vindt voor sec de vigerende bestemming inclusief functieaanduiding van het verkochte ten tijde van het ondertekenen van onderhavige koopovereenkomst, komt de opbrengst van de verkoop van deze bestemming volledig ten goede van verkoper.
2. Indien verkoper een geschikte koper voor de bestemming inclusief functieaanduiding heeft gevonden, stelt zij koper hier onverwijld en schriftelijk van op de hoogte.
3. Koper verklaart, middels ondertekening van deze koopovereenkomst, dat zij haar volledige medewerking zal verlenen aan bedoelde verkoop, in het bijzonder door het toewijzen van de bestemming inclusief functieaanduiding aan een andere locatie. Dit toewijzen zal geschieden binnen 8 weken na ontvangst van de in lid 2 van dit artikel bedoelde kennisgeving.
4. Indien koper handelt in strijd met lid 3 van dit artikel, verbeurt verkoper een direct opeisbare boete van € 100.000,-.

**Met opmerkingen [NR2]:** Wij zijn van mening dat een termijn van 10 jaar passend zou zijn voor deze casus. Indien termijn van 15 jaar harde voorwaarde is voor verkoper dan zouden wij het passender vinden om voor de resterende ja 50/50 op te nemen onder c.

**Met opmerkingen [NR3]:** Nog een 'vangnet' opnemer indien deze 2 partijen niet tot een eenduidige beoordeling kunnen komen?

**Met opmerkingen [NR4]:** Zie opmerking bij a.

**Met opmerkingen [NR5]:** Dit artikel kan on worden uitgevoerd zoals het nu gesteld is. Graag een nadere toelichting op dit artikel: nut en noodzaak hiervan in relatie tot overeengekomen afspraken. We kopen het in de huidige staat.

Van belang hierbij:  
Betreft het dan alleen de functie-aanduiding? Want de hoofdbestemming kan er niet vanaf tenzij vervanging door andere bestemming? Of hoe moeten wij dit lezen 'vigerende bestemming inclusief functieaanduiding'?  
En wij hebben de huidige waarde laten taxeren waar dus c aanduiding onderdeel van uit maakt. Dus daarmee ook onderdeel van onze onderbouwing om voor de getaxeerde waarde aan te kunnen kopen.

**Kosten verdeling**  
**Artikel 22**

Partijen komen overeen dat de kosten voor het opmaken en beoordelen van deze koopovereenkomst alsmede het beoordelen van de leveringsakte, tussen hen worden verdeeld op basis van 50/50. Verkoper wijst, ter uitvoering van voornoemde werkzaamheden, een makelaar en een advocaat aan.

**Slotbepalingen**  
**Artikel 23**

Partijen verklaren dat deze overeenkomst tot stand is gekomen via VeTeBe B.V., gevestigd te Tegelen, Grotestraat 84A. Partijen verklaren deswege courtage verschuldigd te zijn ter hoogte van 0,6% van de verkoopprijs en machtigt de notaris de verschuldigde bedragen te verrekenen bij notarieel transport.

Deze koopakte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

**Privacyverklaring**

Met ondertekening van deze overeenkomst gaan partijen akkoord met het ver- c.q. doorsturen door VeTeBe B.V. van deze getekende overeenkomst naar partijen, notaris, tussenpersonen, taxateurs en eventuele derden

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Te , d.d.

Verkoper

Echtgenoot  
partner

(echtgenote)/geregistreerd

Te , d.d.

Koper

Deze uitgave is uitsluitend bestemd voor gebruik door leden van de Vereniging VBO Makelaar, sectie Bedrijfsmatig Onroerend Goed.

Nadruk en gebruik door anderen dan leden van de Vereniging VBO Makelaar, sectie Bedrijfsmatig Vastgoed is niet toegestaan.

(copyright VBO Makelaar 05/2012) (versie 1.0)

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 3 mei 2021 19:41  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** KE: Concept  
**Bijlagen:** Kovk Reuver Parallelweg 10 felicitatem - gem beesel RINI.pdf

Beste [REDACTED]

Zoals afgesproken zou ik vandaag de opmerkingen toesturen.  
In grote lijnen kunnen we ons in het concept vinden.  
In de bijlage een aantal aanvullingen, opmerkingen en een vraag ter verduidelijking.  
Met name artikel 21 vraagt wat ons betreft nog aandacht en toelichting.

Morgenmiddag (na 13.00 uur) ben ik telefonisch goed bereikbaar mocht afstemming wenselijk zijn.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] Gemeentesecretaris | Gemeente Beesel  
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292 [REDACTED]



---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 3 mei 2021 17:18  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Concept

Beste [REDACTED]

Zoals besproken  
Verneem graag spoedig de aan-opmerkingen en/of toevoegingen op de concept koopovereenkomst.

Met vriendelijke groet, Best Regards. Mit freundlichen Grüßen,  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** vrijdag 30 april 2021 15:03  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Concept

Goed weekend

---

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** vrijdag 30 april 2021 15:02  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** Re: Concept

Zorg ik voor!

Op 30 apr. 2021 om 14:59 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Ik hoop wel dat ik maandag as de aan-opmerkingen en/of toevoegingen kan ontvangen zodat ik deze dinsdag of woensdag kan aanpassen in de overeenkomst.  
Ik ben van 5 t/m 15 Mei as in het buitenland en in principe alleen per mail bereikbaar.

Met vriendelijke groet. Best Regards, Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

<image001.png>

---

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** vrijdag 30 april 2021 14:56  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Concept

Geachte [redacted]

Dank voor het concept. Onze jurist heeft het concept beoordeeld.  
Ik wil naar aanleiding daarvan maandag a.s. graag nog even bestuurlijke afstemming hebben.



Na deze afstemming ontvangt u komende maandag onze opmerkingen.

Met vriendelijke groet en een goed weekend,

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 22 april 2021 11:17

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Concept

Geachte [REDACTED]

Bijgaand de concept overeenkomst voor de Koop-Verkoop van het pand/de grond aan de Parallelweg 10 te Reuver.

Ik verzoek je deze goed door te nemen/te laten nemen en spoedig eventuele op- en aanmerkingen door te geven.

In afwachting van de reactie, verblijven wij,

Met vriendelijke groet. Best Regards. Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
<image001.png>

## KOOPOVEREENKOMST BEDRIJFSMATIG ONROEREND GOED

De ondergetekenden,

1 De heer [redacted] wonende te [redacted] geboren te [redacted] zich legitimerend met een Nederlands paspoort met nummer [redacted] handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer [redacted] wonende te [redacted] geboren te [redacted] zich legitimerend met een Nederlands paspoort met nummer [redacted] blijkens een notariële volmacht d.d. 14 juli 2016

hierna te noemen: "Verkoper";

en

2. De heer [redacted] te dezer zake woonplaats kiezende te 5953 AL Reuver, Raadhuisplein 1, Geboren te [redacted] zich legitimerend met een Nederlands paspoort met nummer [redacted] gemeentesecretaris – algemeen directeur van de gemeente Beesel, ten dezen de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Beesel, kantoorhoudende (5953 AL) Reuver, Raadhuisplein 1, rechtens vertegenwoordigende en handelend krachtens het collegebesluit d.d. 18 mei 2021 van het college van B&W van Beesel en Raadsbesluit d.d. 14 juni 2021 van de gemeenteraad van Beesel.

hierna (zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk) te noemen: "**Koper**";

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Verkoper heeft op 2 april 2021 aan Koper verkocht die van Verkoper heeft gekocht, onder voorbehoud van besluitvorming Raad in verband met budgetrecht:\*\*

De eigendom van het bedrijfspand met bijbehorende parkeerplaatsen, erf en verdere aanhorigheden, staande en gelegen Parallelweg 10 te 5953 GW Reuver, kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie K nummer 1733, groot 81 aren 45 centiareen.

hierna te noemen: het "Verkochte".

### Koopprijs

De totale koopprijs van het Verkochte bedraagt € 1.310.000,- K.K. zegge: éénmiljoen driehonderd tienduizend euro Kosten Koper, hierna te noemen: de "**Koopprijs**".

Over de koopsom van het Registergoed is **geen** omzetbelasting verschuldigd.

## BEDINGEN

### Notariële akte van levering Artikel 1

1. De voor de eigendomsoverdracht van het Verkochte (de "**Overdracht**") vereiste akte van levering zal zo spoedig mogelijk gepasseerd worden, ten overstaand van een notaris (of diens waarnemer), verbonden aan notariskantoor Moonen, adres: (5921 KB) Venlo-Blerick, Antoniuslaan 85, telefoonnummer: 077-3231888, hierna te noemen: de "**Notaris**".

### Kosten en belastingen Artikel 2

1. Alle kosten van de Overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, hierna te noemen: de "**Kosten**", zijn voor rekening van **Koper**
2. Indien de overdrachtsbelasting ten laste van Koper komt en de heffingsgrondslag voor deze belasting wordt verminderd op grond van artikel 13 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag (waarbij de waarde van de verplichting van Koper op grond van dit artikellid buiten beschouwing wordt gelaten), verminderd met het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting is verschuldigd op grond van de verplichting van Koper op grond van dit artikellid.

### Betaling Artikel 3

1. Koper zal de Koopprijs en al hetgeen hij overigens ter zake van deze overeenkomst verschuldigd is ~~en onder verrekening van lopende huren/n.v.t.~~ storten op een kwaliteitsrekening van de Notaris en wel vóór ondertekening van de akte van levering, met de valuta van uiterlijk die dag.
2. Uitbetaling van de Koopprijs zal eerst plaatsvinden nadat de Notaris, uit onderzoek in de openbare registers, is gebleken, dat de Overdracht is geschied zonder dat inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren, in de weg staan aan het voldoen van de verplichtingen van Verkoper uit hoofde van deze overeenkomst. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte van levering en het uitbetalen van de Koopprijs, één of meer werkdagen verstrijken.
3. ~~De door huurder(s) gestorte waarborgsom(men) en de op de datum van ondertekening van de akte van levering lopende huur (huren) zal (zullen) op die datum en met ingang van die datum tussen partijen worden verrekend, tegelijk met het depot servicekosten over het dan lopende boekjaar van de servicekosten.~~  
**Verkoper/Koper** is verplicht om binnen vijf werkdagen na de Overdracht de huurder(s) daarvan mededeling te doen.

**Waarborgsom/bankgarantie**  
**Artikel 4**

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst is Koper verplicht uiterlijk **14 dagen na ondertekening onderhavige koopovereenkomst** een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie te doen stellen voor een bedrag van **€ 131.000,- , zegge honderd eenendertig duizend euro**.  
Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Hierbij wordt de notaris de opdracht gegeven en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie dient te vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht
2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van een bedrag van: € 131.000,- (zegge: honderd eenendertig duizend euro) in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 4.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.  
Over de waarborgsom wordt door Verkoper geen rente vergoed. Als de Notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Koper toe.
3. De waarborgsom zal, ~~behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en~~ behoudens het in artikel 12 bepaalde, met de Koopprijs worden verrekend voor zover de Koopprijs en de Kosten niet uit een door Koper verkregen of te verkrijgen financiering worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan.
4. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan Koper opgelegde verplichting is artikel 12 van deze overeenkomst van toepassing.
5. Zolang op grond van het vorenstaande geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden, houdt de Notaris de waarborgsom onder zich, totdat, bij in kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak, is beslist aan wie hij de waarborgsom moet afdragen, zulks behoudens een eensluitende betalingsopdracht van beide partijen.

**Feitelijke levering, staat van het Verkochte**  
**Artikel 5**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in de staat waarin het zich op de datum van het sluiten van deze overeenkomst bevindt. ~~Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 10.~~  
Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 11.
2. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als bedoeld in lid 6 onder c van dit artikel nodig zijn. Voor Koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een gebruik door Koper, als omschreven in lid 6 onder c van dit artikel, in de weg staan.

3. De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip, eindigt de zorgplicht van Verkoper met ingang van het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders is overeengekomen.
4. Op de datum van ondertekening van de akte van levering wordt het Verkochte aan Koper feitelijk ter beschikking gesteld, vrij van huur en andere gebruiksrechten, vrij van gebruikers zonder recht of titel, ontruimd en ongevorderd.
5. Koper heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren. Verkoper zal Koper daartoe in de gelegenheid stellen.
6.
  - a. Verkoper heeft met betrekking tot het Verkochte aan Koper die inlichtingen verschaft, die redelijkerwijs aan Koper ter kennis behoren te worden gebracht.
  - b. Koper is voldoende bekend met de aard, de ligging – ook ten opzichte van aangrenzende en naburige percelen –, de staat (van onderhoud) en de bestemming van het Verkochte.
  - c. Het Verkochte is door Verkoper gebruikt als beleggingsobject t.b.v. commerciële verhuur

Koper is voornemens het Verkochte onder meer te gebruiken als brandweerkazerne.

Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van het Verkochte door Koper, zal Koper zelf voor de benodigde vergunningen, ontheffingen of toestemmingen moeten zorgdragen. Koper vrijwaart Verkoper volledig en onverkort voor het gebruik en bestemming door Koper.

**Hierbij dient te worden aangemerkt dat koper het bevoegd orgaan is m.b.t. vergunningen, ontheffingen e.d. ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik.**

#### **Juridische levering Artikel 6**

1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van rechten van pand of hypotheek, vrij van beslagen en vrij van inschrijvingen daarvan.
2. Verkoper heeft naar beste weten aan Koper kennis gegeven van alle (eventueel) aan het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en andere beperkte rechten, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers en blijkend en/of voortvloeiend uit:
  - a. de (laatste) akte(n) van levering van het Verkochte;
  - b. ~~andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd, welke wel in kopie aan deze koopakte zijn gehecht.~~

**Ten aanzien van de momenteel aanwezige erfdienstbaarheden wordt verwezen naar de letterlijke tekst opgenomen in voornoemde voorgaande akte van levering, welke als bijlage aan deze overeenkomst is toegevoegd.**

Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Indien na ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen, uit onderzoek in de openbare registers blijkt dat aan het Verkochte lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor Koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft Koper evenwel het recht aan de Notaris schriftelijk en onder opgaaf van redenen mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt. Deze mededeling dient te zijn ontvangen binnen vijf dagen nadat Koper op de hoogte is van de hier bedoelde belasting. Het staat Verkoper vervolgens vrij deze overeenkomst te ontbinden door een schriftelijke mededeling hiervan aan Koper, diens vertegenwoordiger, of de Notaris, te verzenden binnen vijf dagen nadat hem de schriftelijke mededeling van het niet voetstoots aanvaarden van de zwaardere belasting door Koper heeft bereikt. De ontbindingsmogelijkheid van Verkoper eindigt in ieder geval op het tijdstip van de juridische levering.

### **Overgang, overdracht aanspraken Artikel 7**

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), bijvoorbeeld wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, gaan over op Koper met ingang van het tijdstip van de Overdracht.

Voor zover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW, dan dienen deze aanspraken uiterlijk op de datum van de Overdracht, of indien dat eerder is: de datum van de feitelijke levering, aan Koper te worden overgedragen. Verkoper staat niet in voor de goedheid van de hiervoor bedoelde derden. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en verleent bij deze aan Koper volmacht om, voor zover nodig, de overdracht van bedoelde aanspraken op het overeengekomen tijdstip voor rekening van Koper tot stand te brengen, onder andere door mededeling daarvan aan de desbetreffende derden.

Verkoper is verplicht om uiterlijk bij de ondertekening van de akte van levering de garantiebewijzen en bescheiden die met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te stellen.

### **Overmaat, ondermaat Artikel 8**

Over- of ondermaat van het Verkochte zal aan geen der partijen enig recht verlenen.

### **Verrekening zakelijke belastingen Artikel 9**

De zakelijke belastingen alsmede alle baten met betrekking tot het Verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en met ingang van de dag van ondertekening van de akte van levering naar rato van tijd worden verrekend, tenzij anders is overeengekomen. Het betreft hier onder andere de volgende belastingen: **onroerende zaakbelasting en rioolrecht**

Ten aanzien van de onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik en andere gebruikerslasten zal geen verrekening tussen partijen plaatsvinden.

**Garanties**  
**Artikel 10**

Verkoper garandeert aan Koper, die deze garantie van Verkoper aanneemt, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, en het bepaalde in artikel 12 het navolgende:

- a. Verkoper is ten tijde van de levering bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. voor zover de betreffende aanslagen zijn opgelegd zijn deze voldaan, of, voor zover de betreffende aanslagen nog niet zijn opgelegd, zullen deze worden voldaan door Verkoper;
- c. ter zake van het Verkochte bestaan ~~wel~~ **geen** huurkoopovereenkomst(en);
- d. tot op de dag van het totstandkomen van deze overeenkomst zijn door de overheid of door nutsbedrijven **geen** ~~wel~~ verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd. Indien na het moment van het sluiten van deze overeenkomst, maar voor het moment van levering, een verbetering of herstel door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van Koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van Verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
- e. aan Verkoper is betreffende het Verkochte **geen** ~~wel~~ (lopende adviesaanvraag voor of voorstel tot) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
  1. als beschermd monument in de zin van artikel 1 onder d Monumentenwet 1988;
  2. als beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 1 onder g Monumentenwet 1988;
  3. door de gemeente of provincie als beschermd monument of stads- of dorpsgezicht;
- f. het Verkochte is ~~wel~~ **niet** betrokken in een plan op grond van de Ruilverkavelingswet 1954, de Reconstructiewet Midden-Delfland, de Herinrichtingswet Oost-Groningen en de Gronings-Drentse Veenkoloniën, de Landinrichtingswet, de Wet inrichting landelijk gebied of de Reconstructiewet concentratiegebieden, noch is het Verkochte betrokken in een ruilverkavelingsovereenkomst; het Verkochte is niet ter onteigening aangewezen, noch is een besluit daartoe in voorbereiding; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Huisvestingswet, noch van een vordering van het Verkochte op grond van deze wet;
- g. aan Verkoper is **niet** ~~wel~~ bekend dat het Verkochte (voorlopig) is aangewezen op grond van artikel 2, 6 lid 1 of 9a lid 1 of lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten;
- h. het is Verkoper **niet** ~~wel~~ bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuvordering in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen;
- i. ten opzichte van derden bestaan ten aanzien van het Verkochte **geen** verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, recht van wederinkoop of optierecht;
- j. het Verkochte is **wel** ~~niet~~ aangesloten op de openbare leidingen voor water en energie; het Verkochte is **wel** ~~niet~~ aangesloten op de gemeentelijke riolering;
- k. het Verkochte is **niet** ~~wel~~ ter onteigening aangewezen, noch is een besluit daartoe in voorbereiding;
- l. het Verkochte heeft **wel** ~~geen~~ rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg;
- m. **Energieprestatiecertificaat**
  1. Verkoper verklaart dat van het Verkochte ~~wel een~~ **geen** energieprestatiecertificaat (het "EPC"), als bedoeld in artikel 1.1 lid 1 Besluit energieprestatie gebouwen, aanwezig is. Het EPC heeft certificaatnummer \_\_\_\_\_ en is in kopie aan \_\_\_\_\_ deze koopakte gehecht. Indien aanwezig, draagt Verkoper het EPC over aan Koper \_\_\_\_\_ bij ondertekening van de akte van levering.
  2. Indien het EPC niet aanwezig is, aanvaardt Koper ~~wel~~ **niet** het feit dat Verkoper het EPC van het Verkochte niet verstrekt.
  3. Koper aanvaardt dat Verkoper het EPC niet verstrekt en vrijwaart Verkoper voor aanspraken uit dien hoofde.

Verkoper dient opdracht te geven tot het opmaken van het EPC; alle hieraan verbonden kosten zijn voor zijn rekening.

- Indien laatstgenoemde verplichting rust op Verkoper en hij zijn verplichting niet (tijdig) nakomt, dan verbeurt hij van rechtswege aan Koper een direct opeisbare boete die gelijk is aan 200% van de kosten die verbonden zijn aan het opmaken van het EPC,
- zonder dat Koper enig ander rechtsgevolg kan verbinden aan dit verzuim. Indien bedoelde verplichting rust op Koper vrijwaart Koper Verkoper dienaangaande,
- onverminderd de verplichting van Verkoper om medewerking te verlenen aan het tijdig laten opmaken van het EPC.

### **Risico-overgang, beschadiging** **Artikel 11**

1. Het Verkochte is vanaf het tijdstip van de overdracht voor risico van Koper.
2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden Koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd en deze beschadiging niet aan Verkoper kan worden toegerekend, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen dertig dagen na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen datum van ondertekening van de akte van levering:
  - a. Koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de Koopprijs – aan Koper op de overeengekomen datum van levering het Verkochte overdraagt in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle (vorderings)rechten die Verkoper ter zake van het onheil – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde – jegens derden toekomen; dan wel
  - b. Verkoper verklaart de schade binnen dertig dagen na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen datum van levering wordt opgeschort naar de datum volgend op die waarop die dertig dagen zijn verstreken. Een gestelde bankgarantie bedoeld in artikel 5 zal zo nodig worden verlengd.Mocht, indien het sub b bepaalde toepassing heeft gevonden, het Verkochte niet tijdig naar eis van goed en deugdelijk werk zijn hersteld, dan zal deze overeenkomst alsnog van rechtswege zijn ontbonden, in welk geval Verkoper de eventuele door Koper geleden schade dient te vergoeden. Indien evenwel het sub a bepaalde dan alsnog toepassing vindt zal geen ontbinding plaatshebben en er zal geen recht op enige schadevergoeding bestaan.
4. Verkoper verplicht zich het Verkochte op uitgebreide voorwaarden te verzekeren en/of verzekerd te houden naar herbouwwaarde **op uitgebreide condities**, tegen brand en andere schade en deze verzekering eerst te doen eindigen op de datum van risico-overgang om vierentwintig uur.



**Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete**  
**Artikel 12**

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.  
Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen.  
Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade, die de wederpartij dientengevolge lijdt, te vergoeden. De wederpartij kan alsdan de overeenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst, ontbinden.  
Indien de nalatige partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij niettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de Koopprijs of de Kosten, zal de nalatige partij daarnaast, ten behoeve van de wederpartij, een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de Koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De Notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
  - indien Koper in verzuim is, het bedrag van de door hem verschuldigde boete, indien Verkoper zulks wenst, aan Verkoper te betalen uit de bij de Notaris door Koper onderscheidenlijk door een bank of schadeverzekeraar krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
  - indien Verkoper in verzuim is, de door Koper gedeponeerde bankgarantie/gestorte bedrag aan hem terug te zenden/betalen.
4. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 12 lid 1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de Koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding.
5. Indien de wederpartij, na eerst nakoming te hebben verlangd, deze overeenkomst alsnog ontbindt, zal de nalatige partij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd zijn gelijk aan drie promille van de Koopprijs voor elke dag die is verstreken na afloop van de in artikel 12 lid 1 vermelde termijn van acht dagen, tot aan de dag waarop de overeenkomst wordt ontbonden, met een minimum van tien procent van de Koopprijs, alles onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding.
6. Partijen verbinden zich bij de akte van levering afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook deze overeenkomst te ontbinden.

Ontbindende voorwaarden  
Artikel 13

1. Deze overeenkomst zal, mits met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden zonder vergoeding en/of compensatie van schade of kosten één der partijen in elk van de volgende gevallen:
  - a. als Koper niet uiterlijk op \_\_\_\_\_ een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het Verkochte tot een totale hoofdsom van ten minste \_\_\_\_\_ (zegge: \_\_\_\_\_), onder de bij de grote geldverstrekende instellingen gebruikelijke voorwaarden en bepalingen. Koper zal ter verkrijging van de financiering(en), al het hem mogelijke verrichten;
  - b. als Koper niet uiterlijk op \_\_\_\_\_ van overheidswege de benodigde vergunningen en toestemmingen onherroepelijk heeft verkregen voor gebruik van het Verkochte. Koper zal ter verkrijging van de vergunning al het hem mogelijke verrichten.
2. Op vervulling van een in lid 1 van dit artikel gemelde voorwaarde kan slechts Koper zich beroepen. Dit beroep dient **uiterlijk één dag** na de in lid 1 genoemde datum te zijn ontvangen door de Verkoper of diens makelaar middels een schriftelijke mededeling onder overlegging van voldoende bewijsstukken waaronder in ieder geval begrepen: **indien artikel 13.1a van toepassing is**, de schriftelijke afwijzingen van ten minste twee in Nederland erkende geldverstrekende instellingen, uit welke afwijzingen dient te blijken voor welk bedrag door Koper een geldlening ter financiering van het Verkochte is aangevraagd en dat voor dit bedrag geen geldlening kan worden verkregen. Desgevraagd kan Verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvragen voor de geldlening.

**Koper ziet expliciet af van het opnemen van ontbindende voorwaarden, en is zich bewust van de risico's hiervan.**

3. Deze overeenkomst is ontbonden als tussen het tijdstip van het sluiten van deze overeenkomst en het tijdstip van de Overdracht, het Verkochte (voorlopig) wordt aangewezen op grond van artikel 2, 6 lid 1 of 9a lid 1 of lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten, tenzij:
  1. Verkoper, ingevolge enig besluit van, dan wel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente, provincie of het Rijk, vrij is tot vervreemding aan Koper;
  2. een in artikel 10 Wet voorkeursrecht gemeenten genoemde uitzondering van toepassing is.

Milieu  
Artikel 14

1 Bodem / grondwater

Verkoper is niet bekend met feiten die erop wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het door Koper voorgenomen gebruik van het Verkochte of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoonmaken van het Verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Het is aan Verkoper dan ook niet bekend:

- a. dat met betrekking tot het Verkochte door de daartoe bevoegde instantie een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht is.
- b. dat tot op heden krachtens de Wet bodembescherming ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instantie beschikkingen of bevelen uitgevaardigd zijn.

## 2. Ondergrondse tanks

Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte ~~wel/~~ **geen** ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. Indien aanwezig, is het opslaan van deze vloeistoffen ~~wel/niet~~ beëindigd en, indien van toepassing, is van deze beëindiging ~~wel~~ kennis gegeven aan het bevoegd gezag. Indien van toepassing, is (zijn) de tank(s) ~~wel/niet~~ geleegd en/of zal (zullen) de tank(s) worden geleegd. Indien geleegd zal (zullen) de tank(s) ~~wel/niet~~ worden schoongemaakt en zo nodig ~~wel/niet~~ worden verwijderd overeenkomstig de geldende voorschriften. Mocht bij nader onderzoek vervuiling worden geconstateerd waarbij sanering is vereist, dan heeft Verkoper de mogelijkheid tot ontbinding van deze koopovereenkomst zonder kosten verschuldigd te zijn aan Koper.

## 3. Asbest

- a. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte **geen** ~~l~~**wel** asbesthoudende stoffen verwerkt; voor zover er asbesthoudende stoffen in het Verkochte zijn verwerkt, blijven deze achter.
- b. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het Verkochte kan voortvloeien.

## 4. Verklaringen

- a. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn door hem of zijn rechtsvoorgangers ~~wel/~~ **geen** handelingen verricht of nagelaten waardoor de tot het Verkochte behorende bodem en/of grondwater thans zodanig is of dreigt te worden verontreinigd dat ernstig gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu. Het is Koper bekend dat geen onderzoek naar bodem- en grondwaterverontreiniging heeft plaatsgevonden.
- b. Mocht blijken dat de bodem en/of het grondwater op of na de datum van ondertekening van de akte van levering is of wordt of dreigt te worden verontreinigd zoals in lid 1 van dit artikel bedoeld, dan zal zulks nooit aanleiding zijn tot het instellen van enige (rechts)vordering tot schadevergoeding of anderszins jegens Verkoper

### Kosten onderzoek Artikel 15

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten van het opmaken van deze koopovereenkomst en de voor het uitvoeren van deze overeenkomst verrichte werkzaamheden voor rekening van ~~Verkoper/Koper~~ **ieder voor de helft**.

### Hoofdelijkheid, ondeelbaarheid Artikel 16

In geval Koper en/of Verkoper twee of meer personen zijn geldt het volgende:

- a. ~~bedoelde personen kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:~~
  - ~~de personen die Koper, onderscheidenlijk Verkoper zijn bij deze elkaar onherroepelijk volmacht verlenen om namens de ander mee te werken aan de uitvoering van deze overeenkomst;~~
  - ~~een mededeling of kennisgeving door een van de personen van de betreffende partij gedaan aan de wederpartij geldt als gedaan mede namens de andere persoon (personen); en~~

**Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete**  
**Artikel 12**

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.  
Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade, die de wederpartij dientengevolge lijdt, te vergoeden. De wederpartij kan alsdan de overeenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst, ontbinden.  
Indien de nalatige partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij niettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de Koopprijs of de Kosten, zal de nalatige partij daarnaast, ten behoeve van de wederpartij, een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de Koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De Notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
  - indien Koper in verzuim is, het bedrag van de door hem verschuldigde boete, indien Verkoper zulks wenst, aan Verkoper te betalen uit de bij de Notaris door Koper onderscheidenlijk door een bank of schadeverzekeraar krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
  - indien Verkoper in verzuim is, de door Koper gedeponeerde bankgarantie/gestorte bedrag aan hem terug te zenden/betalen.
4. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 12 lid 1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de Koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding.
5. Indien de wederpartij, na eerst nakoming te hebben verlangd, deze overeenkomst alsnog ontbindt, zal de nalatige partij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd zijn gelijk aan drie promille van de Koopprijs voor elke dag die is verstreken na afloop van de in artikel 12 lid 1 vermelde termijn van acht dagen, tot aan de dag waarop de overeenkomst wordt ontbonden, met een minimum van tien procent van de Koopprijs, alles onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding.
6. Partijen verbinden zich bij de akte van levering afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook deze overeenkomst te ontbinden.

~~Verkoper dient opdracht te geven tot het opmaken van het EPC; alle hieraan verbonden kosten zijn voor zijn rekening.~~

- ~~— Indien laatstgenoemde verplichting rust op Verkoper en hij zijn verplichting niet (tijdig) nakomt, dan verbeurt hij van rechtswege aan Koper een direct opeisbare boete die~~
- ~~— gelijk is aan 200% van de kosten die verbonden zijn aan het opmaken van het EPC,~~
- ~~— zonder dat Koper enig ander rechtsgevolg kan verbinden aan dit verzuim. Indien~~
- ~~— bedoelde verplichting rust op Koper vrijwaart Koper Verkoper dienaangaande,~~
- ~~— onverminderd de verplichting van Verkoper om medewerking te verlenen aan het tijdig~~
- ~~— laten opmaken van het EPC.~~

### Risico-overgang, beschadiging Artikel 11

1. Het Verkochte is vanaf het tijdstip van de overdracht voor risico van Koper.
2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden Koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd en deze beschadiging niet aan Verkoper kan worden toegerekend, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen dertig dagen na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen datum van ondertekening van de akte van levering:
  - a. Koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de Koopprijs – aan Koper op de overeengekomen datum van levering het Verkochte overdraagt in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle (vorderings)rechten die Verkoper ter zake van het onheil – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde – jegens derden toekomen; dan wel
  - b. Verkoper verklaart de schade binnen dertig dagen na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen datum van levering wordt opgeschort naar de datum volgend op die waarop die dertig dagen zijn verstreken. Een gestelde bankgarantie bedoeld in artikel 5 zal zo nodig worden verlengd.Mocht, indien het sub b bepaalde toepassing heeft gevonden, het Verkochte niet tijdig naar eis van goed en deugdelijk werk zijn hersteld, dan zal deze overeenkomst alsnog van rechtswege zijn ontbonden, in welk geval Verkoper de eventuele door Koper geleden schade dient te vergoeden. Indien evenwel het sub a bepaalde dan alsnog toepassing vindt zal geen ontbinding plaatshebben en er zal geen recht op enige schadevergoeding bestaan.
4. Verkoper verplicht zich het Verkochte op uitgebreide voorwaarden te verzekeren en/of verzekerd te houden naar herbouwwaarde **op uitgebreide condities**, tegen brand en andere schade en deze verzekering eerst te doen eindigen op de datum van risico-overgang om vierentwintig uur.

**Garanties**  
**Artikel 10**

Verkoper garandeert aan Koper, die deze garantie van Verkoper aanneemt, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, en het bepaalde in artikel 12 het navolgende:

- a. Verkoper is ten tijde van de levering bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. voor zover de betreffende aanslagen zijn opgelegd zijn deze voldaan, of, voor zover de betreffende aanslagen nog niet zijn opgelegd, zullen deze worden voldaan door Verkoper;
- c. ter zake van het Verkochte bestaan **wel / geen** huurkoopovereenkomst(en);
- d. tot op de dag van het totstandkomen van deze overeenkomst zijn door de overheid of door nutsbedrijven **geen / wel** verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd. Indien na het moment van het sluiten van deze overeenkomst, maar voor het moment van levering, een verbetering of herstel door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van Koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van Verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
- e. aan Verkoper is betreffende het Verkochte **geen / wel** (lopende adviesaanvraag voor of voorstel tot) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
  1. als beschermd monument in de zin van artikel 1 onder d Monumentenwet 1988;
  2. als beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 1 onder g Monumentenwet 1988;
  3. door de gemeente of provincie als beschermd monument of stads- of dorpsgezicht;
- f. het Verkochte is **wel / niet** betrokken in een plan op grond van de Ruilverkavelingswet 1954, de Reconstructiewet Midden-Delfland, de Herinrichtingswet Oost-Groningen en de Gronings-Drentse Veenkoloniën, de Landinrichtingswet, de Wet inrichting landelijk gebied of de Reconstructiewet concentratiegebieden, noch is het Verkochte betrokken in een ruilverkavelingsovereenkomst; het Verkochte is niet ter onteigening aangewezen, noch is een besluit daartoe in voorbereiding; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Huisvestingswet, noch van een vordering van het Verkochte op grond van deze wet;
- g. aan Verkoper is **niet / wel** bekend dat het Verkochte (voorlopig) is aangewezen op grond van artikel 2, 6 lid 1 of 9a lid 1 of lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten;
- h. het is Verkoper **niet / wel** bekend dat de gemeente een stadsvernieuingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen;
- i. ten opzichte van derden bestaan ten aanzien van het Verkochte **geen** verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, recht van wederinkoop of optierecht;
- j. het Verkochte is **wel / niet** aangesloten op de openbare leidingen voor water en energie; het Verkochte is **wel / niet** aangesloten op de gemeentelijke riolering;
- k. het Verkochte is **niet / wel** ter onteigening aangewezen, noch is een besluit daartoe in voorbereiding;
- l. het Verkochte heeft **wel / geen** rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg;
- m. Energieprestatiecertificaat
  1. Verkoper verklaart dat van het Verkochte **wel / geen** energieprestatiecertificaat (het "EPC"), als bedoeld in artikel 1.1 lid 1 Besluit energieprestatie gebouwen, aanwezig is. Het EPC heeft certificaatnummer \_\_\_\_\_ en is in kopie aan deze koopakte gehecht. Indien aanwezig, draagt Verkoper het EPC over aan Koper bij ondertekening van de akte van levering.
  2. Indien het EPC niet aanwezig is, aanvaardt Koper **wel / niet** het feit dat Verkoper het EPC van het Verkochte niet verstrekt.
  3. Koper aanvaardt dat Verkoper het EPC niet verstrekt en vrijwaart Verkoper voor aanspraken uit dien hoofde.

Indien na ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen, uit onderzoek in de openbare registers blijkt dat aan het Verkochte lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor Koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft Koper evenwel het recht aan de Notaris schriftelijk en onder opgaaf van redenen mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt. Deze mededeling dient te zijn ontvangen binnen vijf dagen nadat Koper op de hoogte is van de hier bedoelde belasting. Het staat Verkoper vervolgens vrij deze overeenkomst te ontbinden door een schriftelijke mededeling hiervan aan Koper, diens vertegenwoordiger, of de Notaris, te verzenden binnen vijf dagen nadat hem de schriftelijke mededeling van het niet voetstoots aanvaarden van de zwaardere belasting door Koper heeft bereikt. De ontbindingsmogelijkheid van Verkoper eindigt in ieder geval op het tijdstip van de juridische levering.

### **Overgang, overdracht aanspraken** **Artikel 7**

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), bijvoorbeeld wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, gaan over op Koper met ingang van het tijdstip van de Overdracht.

Voor zover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW, dan dienen deze aanspraken uiterlijk op de datum van de Overdracht, of indien dat eerder is: de datum van de feitelijke levering, aan Koper te worden overgedragen. Verkoper staat niet in voor de gegoedheid van de hiervoor bedoelde derden. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en verleent bij deze aan Koper volmacht om, voor zover nodig, de overdracht van bedoelde aanspraken op het overeengekomen tijdstip voor rekening van Koper tot stand te brengen, onder andere door mededeling daarvan aan de desbetreffende derden.

Verkoper is verplicht om uiterlijk bij de ondertekening van de akte van levering de garantiebewijzen en bescheiden die met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te stellen.

### **Overmaat, ondermaat** **Artikel 8**

Over- of ondermaat van het Verkochte zal aan geen der partijen enig recht verlenen.

### **Verrekening zakelijke belastingen** **Artikel 9**

De zakelijke belastingen alsmede alle baten met betrekking tot het Verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en met ingang van de dag van ondertekening van de akte van levering naar rato van tijd worden verrekend, tenzij anders is overeengekomen. Het betreft hier onder andere de volgende belastingen: **onroerende zaakbelasting en rioolrecht**

Ten aanzien van de onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik en andere gebruikerslasten zal geen verrekening tussen partijen plaatsvinden.

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een gebruik door Koper, als omschreven in lid 6 onder c van dit artikel, in de weg staan.

3. De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip, eindigt de zorgplicht van Verkoper met ingang van het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders is overeengekomen.
4. Op de datum van ondertekening van de akte van levering wordt het Verkochte aan Koper feitelijk ter beschikking gesteld, vrij van huur en andere gebruiksrechten, vrij van gebruikers zonder recht of titel, ontruimd en ongevorderd.
5. Koper heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren. Verkoper zal Koper daartoe in de gelegenheid stellen.
6.
  - a. Verkoper heeft met betrekking tot het Verkochte aan Koper die inlichtingen verschaft, die redelijkerwijs aan Koper ter kennis behoren te worden gebracht.
  - b. Koper is voldoende bekend met de aard, de ligging – ook ten opzichte van aangrenzende en naburige percelen –, de staat (van onderhoud) en de bestemming van het Verkochte.
  - c. Het Verkochte is door Verkoper gebruikt als beleggingsobject t.b.v. commerciële verhuur

Koper is voornemens het Verkochte onder meer te gebruiken als brandweerkazerne.

Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van het Verkochte door Koper, zal Koper zelf voor de benodigde vergunningen, ontheffingen of toestemmingen moeten zorgdragen. Koper vrijwaart Verkoper volledig en onverkort voor het gebruik en bestemming door Koper.

**Hierbij dient te worden aangemerkt dat koper het bevoegd orgaan is m.b.t. vergunningen, ontheffingen e.d. ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik.**

#### **Juridische levering Artikel 6**

1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van rechten van pand of hypotheek, vrij van beslagen en vrij van inschrijvingen daarvan.
2. Verkoper heeft naar beste weten aan Koper kennis gegeven van alle (eventueel) aan het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf en andere beperkte rechten, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers en blijkend en/of voortvloeiend uit:
  - a. de (laatste) akte(n) van levering van het Verkochte;
  - b. ~~andere akten waarbij voormschreven rechten werden gevestigd, welke wel in kopie aan deze koopakte zijn gehecht.~~

**Ten aanzien van de momenteel aanwezige erfdiensbaarheden wordt verwezen naar de letterlijke tekst opgenomen in voornoemde voorgaande akte van levering, welke als bijlage aan deze overeenkomst is toegevoegd.**

Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.



**Waarborgsom/bankgarantie**  
**Artikel 4**

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst is Koper verplicht uiterlijk **14 dagen na ondertekening onderhavige koopovereenkomst** een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie te doen stellen voor een bedrag van **€ 131.000,- , zegge honderd eenendertig duizend euro**.  
Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innemen. Hierbij wordt de notaris de opdracht gegeven en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie dient te vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht
2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van een bedrag van: € 131.000,- (zegge: honderd eenendertig duizend euro) in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 4.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.  
Over de waarborgsom wordt door Verkoper geen rente vergoed. Als de Notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Koper toe.
3. De waarborgsom zal, ~~behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en~~ behoudens het in artikel 12 bepaalde, met de Koopprijs worden verrekend voor zover de Koopprijs en de Kosten niet uit een door Koper verkregen of te verkrijgen financiering worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan.
4. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan Koper opgelegde verplichting is artikel 12 van deze overeenkomst van toepassing.
5. Zolang op grond van het vorenstaande geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden, houdt de Notaris de waarborgsom onder zich, totdat, bij in kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak, is beslist aan wie hij de waarborgsom moet afdragen, zulks behoudens een eensluidende betalingsopdracht van beide partijen.

**Feitelijke levering, staat van het Verkochte**  
**Artikel 5**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in de staat waarin het zich op de datum van het sluiten van deze overeenkomst bevindt. ~~Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 10.~~  
Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 11.
2. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als bedoeld in lid 6 onder c van dit artikel nodig zijn. Voor Koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.

## BEDINGEN

### Notariële akte van levering Artikel 1

1. De voor de eigendomsoverdracht van het Verkochte (de "Overdracht") vereiste akte van levering zal zo spoedig mogelijk gepasseerd worden, ten overstaand van een notaris (of diens waarnemer), verbonden aan notariskantoor Moonen, adres: (5921 KB) Venlo-Blerick, Antoniuslaan 85, telefoonnummer: 077-3231888, hierna te noemen: de "Notaris".

### Kosten en belastingen Artikel 2

1. Alle kosten van de Overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, hierna te noemen: de "Kosten", zijn voor rekening van **Koper**
2. Indien de overdrachtsbelasting ten laste van Koper komt en de heffingsgrondslag voor deze belasting wordt verminderd op grond van artikel 13 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag (waarbij de waarde van de verplichting van Koper op grond van dit artikellid buiten beschouwing wordt gelaten), verminderd met het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting is verschuldigd op grond van de verplichting van Koper op grond van dit artikellid.

### Betaling Artikel 3

1. Koper zal de Koopprijs en al hetgeen hij overigens ter zake van deze overeenkomst verschuldigd is ~~en onder verrekening van lopende huren/n.v.t.~~ storten op een kwaliteitsrekening van de Notaris en wel vóór ondertekening van de akte van levering, met de valuta van uiterlijk die dag.
2. Uitbetaling van de Koopprijs zal eerst plaatsvinden nadat de Notaris, uit onderzoek in de openbare registers, is gebleken, dat de Overdracht is geschied zonder dat inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren, in de weg staan aan het voldoen van de verplichtingen van Verkoper uit hoofde van deze overeenkomst. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte van levering en het uitbetalen van de Koopprijs, één of meer werkdagen verstrijken.
3. De door huurder(s) gestorte waarborgsom(men) en de op de datum van ondertekening van de akte van levering lopende huur (huren) zal (zullen) op die datum en met ingang van die datum tussen partijen worden verrekend, tegelijk met het depot servicekosten over het dan lopende boekjaar van de servicekosten.  
**Verkoper/Koper** is verplicht om binnen vijf werkdagen na de Overdracht de huurder(s) daarvan mededeling te doen.

## KOOPOVEREENKOMST BEDRIJFSMATIG ONROEREND GOED

De ondergetekenden,

1 De heer [REDACTED] wonende te [REDACTED] geboren te [REDACTED] nuwa, zich legitimerend met een Nederlands paspoort met nummer [REDACTED], handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer [REDACTED] wonende te [REDACTED] zich legitimerend met een Nederlands paspoort met nummer [REDACTED] olijkens een notariële volmacht d.d. 14 juli 2016

hierna te noemen: "Verkoper";

en

2. De heer [REDACTED] te dezer zake woonplaats kiezende te 5953 AL Reuver, Raadhuisplein 1, Geboren te [REDACTED] zich legitimerend met een Nederlands paspoort met nummer [REDACTED] gemeentesecretaris – algemeen directeur van de gemeente Beesel, ten dezen de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Beesel, kantoorhoudende (5953 AL) Reuver, Raadhuisplein 1, rechtens vertegenwoordigende en handelend krachtens het collegebesluit d.d.18 mei 2021 van het college van B&W van Beesel en Raadsbesluit d.d. 14 juni 2021 van de gemeenteraad van Beesel.

hierna (zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk) te noemen: "Koper";

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Verkoper heeft op 2 april 2021 aan Koper verkocht die van Verkoper heeft gekocht, onder voorbehoud van besluitvorming Raad in verband met budgetrecht:\*\*

De eigendom van het bedrijfspand met bijbehorende parkeerplaatsen, erf en verdere aanhorigheden, staande en gelegen Parallelweg 10 te 5953 GW Reuver, kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie K nummer 1733, groot 81 aren 45 centiareen.

hierna te noemen: het "Verkochte".

### Koopprijs

De totale koopprijs van het Verkochte bedraagt € 1.310.000,- K.K. zegge: éénmiljoen driehonderd tienduizend euro Kosten Koper, hierna te noemen: de "Koopprijs".

Over de koopsom van het Registergoed is geen omzetbelasting verschuldigd.

Ruimtelijkeplannen.nl

Bebouwde gebieden Beesel

gemeente Beesel

ADRES

PLAANNAAM OF -NUMMER

bestemmingsplan

Reuver, Parallelweg 10

deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2016-06-20)

Parallelweg 10, 5953GW Reu

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

GEMEENTE (7)


PROVINCIE (39)

RIJK (30)


203123, 365737

**BESTEMMINGSPANNEN**


Voorbereidingsbesluit  
geitenhouderij Limburg  
voorbereidingsbesluit  
vastgesteld (2019-05-27)


 Enkelbestemming  
Bedrijventerrein

Voorbereidingsbesluit  
geitenhouderij Limburg  
voorbereidingsbesluit  
vastgesteld (2018-12-14)

 Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie 1

Gerechtelijke uitspraak  
bestemmingsplan Bebouwde Gebieden  
gerechtelijke uitspraak  
vastgesteld (2016-12-12)


 Bouwvlak

 Functieaanduiding  
bedrijf tot en met categorie 3.1

Bebouwde gebieden Beesel  
bestemmingsplan  
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld  
2016-06-20)

 Functieaanduiding  
detailhandel volumineus

Bebouwde gebieden Beesel  
bestemmingsplan  
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld  
2014-12-15)

 Maatvoering  
o maximum bouwhoogte: 10 m  
o maximum goothoogte: 6 m

Bebouwde gebieden Beesel  
bestemmingsplan  
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld  
2014-12-15)

**STRUCTUURVISIES**

Verberg plannen

20 m

## Legenda



plangebied

### Enkelbestemmingen



agrarisch



agrarisch met waarden



bedrijf



bedrijventerrein



bos



centrum



cultuur en ontspanning



detailhandel



dienstverlening



gemengd



groen



horeca



kantoor



maatschappelijk



natuur



overig



recreatie



sport



tuin



verkeer



water



wonen



woongebied

### Dubbelbestemmingen



waterstaat



leiding



waarde

### Bouwvlakken



bouwvlak

### Gebiedsaanduidingen



geluidzone



luchtvaartverkeerzone



vrijwaringszone



milieuzone



veiligheidszone



wetgevingzone



reconstructiewetzone



overige zone

### Aanduidingen



bouwaanduiding



functieaanduiding



lettertekenaanduiding



maatvoering

### Figuren



as van de weg



dwarsprofiel



gevelijn



hartlijn leiding



relatie



figuur IMRO2006

### Gebiedsgerichte besluiten



besluitgebied



besluitvlak



besluitsubvlak

### Structuurvisies



plangebied

### Gescande kaarten



plangebied

### Overige besluiten



plangebied

**Plannaam:**            **Bebouwde gebieden Beesel**

**Datum afdruk:**        2021-04-08

**Naam overheid:**      gemeente Beesel

**IMRO-versie:**        IMRO2012

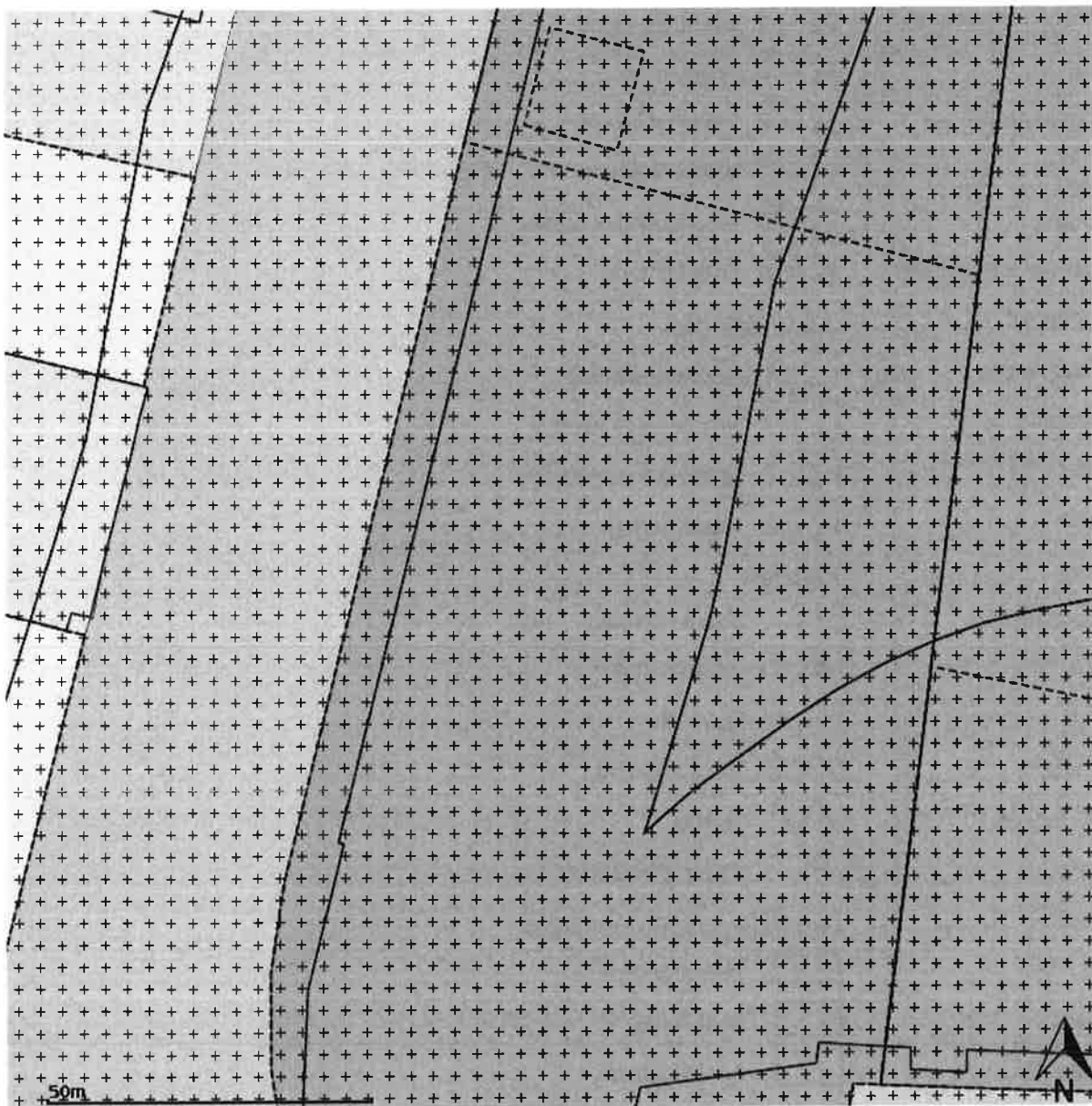
**Type plan:**            bestemmingsplan

**Plan datum:**         2016-06-20

**Planidn:**              NL.IMRO.0889.bebouwdgebied-VA04

**Planstatus:**          vastgesteld

**Dossierstatus:**        deels onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

[REDACTED]

---

**Van:**

**Verzonden:**

[REDACTED]  
dinsdag 4 mei 2021 14:58

**Aan:**

**CC:**

**Onderwerp:**

[REDACTED]  
FW: Concept [B100086-8696153]

**Bijlagen:**

[REDACTED]  
Kovk Reuver, Parallelweg 10 felicitatem - gem beesel.pdf

Beste [REDACTED]

Bijgaand de aangepaste versie.

1. Koper gegevens en voorbehoud  
Zal dit betekenen dat 14 juni 2021 eerste datum van goedkeuring kan plaatsvinden ?
2. Aanpassing tabel. Periode blijft 15 en laatste schijf 55%
3. Artikel 21. Hierover zal [REDACTED] (Vetebe makelaardij – in de CC) contact met je opnemen voor de juiste omschrijving van dit artikel

Met vriendelijke groet, Best Regards, Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**Felicitatem**  
investments

Deze uitgave is uitsluitend bestemd voor gebruik door leden van de Vereniging VBO Makelaar, sectie Bedrijfsmatig Onroerend Goed.

Nadruk en gebruik door anderen dan leden van de Vereniging VBO Makelaar, sectie Bedrijfsmatig Vastgoed is niet toegestaan.

(copyright VBO Makelaar 05/2012) (versie 1.0)

CONCEPT



3. **Koper verklaart, middels ondertekening van deze koopovereenkomst, dat zij haar volledige medewerking zal verlenen aan bedoelde verkoop, in het bijzonder door het toewijzen van de bestemming inclusief functieaanduiding aan een andere locatie. Dit toewijzen zal geschieden binnen 8 weken na ontvangst van de In lid 2 van dit artikel bedoelde kennisgeving.**
4. **Indien koper handelt in strijd met lid 3 van dit artikel, verbeurt verkoper een direct opeisbare boete van € 100.000,-.**

**Kosten verdeling**  
**Artikel 22**

Partijen komen overeen dat de kosten voor het opmaken en beoordelen van deze koopovereenkomst alsmede het beoordelen van de leveringsakte, tussen hen worden verdeeld op basis van 50/50. Verkoper wijst, ter uitvoering van voornoemde werkzaamheden, een makelaar en een advocaat aan.

**Slotbepalingen**  
**Artikel 23**

Partijen verklaren dat deze overeenkomst tot stand is gekomen via VeTeBe B.V., gevestigd te Tegelen, Grotestraat 84A. Partijen verklaren deswege courtage verschuldigd te zijn ter hoogte van 0,6% van de verkoopprijs en machtigt de notaris de verschuldigde bedragen te verrekenen bij notarieel transport.

Deze koopakte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

**Privacyverklaring**

**Met ondertekening van deze overeenkomst gaan partijen akkoord met het ver- c.q. doorsturen door VeTeBe B.V. van deze getekende overeenkomst naar partijen, notaris, tussenpersonen, taxateurs en eventuele derden**

Aldus overeengekomen en in **tweevoud** ondertekend:

Te , d.d.

Verkoper

Echtgenoot  
partner

(echtgenote)/geregistreerd

Te , d.d.

Koper

**Bijzondere bepalingen**

**Anti-speculatiebeding  
Artikel 20**

- a. Indien koper binnen een periode van 15 jaar na de levering van onderhavige onroerende zaak, te rekenen vanaf datum leveringsakte, aan deze onroerende zaak een andere bestemming geeft, stelt hij op voorhand verkoper hiervan schriftelijk op de hoogte. Zowel Koper als Verkoper wijzen vervolgens ieder een taxateur aan, die gezamenlijk, binnen 4 weken na hun aanstelling, zullen bepalen of de bestemmingswijziging tot waardevermeerdering zal leiden en, indien dit het geval is, hoe hoog die waardevermeerdering zal zijn. In het geval de beide taxateurs niet tot overeenstemming komen, zullen beide taxateurs gezamenlijk een derde taxateur benoemen. Deze zal vervolgens een voor partijen bindend rapport uitbrengen. Indien er sprake is van waardevermeerdering, heeft verkoper recht op een vergoeding. Deze vergoeding wordt vastgesteld op de in sub c van dit artikel bedoelde wijze.
- b. Indien koper binnen een periode van 15 jaar na de levering van onderhavige onroerende zaak, te rekenen vanaf de datum leveringsakte, tot vervreemding van deze onroerende zaak over gaat, stelt hij op voorhand verkoper hier schriftelijk van op de hoogte. Verkoper heeft alsdan recht op een vergoeding conform de in sub c van dit artikel genoemde wijze.
- c. De door koper aan verkoper verschuldigde vergoeding als bedoeld onder sub a en sub b van dit artikel wordt als volgt vastgesteld:
  - Indien de bestemmingswijziging of verkoop plaatsvindt in het eerste jaar na de levering van de onroerende zaak aan koper, bedraagt de vergoeding het volledige positieve verschil tussen de nieuw vastgestelde waarde respectievelijk verkoopopbrengst en de oorspronkelijke koopprijs van de onroerende zaak.
  - Indien de bestemmingswijziging of verkoop plaatsvindt in het tweede of een daaropvolgend jaar na de levering van de onroerende zaak aan koper, bedraagt de vergoeding een percentage van het positieve verschil tussen de nieuw vastgestelde waarde respectievelijk verkoopopbrengst en de oorspronkelijke koopprijs van de onroerende zaak, als volgt bepaald:
    - 2<sup>e</sup> jaar: 95%
    - 3<sup>e</sup> jaar: 90%
    - 4<sup>e</sup> jaar: 85%
    - 5<sup>e</sup> jaar: 80%
    - 6<sup>e</sup> jaar: 75%
    - 7<sup>e</sup> jaar: 70%
    - 8<sup>e</sup> jaar : 65%
    - 9<sup>e</sup> jaar : 60%
    - 10<sup>e</sup> tot en met 15<sup>e</sup> jaar: 55%

**Huidige bestemming met functieaanduiding  
Artikel 21**

***nog nader te formuleren***

1. Indien verkoper een koper vindt voor sec de vigerende bestemming inclusief functieaanduiding van het verkochte ten tijde van het ondertekenen van onderhavige koopovereenkomst, komt de opbrengst van de verkoop van deze bestemming volledig ten goede van verkoper.
2. Indien verkoper een geschikte koper voor de bestemming inclusief functieaanduiding heeft gevonden, stelt zij koper hier onverwijld en schriftelijk van op de hoogte.

- b. ~~voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zowel aan de zijde van Koper als aan die van Verkoper, is ieder van de personen van de betreffende partij hoofdelijk verbonden.~~

**Verklaringen echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner  
(voor zover partijen gehuwd/als partners geregistreerd zijn)  
Artikel 17**

De echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner van Verkoper verklaart nog dat:

- a. hij (zij) zijn (haar) echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner hierbij de krachtens artikel 1:88 lid 1 onder a BW vereiste toestemming verleent tot het aangaan van deze overeenkomst;
- b. het Verkochte onder het bestuur, als bedoeld in artikel 1:90 lid 2 BW, van zijn (haar) echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner staat;
- c. het Verkochte niet dienstbaar is aan een door hem (haar) uitgeoefend beroep of bedrijf.

~~De echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner van Koper verklaart nog dat:~~

- ~~a. hij (zij) zijn (haar) echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner hierbij de krachtens artikel 1:88 lid 1 onder a BW vereiste toestemming verleent het Verkochte te bezwaren met (één of meer rechten van) pand en/of hypotheek;~~
- ~~b. hij (zij) al het mogelijke zal doen zijn (haar) echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner in staat te stellen de benodigde vergunning(en), financiering(en), Nationale Hypotheek Garantie(s), toezegging(en) en/of wat verder in het kader van de nakoming van deze overeenkomst nodig is, te verkrijgen.~~

**Inschrijving overeenkomst  
Artikel 18**

Partijen geven de Notaris hierbij **geen /wel** last en volmacht deze overeenkomst direct na ontvangst in de openbare registers in te schrijven. De aan deze inschrijving verbonden kosten zijn voor rekening van **Koper /Verkoper**. Verkoper en Koper zijn ermee bekend dat de uitzondering van artikel 10 lid 3 Wet voorkeursrecht gemeenten alleen van toepassing is als de Overdracht geschiedt binnen zes maanden na de dag van inschrijving van deze overeenkomst in de openbare registers.

**Verklaring omtrent stukken  
Artikel 19**

**Koper heeft naast de in artikel 6 genoemde stukken van Verkoper de navolgende stukken ontvangen en van de inhoud kennisgenomen:**

- **Voorgaande akte van levering**
- **Vigerend bestemmingsplan**

**Ontbindende voorwaarden  
Artikel 13**

1. ~~Deze overeenkomst zal, mits met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden zonder vergoeding en/of compensatie van schade of kosten één der partijen in elk van de volgende gevallen:~~
    - a. ~~als Koper niet uiterlijk op \_\_\_\_\_ een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het Verkochte tot een totale hoofdsom van ten minste \_\_\_\_\_ (zegge: \_\_\_\_\_), onder de bij de grote geldverstrekkende instellingen gebruikelijke voorwaarden en bepalingen. Koper zal ter verkrijging van de financiering(en), al het hem mogelijke verrichten;~~
    - b. ~~als Koper niet uiterlijk op \_\_\_\_\_ van overheidswege de benodigde vergunningen en toestemmingen onherroepelijk heeft verkregen voor gebruik van het Verkochte. Koper zal ter verkrijging van de vergunning al het hem mogelijke verrichten.~~
  
  2. ~~Op vervulling van een in lid 1 van dit artikel gemelde voorwaarde kan slechts Koper zich beroepen. Dit beroep dient **uiterlijk één dag** na de in lid 1 genoemde datum te zijn ontvangen door de Verkoper of diens makelaar middels een schriftelijke mededeling onder overlegging van voldoende bewijsstukken waaronder in ieder geval begrepen: **indien artikel 13.1a van toepassing is**, de schriftelijke afwijzingen van ten minste twee in Nederland erkende geldverstrekkende instellingen, uit welke afwijzingen dient te blijken voor welk bedrag door Koper een geldlening ter financiering van het Verkochte is aangevraagd en dat voor dit bedrag geen geldlening kan worden verkregen. Desgevraagd kan Verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvragen voor de geldlening.~~
- Koper ziet expliciet af van het opnemen van ontbindende voorwaarden, en is zich bewust van de risico's hiervan.**
3. Deze overeenkomst is ontbonden als tussen het tijdstip van het sluiten van deze overeenkomst en het tijdstip van de Overdracht, het Verkochte (voorlopig) wordt aangewezen op grond van artikel 2, 6 lid 1 of 9a lid 1 of lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten, tenzij:
    1. Verkoper, ingevolge enig besluit van, dan wel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente, provincie of het Rijk, vrij is tot vervreemding aan Koper;
    2. een in artikel 10 Wet voorkeursrecht gemeenten genoemde uitzondering van toepassing is.

**Milieu  
Artikel 14**

1 Bodem / grondwater

Verkoper is niet bekend met feiten die erop wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het door Koper voorgenomen gebruik van het Verkochte of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoonmaken van het Verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Het is aan Verkoper dan ook niet bekend:

- a. dat met betrekking tot het Verkochte door de daartoe bevoegde instantie een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht is.
- b. dat tot op heden krachtens de Wet bodembescherming ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instantie beschikkingen of bevelen uitgevaardigd zijn.

## 2. Ondergrondse tanks

Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte ~~wel~~ **geen** ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. ~~Indien aanwezig, is het opslaan van deze vloeistoffen wel/niet beëindigd en, indien van toepassing, is van deze beëindiging wel kennis gegeven aan het bevoegd gezag. Indien van toepassing, is (zijn) de tank(s) wel/niet geleegd en/of zal (zullen) de tank(s) worden geleegd. Indien geleegd zal (zullen) de tank(s) wel/niet worden schoongemaakt en zo nodig wel/niet worden verwijderd overeenkomstig de geldende voorschriften. Mocht bij nader onderzoek vervuiling worden geconstateerd waarbij sanering is vereist, dan heeft Verkoper de mogelijkheid tot ontbinding van deze koopovereenkomst zonder kosten verschuldigd te zijn aan Koper.~~

## 3. Asbest

- a. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte ~~geen~~ **wel** asbesthoudende stoffen verwerkt; voor zover er asbesthoudende stoffen in het Verkochte zijn verwerkt, blijven deze achter.
- b. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het Verkochte kan voortvloeien.

## 4. Verklaringen

- a. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn door hem of zijn rechtsvoorgangers ~~wel~~ **geen** handelingen verricht of nagelaten waardoor de tot het Verkochte behorende bodem en/of grondwater thans zodanig is of dreigt te worden verontreinigd dat ernstig gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu. Het is Koper bekend dat geen onderzoek naar bodem- en grondwaterverontreiniging heeft plaatsgevonden.
- b. Mocht blijken dat de bodem en/of het grondwater op of na de datum van ondertekening van de akte van levering is of wordt of dreigt te worden verontreinigd zoals in lid 1 van dit artikel bedoeld, dan zal zulks nooit aanleiding zijn tot het instellen van enige (rechts)vordering tot schadevergoeding of anderszins jegens Verkoper

### **Kosten onderzoek Artikel 15**

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten van het opmaken van deze koopovereenkomst en de voor het uitvoeren van deze overeenkomst verrichte werkzaamheden voor rekening van ~~Verkoper/Koper~~ **ieder voor de helft**.

### **Hoofdelijkheid, ondeelbaarheid Artikel 16**

In geval Koper en/of Verkoper twee of meer personen zijn geldt het volgende:

- a. ~~bedeelde personen kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:~~
  - ~~de personen die Koper, onderscheidenlijk Verkoper zijn bij deze elkaar onherroepelijk volmacht verlenen om namens de ander mee te werken aan de uitvoering van deze overeenkomst;~~
  - ~~een mededeling of kennisgeving door een van de personen van de betreffende partij gedaan aan de wederpartij geldt als gedaan mede namens de andere persoon (personen); en~~

- b. ~~voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zowel aan de zijde van Koper als aan die van Verkoper, is ieder van de personen van de betreffende partij hoofdelijk verbonden.~~

**Verklaringen echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner  
(voor zover partijen gehuwd/als partners geregistreerd zijn)  
Artikel 17**

De echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner van Verkoper verklaart nog dat:

- a. hij (zij) zijn (haar) echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner hierbij de krachtens artikel 1:88 lid 1 onder a BW vereiste toestemming verleent tot het aangaan van deze overeenkomst;
- b. het Verkochte onder het bestuur, als bedoeld in artikel 1:90 lid 2 BW, van zijn (haar) echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner staat;
- c. het Verkochte niet dienstbaar is aan een door hem (haar) uitgeoefend beroep of bedrijf.

~~De echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner van Koper verklaart nog dat:~~

- ~~a. hij (zij) zijn (haar) echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner hierbij de krachtens artikel 1:88 lid 1 onder a BW vereiste toestemming verleent het Verkochte te bezwaren met (één of meer rechten van) pand en/of hypotheek;~~
- ~~b. hij (zij) al het mogelijke zal doen zijn (haar) echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner in staat te stellen de benodigde vergunning(en), financiering(en), Nationale Hypotheek Garantie(s), toezegging(en) en/of wat verder in het kader van de nakoming van deze overeenkomst nodig is, te verkrijgen.~~

**Inschrijving overeenkomst  
Artikel 18**

Partijen geven de Notaris hierbij **geen /wel** last en volmacht deze overeenkomst direct na ontvangst in de openbare registers in te schrijven. De aan deze inschrijving verbonden kosten zijn voor rekening van **Koper /Verkoper**. Verkoper en Koper zijn ermee bekend dat de uitzondering van artikel 10 lid 3 Wet voorkeursrecht gemeenten alleen van toepassing is als de Overdracht geschiedt binnen zes maanden na de dag van inschrijving van deze overeenkomst in de openbare registers.

**Verklaring omtrent stukken  
Artikel 19**

**Koper heeft naast de in artikel 6 genoemde stukken van Verkoper de navolgende stukken ontvangen en van de inhoud kennisgenomen:**

- **Voorgaande akte van levering**
- **Vigerend bestemmingsplan**

## Bijzondere bepalingen

### Anti-speculatiebeding Artikel 20

- a. Indien koper binnen een periode van 15 jaar na de levering van onderhavige onroerende zaak, te rekenen vanaf datum leveringsakte, aan deze onroerende zaak een andere bestemming geeft, stelt hij op voorhand verkoper hiervan schriftelijk op de hoogte. Zowel Koper als Verkoper wijzen vervolgens ieder een taxateur aan, die gezamenlijk, binnen 4 weken na hun aanstelling, zullen bepalen of de bestemmingswijziging tot waardevermeerdering zal leiden en, indien dit het geval is, hoe hoog die waardevermeerdering zal zijn. In het geval de beide taxateurs niet tot overeenstemming komen, zullen beide taxateurs gezamenlijk een derde taxateur benoemen. Deze zal vervolgens een voor partijen bindend rapport uitbrengen. Indien er sprake is van waardevermeerdering, heeft verkoper recht op een vergoeding. Deze vergoeding wordt vastgesteld op de in sub c van dit artikel bedoelde wijze.
- b. Indien koper binnen een periode van 15 jaar na de levering van onderhavige onroerende zaak, te rekenen vanaf de datum leveringsakte, tot vervreemding van deze onroerende zaak over gaat, stelt hij op voorhand verkoper hier schriftelijk van op de hoogte. Verkoper heeft alsdan recht op een vergoeding conform de in sub c van dit artikel genoemde wijze.
- c. De door koper aan verkoper verschuldigde vergoeding als bedoeld onder sub a en sub b van dit artikel wordt als volgt vastgesteld:
  - Indien de bestemmingswijziging of verkoop plaatsvindt in het eerste jaar na de levering van de onroerende zaak aan koper, bedraagt de vergoeding het volledige positieve verschil tussen de nieuw vastgestelde waarde respectievelijk verkoopopbrengst en de oorspronkelijke koopprijs van de onroerende zaak.
  - Indien de bestemmingswijziging of verkoop plaatsvindt in het tweede of een daaropvolgend jaar na de levering van de onroerende zaak aan koper, bedraagt de vergoeding een percentage van het positieve verschil tussen de nieuw vastgestelde waarde respectievelijk verkoopopbrengst en de oorspronkelijke koopprijs van de onroerende zaak, als volgt bepaald:
    - 2<sup>e</sup> jaar: 95%
    - 3<sup>e</sup> jaar: 90%
    - 4<sup>e</sup> jaar: 85%
    - 5<sup>e</sup> jaar: 80%
    - 6<sup>e</sup> jaar: 75%
    - 7<sup>e</sup> jaar: 70%
    - 8<sup>e</sup> jaar : 65%
    - 9<sup>e</sup> jaar : 60%
    - 10<sup>e</sup> tot en met 15<sup>e</sup> jaar: 55%

### Huidige bestemming en functieaanduiding Artikel 21

1. Partijen zijn een inspanningsverplichting overeengekomen voor de gemeente Beesel om bij 'schrappen van de huidige functieaanduiding' opbrengst te genereren door inzet meters elders in de regio;
2. Als de nieuwe invulling/bestemming van deze locatie + de opbrengst van de onder lid 1 genoemde inspanningsverplichting meerwaarde kent, ten opzichte van de huidige verkoopprijs, is het gestelde onder artikel 20 lid c, op dat totaal van voornoemde meerwaarde van toepassing.

### **Kosten verdeling**

#### **Artikel 22**

Partijen komen overeen dat de kosten voor het opmaken en beoordelen van deze koopovereenkomst alsmede het beoordelen van de leveringsakte, tussen hen worden verdeeld op basis van 50/50. Verkoper wijst, ter uitvoering van voornoemde werkzaamheden, een makelaar en een advocaat aan.

### **Slotbepalingen**

#### **Artikel 23**

Partijen verklaren dat deze overeenkomst tot stand is gekomen via VeTeBe B.V., gevestigd te Tegelen, Grotestraat 84A. Partijen verklaren deswege courtage verschuldigd te zijn ter hoogte van 0,6% van de verkoopprijs en machtigt de notaris de verschuldigde bedragen te verrekenen bij notarieel transport.

Deze koopakte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

#### **Privacyverklaring**

**Met ondertekening van deze overeenkomst gaan partijen akkoord met het ver- c.q. doorsturen door VeTeBe B.V. van deze getekende overeenkomst naar partijen, notaris, tussenpersonen, taxateurs en eventuele derden**

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Te , d.d.

Verkoper

Echtgenoot  
partner

(echtgenote)/geregistreerd

Te , d.d.

Koper

Deze uitgave is uitsluitend bestemd voor gebruik door leden van de Vereniging VBO Makelaar, sectie Bedrijfsmatig Onroerend Goed.

Nadruk en gebruik door anderen dan leden van de Vereniging VBO Makelaar, sectie Bedrijfsmatig Vastgoed is niet toegestaan.

(copyright VBO Makelaar 05/2012) (versie 1.0)





2010.034379.01/1

LEVERING

Heden, de achttiende oktober-----  
tweeduizend tien, verschenen voor mij- [REDACTED]  
notaris met als vestigingsplaats de gemeente Bernheze: -----

1. [REDACTED]  
wonende te [REDACTED] op  
[REDACTED] van [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]-----

identiteit vastgesteld: paspoort nummer [REDACTED]-----  
volgens [REDACTED] verklaring handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder en enig  
aandeelhouder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [REDACTED]  
[REDACTED] statutair gevestigd te [REDACTED] en met adres: [REDACTED]  
[REDACTED] ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Midden-  
Nederland onder nummer [REDACTED] welke vennootschap op haar beurt zelfstandig  
bevoegd bestuurder en enig aandeelhouder is van de besloten vennootschap met beperkte  
aansprakelijkheid: [REDACTED] statutair gevestigd te [REDACTED] en  
met adres: [REDACTED] ingeschreven bij de Kamer van  
Koophandel voor Midden-Nederland onder nummer [REDACTED] hierna te noemen:  
"verkoper", en als zodanig laatstgemelde vennootschap te navolgender zake rechtsgeldig  
vertegenwoordigende en verbindende;-----

2.. de heer [REDACTED] te dezer zake woonplaats kiezende te  
[REDACTED] geboren te [REDACTED]  
[REDACTED]-----

identiteit vastgesteld: paspoort met nummer [REDACTED]-----  
volgens zijn verklaring handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer [REDACTED]  
[REDACTED] hierna ook genoemd:  
"koper", te dezer zake woonplaats kiezende te [REDACTED]  
geboren te [REDACTED]  
identiteit vastgesteld: paspoort nummer [REDACTED]-----

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden ter uitvoering van een tussen  
verkoper en koper gesloten koopovereenkomst, met betrekking tot het hierna te



2010.034379.01/2

omschrijven registergoed:-----

I. LEVERING-----

Verkoper levert hierbij aan koper, die aanvaardt: -----  
de eigendom van het bedrijfspand met parkeerplaats, erf en verdere aanhorigheden,  
plaatselijk bekend Paralellweg 10 te 5953 GW Reuver, kadastraal bekend gemeente  
Beesel, sectie K, nummer 1733, groot een en tachtig aren en vijf en veertig centiaaren;----  
hierna aangeduid als: "het verkochte".-----

II. GEBRUIK-----

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als bedrijfspand. -----  
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper medegedeeld dat hem niet  
bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. ----  
Aan verkoper is niet bekend of het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele  
strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen  
leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel tot het nemen van  
andere maatregelen.-----  
Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig  
document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee  
akkoord gegaan. -----  
Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen  
in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd  
gezag.-----

III. KOOPSOM-----

De koopovereenkomst is aangegaan voor een koopsom groot  
welk bedrag door koper is voldaan  
door storting op een rekening van de notaris, waarvoor verkoper kwijting verleent.-----

IV. BIJZONDERE BEDINGEN-----

Tussen partijen gelden, voorzover nog van belang, de navolgende bedingen:-----  
1. Het verkochte kan door koper worden aanvaard onder gestanddoening van de lopende  
huurovereenkomst(en), aan koper volledig bekend. -----  
(Eventuele) waarborgsommen, bankgaranties en de huurpenningen zijn voor koper vanaf  
heden. Partijen zullen in onderling overleg voor de overdracht en bekendmaking hiervan  
zorgen.-----



2010.034379.01/3

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven. -----

2. De eigenaarslasten zijn voor rekening van koper te rekenen vanaf een januari tweeduizend elf. -----

Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden daarvan is het verkochte voor risico van koper. -----

3. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten. -

4. Alle ontbindende voorwaarden die mochten zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen. -----

Partijen doen afstand van ieder recht ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen. --

5. De kosten van de overdracht zijn met inbegrip van de overdrachtsbelasting en de kadastrale rechten voor rekening van koper. -----

6. Voor wat betreft bestaande erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen, wordt verwezen naar de hierna vermelde titel van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld: -----

“----- *ERFDIENSTBAARHEDEN (EN KETTINGBEDINGEN)* -----

8.a. Met betrekking tot voormelde percelen 1254 en 1255 wordt voor het bestaan van erfdiensbaarheden, rechten en verplichtingen verwezen naar een akte van transport de dato drie juni negentienhonderd zeven en zeventig, verleden voor notaris

te Roermond, overgeschreven ten hypotheekantore aldaar diezelfde dag in deel 3696 nummer 24, waarin dienaangaande letterlijk werd bepaald: -----

4. De koper zal gedogen dat de comparant sub 1 in privé, zijn echtgenote  
zonder beroep, en met hem samenwonende, en zijn dochter

hierna genoemd de, het persoonlijk recht van gebruik en toegang hebben om de aan de in eigendom toebehorende dieren op, van en naar het bij deze akte verkochte terrein te laten lopen al dan niet begeleid door een of meer leden der



2010.034379.01/4

[redacted], en/of door een verzorger aangewezen door de [redacted] zullende tevens de twee houten kippenrennen op wielen en het ene verplaatsbare houten (herten) hok, zich bevindende op het voormelde terrein, eigendom blijven van genoemde [redacted] [redacted] een en ander ter bestendinging van de bestaande toestand, waartegenover de [redacted] verplicht is het voormelde terrein alsmede de toegangsweg daartoe in goede staat te houden en te onderhouden, verklarende de comparant sub 1 voornoemd, handelende voor zich in privé en als mondeling lasthebber van zijn voornoemde echtgenote en dochter, gemelde rechten onder voormelde verplichtingen hierbij voor en namens genoemde [redacted] aan te nemen. -----

Het vorenvermelde persoonlijk recht van gebruik en toegang voor de [redacted] kan door koper worden beëindigd met een voorafgaande opkondiging van tenminste twee maanden. -----

De [redacted] kan het voorschreven persoonlijk recht ten allen tijde beëindigen. ----  
b. met betrekking tot voormeld perceel 1216 wordt voor het bestaan van erfdiensbaarheden, rechten en verplichtingen verwezen naar een akte van transport de dato dertig juni negentienhonderd een en tachtig, verleden voor notaris [redacted] [redacted]: Bladel en Netersel, overgeschreven ten hypotheekkantore te Roermond op twee juli negentienhonderd een en tachtig in deel 4682 nummer 75, waarin dienaangaande letterlijk werd bepaald: -----

8. Kopers stemmen er mee in dat ten laste van het bij deze akte verkochte zal worden gevestigd ten behoeve van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, gevestigd te Maastricht en ten behoeve van de eveneens te Maastricht gevestigde N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg een zakelijk recht, zulks in verband met de zich in het verkochte bevindende leidingen en kabels. -----

Verkoopster legt aan koopster op en koopster verbindt zich tegenover verkoper, alsook rechtstreeks tegenover de [redacted] het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie alsmede de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg tot naleving van alzodanige verplichtingen voorzover nog niet uitgewerkt en op het bij deze akte verkochte betrekking hebbende, als blijktens na te melden titels van aankomst, aan de verkoper zijn opgelegd, welke verbintenissen van koopster de verkoper voor zich en als vrijwillig waarnemende de belangen van [redacted] het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, alsmede de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg,



2010.034379.01/5

voor die verklaarde aan te nemen." -----

V. ALGEMENE BEDINGEN:-----

A. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die: -----

a. onvoorwaardelijk is; -----

b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheke(n) of met inschrijvingen daarvan; -----

c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan eventueel hiervoor vermeld; -----

d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hiervoor zijn vermeld;-----

e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan eventueel hiervoor vermeld. -----

B. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond. -----

Het eventueel voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte. -----

C. Verkoper garandeert:-----

a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;-----

b. Het verkochte wordt overgedragen onder gestanddoening van lopende huurovereenkomsten/pachtovereenkomsten, er is niet beschikt over de thans nog niet verschenen huur/pacht termijnen. Bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bestaande huurovereenkomsten/pachtovereenkomsten zijn nadien niet door toedoen van verkoper gewijzigd. Het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd/verpacht/in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper. Er is geen actie tot huurvermindering/vermindering van de pachtprijs aangekondigd. Eventuele door huurders gestorte waarborgsommen zijn verrekend.-----

D. Voorts garandeert verkoper, tenzij hierboven onder de bedingen anders is vermeld:----

a. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en het is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet; -----

b. verkoper is niet bekend dat: -----



2010.034379.01/6

- het huidig gebruik van het verkochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat is gebouwd/verbouwd zonder de daartoe vereiste vergunningen; -----
- krachtens de Woningwet van overheidswege voorzieningen zijn voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald; -----
- handhavingsbesluiten in de zin van artikel 100e Woningwet zijn aangekondigd of meegedeeld;-----
- c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;-----
- d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan. -----
- E. Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer gegarandeerd dat:-----
  - a. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd; -----
  - b. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:-----
    - 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;-----
    - 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet; -----
    - 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;-----
  - c. aan hem is niet bekend dat een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. -----
- Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder E. a, b en c gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan, tenzij hierboven vermeld. -----
- F. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, gaan over op koper. Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.



2010.034379.01/7

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.-----

G. Koper heeft de koopsom op de kwaliteitsrekening van de notaris betaald onder de volgende voorwaarden:-----

de koopsom zal worden aangewend ter voldoening van de hypotheeken en (executoriale) beslagen waarmee het verkochte na inschrijving van deze akte van levering ten laste van verkoper eventueel is belast; verkoper kan alleen aanspraak maken op het gedeelte van de koopprijs dat na die voldoening resteert. -----

#### VI. VOLMACHT-----

1. Van de volmacht aan de comparant 2. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte wordt gehecht.-----

2. Partijen geven volmacht met de macht van substitutie aan de ten kantore van de notaris werkzame medewerkers om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte. -----

#### VII. TITEL VAN AANKOMST-----

Het verkochte is door door [REDACTED]

[REDACTED] is verkregen bij een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, verleden voor genoemde Notaris Huijbregts op elf oktober negentienhonderd vijf en tachtig, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Roermond op veertien oktober daarna in deel 5596 nummer 14, mede in verband met een akte houdende naamswijziging, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Roermond op dertien december negentienhonderd vijf en tachtig in deel 5639 nummer 64;-----

#### OMZETBELASTING-----

Verkoper garandeert voor wat betreft het verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert dat de levering plaats vindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming, terwijl verkoper en koper samen geen verzoek doen om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte. -----



2010.034379.01/8

OVERDRACHTSBELASTING-----

Voor de heffing van overdrachtsbelasting verklaarden partijen:-----

- ter zake van de verkrijging van het verkochte is koper

, aan overdrachtsbelasting verschuldigd; -----

- er zijn geen roerende zaken mee verkocht. -----

WOONPLAATS-----

Partijen kiezen ter zake van de uitvoering van de overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats ten kantore van mij, notaris. -----

SLOT-----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. -----

Waarvan akte -----

is verleden te Heeswijk-Dinther, gemeente Bernheze, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Na mededeling van de zakelijke inhoud van de akte aan de verschenen personen en het geven van een toelichting daarop, hebben zij verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte na voorlezing van die gedeelten waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur en vijftig minuten.

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT







2010.034379.01/9

Ingeschreven op 19 oktober 2010, in register Onroerende Zaken Hyp. 4, deel 58982,  
nummer 103 -----

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 17 mei 2021 14:09  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Fwd: Def ovk en planning [B100086-8696153]  
**Bijlagen:** Kovk Reuver, Parallelweg 10 felicitatem - gem beesel.pdf; Best plan kaart-parallelweg 10.pdf; best plan regels reuver, parallelweg 10.pdf; Voorgaande akte van levering.pdf; Paspoort DvdB Sept 2020.pdf

Excuses voor het ongemak maar ik heb nog paar kleine aanpassingen

1. Mijn adres is [REDACTED]
2. Mijn huidige paspoort nummer is [REDACTED] (ie ook kopie paspoort)
3. Art 17 – Voor Verkoper ook niet van toepassing
4. Dus ook niet bij de ondertekening de vermelding van Partner

Met vriendelijke groet. Best Regards, Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 17 mei 2021 12:57  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Fwd: Def ovk en planning [B100086-8696153]

Beste allen,

Bijgaand de definitieve koopovereenkomst inclusief de bijbehorende bijlagen. Ons voorstel is dat eerst verkoper en daarna koper, liefst deze week nog, over gaan tot ondertekening. Vervolgens sturen wij e.e.a. door naar de notaris met het verzoek om in week 24 (na het vervallen van de voorbehouden) een leverdatum in te plannen.

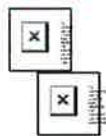
Met vriendelijke groet,

Juridisch Advies / Contract Management  
AANWEZIG OP MAANDAG, DINSDAG EN DONDERDAG

VeTeBe B.V  
Grotestraat 84 a  
5931 CX Tegelen  
077-326 26 00  
[info@vetebe.nl](mailto:info@vetebe.nl)  
[www.vetebe.nl](http://www.vetebe.nl)

Blijf op de hoogte van ons actuele woningaanbod en volg ons op Facebook en

Instagram! 



Disclaimer:

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren.

The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee. Should you receive this message unintentionally, please do not use the contents herein and notify the sender immediately by return e-mail.

[Privacyverklaring](#)

**Van:** [REDACTED]

**Datum:** vrijdag, 14 mei 2021 06:15

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Def ovk en planning

Beste [REDACTED]

Beste [REDACTED]

Planning voor de komende weken:

1. Wanneer ontvangst van de definitieve koopovereenkomst
2. Wanneer beide partijen ondertekenen
3. Datum plannen bij de Notaris

Verneem graag voorstel Data om bovenstaande nu te plannen.

Met vriendelijke groet

[REDACTED]

## KOOPOVEREENKOMST BEDRIJFSMATIG ONROEREND GOED

De ondergetekenden,

1 De heer [REDACTED] wonende te [REDACTED] op [REDACTED] zich legitimerend met een Nederlands paspoort met nummer [REDACTED] handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer [REDACTED] wonende te [REDACTED] geboren te [REDACTED] zich legitimerend met een Nederlands paspoort met nummer [REDACTED] blijktens een notariële volmacht d.d. 14 juli 2016

hierna te noemen: "Verkoper";

en

2. De heer [REDACTED] te dezer zake woonplaats kiezende te 5953 AL Reuver, Raadhuisplein 1, Geboren te [REDACTED] zich legitimerend met een Nederlands paspoort met nummer [REDACTED] gemeentesecretaris – algemeen directeur van de gemeente Beesel, ten dezer de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Beesel, kantoorhoudende (5953 AL) Reuver, Raadhuisplein 1, rechtens vertegenwoordigende en handelend krachtens het collegebesluit d.d. 25 mei 2021 van het college van B&W van Beesel en Raadsbesluit d.d. 14 juni 2021 van de gemeenteraad van Beesel.

hierna (zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk) te noemen: "**Koper**";

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Verkoper heeft op 2 april 2021 aan Koper verkocht die van Verkoper heeft gekocht, onder voorbehoud van besluitvorming Raad in verband met budgetrecht:\*\*

De eigendom van het bedrijfspand met bijbehorende parkeerplaatsen, erf en verdere aanhorigheden, staande en gelegen Parallelweg 10 te 5953 GW Reuver, kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie K nummer 1733, groot 81 aren 45 centiaren.

hierna te noemen: het "Verkochte".

### Koopprijs

De totale koopprijs van het Verkochte bedraagt € 1.310.000,- K.K. zegge: éénmiljoen driehonderd tienduizend euro Kosten Koper, hierna te noemen: de "**Koopprijs**".

Over de koopsom van het Registergoed is **geen** omzetbelasting verschuldigd.

## BEDINGEN

### Notariële akte van levering Artikel 1

1. De voor de eigendomsoverdracht van het Verkochte (de "Overdracht") vereiste akte van levering zal zo spoedig mogelijk gepasseerd worden, ten overstaand van notaris [REDACTED] of diens waarnemer), verbonden aan notariskantoor Wedemeijer en Dielissen, postadres: (5258 ZG) Berlicum, Postbus 3, telefoonnummer: 073-5032255, hierna te noemen: de "Notaris".

### Kosten en belastingen Artikel 2

1. Alle kosten van de Overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, hierna te noemen: de "Kosten", zijn voor rekening van Koper
2. Indien de overdrachtsbelasting ten laste van Koper komt en de heffingsgrondslag voor deze belasting wordt verminderd op grond van artikel 13 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag (waarbij de waarde van de verplichting van Koper op grond van dit artikellid buiten beschouwing wordt gelaten), verminderd met het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting is verschuldigd op grond van de verplichting van Koper op grond van dit artikellid.

### Betaling Artikel 3

1. Koper zal de Koopprijs en al hetgeen hij overigens ter zake van deze overeenkomst verschuldigd is ~~en onder verrekening van lopende huren/n.v.t.~~ storten op een kwaliteitsrekening van de Notaris en wel vóór ondertekening van de akte van levering, met de valuta van uiterlijk die dag.
2. Uitbetaling van de Koopprijs zal eerst plaatsvinden nadat de Notaris, uit onderzoek in de openbare registers, is gebleken, dat de Overdracht is geschied zonder dat inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren, in de weg staan aan het voldoen van de verplichtingen van Verkoper uit hoofde van deze overeenkomst. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte van levering en het uitbetalen van de Koopprijs, één of meer werkdagen verstrijken.
3. ~~De door huurder(s) gestorte waarborgsom(men) en de op de datum van ondertekening van de akte van levering lopende huur (huren) zal (zullen) op die datum en met ingang van die datum tussen partijen worden verrekend, tegelijk met het depot servicekosten over het dan lopende boekjaar van de servicekosten.~~  
~~Verkoper/Koper is verplicht om binnen vijf werkdagen na de Overdracht de huurder(s) daarvan mededeling te doen.~~

**Waarborgsom/bankgarantie**  
**Artikel 4**

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst is Koper verplicht uiterlijk **14 dagen na ondertekening onderhavige koopovereenkomst** een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie te doen stellen voor een bedrag van **€ 131.000,- , zegge honderd eenendertig duizend euro**.  
Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Hierbij wordt de notaris de opdracht gegeven en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie dient te vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht
2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van een bedrag van: € 131.000,- (zegge: honderd eenendertig duizend euro) in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 4.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.  
Over de waarborgsom wordt door Verkoper geen rente vergoed. Als de Notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Koper toe.
3. De waarborgsom zal, ~~behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en~~ behoudens het in artikel 12 bepaalde, met de Koopprijs worden verrekend voor zover de Koopprijs en de Kosten niet uit een door Koper verkregen of te verkrijgen financiering worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan.
4. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan Koper opgelegde verplichting is artikel 12 van deze overeenkomst van toepassing.
5. Zolang op grond van het vorenstaande geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden, houdt de Notaris de waarborgsom onder zich, totdat, bij in kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak, is beslist aan wie hij de waarborgsom moet afdragen, zulks behoudens een eensluitende betalingsopdracht van beide partijen.

**Feitelijke levering, staat van het Verkochte**  
**Artikel 5**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in de staat waarin het zich op de datum van het sluiten van deze overeenkomst bevindt. ~~Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 10.~~  
Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 11.
2. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als bedoeld in lid 6 onder c van dit artikel nodig zijn. Voor Koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een gebruik door Koper, als omschreven in lid 6 onder c van dit artikel, in de weg staan.

3. De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip, eindigt de zorgplicht van Verkoper met ingang van het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders is overeengekomen.
4. Op de datum van ondertekening van de akte van levering wordt het Verkochte aan Koper feitelijk ter beschikking gesteld, vrij van huur en andere gebruiksrechten, vrij van gebruikers zonder recht of titel, ontruimd en ongevorderd.
5. Koper heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren. Verkoper zal Koper daartoe in de gelegenheid stellen.
6.
  - a. Verkoper heeft met betrekking tot het Verkochte aan Koper die inlichtingen verschaft, die redelijkerwijs aan Koper ter kennis behoren te worden gebracht.
  - b. Koper is voldoende bekend met de aard, de ligging – ook ten opzichte van aangrenzende en naburige percelen –, de staat (van onderhoud) en de bestemming van het Verkochte.
  - c. Het Verkochte is door Verkoper gebruikt als beleggingsobject t.b.v. commerciële verhuur

Koper is voornemens het Verkochte onder meer te gebruiken als brandweerkazerne.

Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van het Verkochte door Koper, zal Koper zelf voor de benodigde vergunningen, ontheffingen of toestemmingen moeten zorgdragen. Koper vrijwaart Verkoper volledig en onverkort voor het gebruik en bestemming door Koper.

**Hierbij dient te worden aangemerkt dat koper het bevoegd orgaan is m.b.t. vergunningen, ontheffingen e.d. ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik.**

#### **Juridische levering Artikel 6**

1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van rechten van pand of hypotheek, vrij van beslagen en vrij van inschrijvingen daarvan.
2. Verkoper heeft naar beste weten aan Koper kennis gegeven van alle (eventueel) aan het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf en andere beperkte rechten, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers en blijkend en/of voortvloeiend uit:
  - a. de (laatste) akte(n) van levering van het Verkochte;
  - b. ~~andere akten waarbij voormschreven rechten werden gevestigd, welke wel in kopie aan deze koopakte zijn gehecht.~~

**Ten aanzien van de momenteel aanwezige erfdiensbaarheden wordt verwezen naar de letterlijke tekst opgenomen in voornoemde voorgaande akte van levering, welke als bijlage aan deze overeenkomst is toegevoegd.**

Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Indien na ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen, uit onderzoek in de openbare registers blijkt dat aan het Verkochte lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor Koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft Koper evenwel het recht aan de Notaris schriftelijk en onder opgaaf van redenen mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt. Deze mededeling dient te zijn ontvangen binnen vijf dagen nadat Koper op de hoogte is van de hier bedoelde belasting. Het staat Verkoper vervolgens vrij deze overeenkomst te ontbinden door een schriftelijke mededeling hiervan aan Koper, diens vertegenwoordiger, of de Notaris, te verzenden binnen vijf dagen nadat hem de schriftelijke mededeling van het niet voetstoots aanvaarden van de zwaardere belasting door Koper heeft bereikt. De ontbindingsmogelijkheid van Verkoper eindigt in ieder geval op het tijdstip van de juridische levering.

### **Overgang, overdracht aanspraken** **Artikel 7**

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), bijvoorbeeld wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, gaan over op Koper met ingang van het tijdstip van de Overdracht.

Voor zover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW, dan dienen deze aanspraken uiterlijk op de datum van de Overdracht, of indien dat eerder is: de datum van de feitelijke levering, aan Koper te worden overgedragen. Verkoper staat niet in voor de goedheid van de hiervoor bedoelde derden. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en verleent bij deze aan Koper volmacht om, voor zover nodig, de overdracht van bedoelde aanspraken op het overeengekomen tijdstip voor rekening van Koper tot stand te brengen, onder andere door mededeling daarvan aan de desbetreffende derden.

Verkoper is verplicht om uiterlijk bij de ondertekening van de akte van levering de garantiebewijzen en bescheiden die met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te stellen.

### **Overmaat, ondermaat** **Artikel 8**

Over- of ondermaat van het Verkochte zal aan geen der partijen enig recht verlenen.

### **Verrekening zakelijke belastingen** **Artikel 9**

De zakelijke belastingen alsmede alle baten met betrekking tot het Verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en met ingang van de dag van ondertekening van de akte van levering naar rato van tijd worden verrekend, tenzij anders is overeengekomen. Het betreft hier onder andere de volgende belastingen: **onroerende zaakbelasting en rioolrecht**

Ten aanzien van de onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik en andere gebruikerslasten zal geen verrekening tussen partijen plaatsvinden.



**Garanties**  
**Artikel 10**

Verkoper garandeert aan Koper, die deze garantie van Verkoper aanneemt, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, en het bepaalde in artikel 12 het navolgende:

- a. Verkoper is ten tijde van de levering bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. voor zover de betreffende aanslagen zijn opgelegd zijn deze voldaan, of, voor zover de betreffende aanslagen nog niet zijn opgelegd, zullen deze worden voldaan door Verkoper;
- c. ter zake van het Verkochte bestaan ~~wel~~ **geen** huurkoopovereenkomst(en);
- d. tot op de dag van het totstandkomen van deze overeenkomst zijn door de overheid of door nutsbedrijven ~~geen~~ **geen** verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd. Indien na het moment van het sluiten van deze overeenkomst, maar voor het moment van levering, een verbetering of herstel door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van Koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van Verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
- e. aan Verkoper is betreffende het Verkochte ~~geen~~ **geen** ~~l-wel~~ (lopende adviesaanvraag voor of voorstel tot) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
  1. als beschermd monument in de zin van artikel 1 onder d Monumentenwet 1988;
  2. als beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 1 onder g Monumentenwet 1988;
  3. door de gemeente of provincie als beschermd monument of stads- of dorpsgezicht;
- f. het Verkochte is ~~wel~~ **wel** ~~niet~~ betrokken in een plan op grond van de Ruilverkavelingswet 1954, de Reconstructiewet Midden-Delfland, de Herinrichtingswet Oost-Groningen en de Gronings-Drentse Veenkoloniën, de Landinrichtingswet, de Wet inrichting landelijk gebied of de Reconstructiewet concentratiegebieden, noch is het Verkochte betrokken in een ruilverkavelingsovereenkomst; het Verkochte is niet ter onteigening aangewezen, noch is een besluit daartoe in voorbereiding; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Huisvestingswet, noch van een vordering van het Verkochte op grond van deze wet;
- g. aan Verkoper is ~~niet~~ **niet** ~~l-wel~~ bekend dat het Verkochte (voorlopig) is aangewezen op grond van artikel 2, 6 lid 1 of 9a lid 1 of lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten;
- h. het is Verkoper ~~niet~~ **niet** ~~l-wel~~ bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuvordering in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen;
- i. ten opzichte van derden bestaan ten aanzien van het Verkochte ~~geen~~ **geen** verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, recht van wederinkoop of optierecht;
- j. het Verkochte is ~~wel~~ **wel** ~~niet~~ aangesloten op de openbare leidingen voor water en energie;
- k. het Verkochte is ~~wel~~ **wel** ~~niet~~ aangesloten op de gemeentelijke riolering;
- k. het Verkochte is ~~niet~~ **niet** ~~l-wel~~ ter onteigening aangewezen, noch is een besluit daartoe in voorbereiding;
- l. het Verkochte heeft ~~wel~~ **wel** ~~l-geen~~ rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg;
- m. Energieprestatiecertificaat
  1. Verkoper verklaart dat van het Verkochte ~~wel-een~~ **wel-geen** energieprestatiecertificaat (het "EPC"), als bedoeld in artikel 1.1 lid 1 Besluit energieprestatie gebouwen, aanwezig is. Het EPC heeft certificaatnummer \_\_\_\_\_ en is in kopie aan \_\_\_\_\_ deze koopakte gehecht. Indien aanwezig, draagt Verkoper het EPC over aan Koper bij ondertekening van de akte van levering.
  2. Indien het EPC niet aanwezig is, aanvaardt Koper wel ~~niet~~ **niet** het feit dat Verkoper het EPC van het Verkochte niet verstrekt.
  3. Koper aanvaardt dat Verkoper het EPC niet verstrekt en vrijwaart Verkoper voor aanspraken uit dien hoofde.

~~Verkoper dient opdracht te geven tot het opmaken van het EPC; alle hieraan verbonden kosten zijn voor zijn rekening.~~

- ~~— Indien laatstgenoemde verplichting rust op Verkoper en hij zijn verplichting niet (tijdig) nakomt, dan verbeurt hij van rechtswege aan Koper een direct opeisbare boete die~~
- ~~— gelijk is aan 200% van de kosten die verbonden zijn aan het opmaken van het EPC,~~
- ~~— zonder dat Koper enig ander rechtsgevolg kan verbinden aan dit verzuim. Indien~~
- ~~— bedoelde verplichting rust op Koper vrijwaart Koper Verkoper dienaangaande,~~
- ~~— onverminderd de verplichting van Verkoper om medewerking te verlenen aan het tijdig~~
- ~~— laten opmaken van het EPC.~~

### **Risico-overgang, beschadiging** **Artikel 11**

1. Het Verkochte is vanaf het tijdstip van de overdracht voor risico van Koper.
2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden Koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd en deze beschadiging niet aan Verkoper kan worden toegerekend, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen dertig dagen na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen datum van ondertekening van de akte van levering:
  - a. Koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de Koopprijs – aan Koper op de overeengekomen datum van levering het Verkochte overdraagt in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle (vorderings)rechten die Verkoper ter zake van het onheil – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde – jegens derden toekomen; dan wel
  - b. Verkoper verklaart de schade binnen dertig dagen na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen datum van levering wordt opgeschort naar de datum volgend op die waarop die dertig dagen zijn verstreken. Een gestelde bankgarantie bedoeld in artikel 5 zal zo nodig worden verlengd.Mocht, indien het sub b bepaalde toepassing heeft gevonden, het Verkochte niet tijdig naar eis van goed en deugdelijk werk zijn hersteld, dan zal deze overeenkomst alsnog van rechtswege zijn ontbonden, in welk geval Verkoper de eventuele door Koper geleden schade dient te vergoeden. Indien evenwel het sub a bepaalde dan alsnog toepassing vindt zal geen ontbinding plaatshebben en er zal geen recht op enige schadevergoeding bestaan.
4. Verkoper verplicht zich het Verkochte op uitgebreide voorwaarden te verzekeren en/of verzekerd te houden naar herbouwwaarde **op uitgebreide condities**, tegen brand en andere schade en deze verzekering eerst te doen eindigen op de datum van risico-overgang om vierentwintig uur.

**Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete**  
**Artikel 12**

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.  
Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen.  
Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade, die de wederpartij dientengevolge lijdt, te vergoeden. De wederpartij kan alsdan de overeenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst, ontbinden.  
Indien de nalatige partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij niettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de Koopprijs of de Kosten, zal de nalatige partij daarnaast, ten behoeve van de wederpartij, een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de Koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De Notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
  - indien Koper in verzuim is, het bedrag van de door hem verschuldigde boete, indien Verkoper zulks wenst, aan Verkoper te betalen uit de bij de Notaris door Koper onderscheidenlijk door een bank of schadeverzekeraar krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
  - indien Verkoper in verzuim is, de door Koper gedeponeerde bankgarantie/gestorte bedrag aan hem terug te zenden/betalen.
4. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 12 lid 1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de Koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding.
5. Indien de wederpartij, na eerst nakoming te hebben verlangd, deze overeenkomst alsnog ontbindt, zal de nalatige partij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd zijn gelijk aan drie promille van de Koopprijs voor elke dag die is verstreken na afloop van de in artikel 12 lid 1 vermelde termijn van acht dagen, tot aan de dag waarop de overeenkomst wordt ontbonden, met een minimum van tien procent van de Koopprijs, alles onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding.
6. Partijen verbinden zich bij de akte van levering afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook deze overeenkomst te ontbinden.

**Ontbindende voorwaarden**  
**Artikel 13**

1. ~~Deze overeenkomst zal, mits met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden zonder vergoeding en/of compensatie van schade of kosten één der partijen in elk van de volgende gevallen:~~
  - a. ~~als Koper niet uiterlijk op \_\_\_\_\_ een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het Verkochte tot een totale hoofdsom van ten minste \_\_\_\_\_ (zegge: \_\_\_\_\_), onder de bij de grote geldverstrekking instellingen gebruikelijke voorwaarden en bepalingen. Koper zal ter verkrijging van de financiering(en), al het hem mogelijke verrichten;~~
  - b. ~~als Koper niet uiterlijk op \_\_\_\_\_ van overheidswege de benodigde vergunningen en toestemmingen onherroepelijk heeft verkregen voor gebruik van het Verkochte. Koper zal ter verkrijging van de vergunning al het hem mogelijke verrichten.~~
2. ~~Op vervulling van een in lid 1 van dit artikel gemelde voorwaarde kan slechts Koper zich beroepen. Dit beroep dient **uiterlijk één dag** na de in lid 1 genoemde datum te zijn ontvangen door de Verkoper of diens makelaar middels een schriftelijke mededeling onder overlegging van voldoende bewijsstukken waaronder in ieder geval begrepen: **indien artikel 13.1a van toepassing is**, de schriftelijke afwijzingen van ten minste **twee** in Nederland erkende geldverstrekking instellingen, uit welke afwijzingen dient te blijken voor welk bedrag door Koper een geldlening ter financiering van het Verkochte is aangevraagd en dat voor dit bedrag geen geldlening kan worden verkregen. Desgevraagd kan Verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvragen voor de geldlening.~~

**Koper ziet expliciet af van het opnemen van ontbindende voorwaarden, en is zich bewust van de risico's hiervan.**

3. Deze overeenkomst is ontbonden als tussen het tijdstip van het sluiten van deze overeenkomst en het tijdstip van de Overdracht, het Verkochte (voorlopig) wordt aangewezen op grond van artikel 2, 6 lid 1 of 9a lid 1 of lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten, tenzij:
  1. Verkoper, ingevolge enig besluit van, dan wel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente, provincie of het Rijk, vrij is tot vervreemding aan Koper;
  2. een in artikel 10 Wet voorkeursrecht gemeenten genoemde uitzondering van toepassing is.

**Milieu**  
**Artikel 14**

1 Bodem / grondwater

Verkoper is niet bekend met feiten die erop wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het door Koper voorgenomen gebruik van het Verkochte of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoonmaken van het Verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Het is aan Verkoper dan ook niet bekend:

- a. dat met betrekking tot het Verkochte door de daartoe bevoegde instantie een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht is.
- b. dat tot op heden krachtens de Wet bodembescherming ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instantie beschikkingen of bevelen uitgevaardigd zijn.

## 2. Ondergrondse tanks

Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte ~~wel/~~ **geen** ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. Indien aanwezig, is het opslaan van deze vloeistoffen ~~wel/niet~~ beëindigd ~~en, indien van toepassing, is van deze beëindiging wel kennis gegeven aan het bevoegd gezag.~~ Indien van toepassing, is (zijn) de tank(s) ~~wel/niet~~ geleegd en/of zal (zullen) de tank(s) worden geleegd. Indien geleegd zal (zullen) de tank(s) ~~wel/niet~~ worden schoongemaakt en zo nodig ~~wel/niet~~ worden verwijderd overeenkomstig de geldende voorschriften. Mocht bij nader onderzoek vervuiling worden geconstateerd waarbij sanering is vereist, dan heeft Verkoper de mogelijkheid tot ontbinding van deze koopovereenkomst zonder kosten verschuldigd te zijn aan Koper.

## 3. Asbest

- a. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte **geen /wel** asbesthoudende stoffen verwerkt; voor zover er asbesthoudende stoffen in het Verkochte zijn verwerkt, blijven deze achter.
- b. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het Verkochte kan voortvloeien.

## 4. Verklaringen

- a. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn door hem of zijn rechtsvoorgangers ~~wel/~~ **geen** handelingen verricht of nagelaten waardoor de tot het Verkochte behorende bodem en/of grondwater thans zodanig is of dreigt te worden verontreinigd dat ernstig gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu. Het is Koper bekend dat geen onderzoek naar bodem- en grondwaterverontreiniging heeft plaatsgevonden.
- b. Mocht blijken dat de bodem en/of het grondwater op of na de datum van ondertekening van de akte van levering is of wordt of dreigt te worden verontreinigd zoals in lid 1 van dit artikel bedoeld, dan zal zulks nooit aanleiding zijn tot het instellen van enige (rechts)vordering tot schadevergoeding of anderszins jegens Verkoper

### **Kosten onderzoek Artikel 15**

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten van het opmaken van deze koopovereenkomst en de voor het uitvoeren van deze overeenkomst verrichte werkzaamheden voor rekening van ~~Verkoper/Koper~~ **ieder voor de helft**.

### **Hoofdelijkheid, ondeelbaarheid Artikel 16**

In geval Koper en/of Verkoper twee of meer personen zijn geldt het volgende:

- a. ~~bedoelde personen kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:~~
  - ~~de personen die Koper, onderscheidenlijk Verkoper zijn bij deze elkaar onherroepelijk volmacht verlenen om namens de ander mee te werken aan de uitvoering van deze overeenkomst;~~
  - ~~een mededeling of kennisgeving door een van de personen van de betreffende partij gedaan aan de wederpartij geldt als gedaan mede namens de andere persoon (personen); en~~

- b. ~~voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zowel aan de zijde van Koper als aan die van Verkoper, is ieder van de personen van de betreffende partij hoofdelijk verbonden.~~

**Verklaringen echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner  
(voor zover partijen gehuwd/als partners geregistreerd zijn)  
Artikel 17**

~~De echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner van Verkoper verklaart nog dat:~~

- a. ~~hij (zij) zijn (haar) echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner hierbij de krachtens artikel 1:88 lid 1 onder a BW vereiste toestemming verleent tot het aangaan van deze overeenkomst;~~
- b. ~~het Verkochte onder het bestuur, als bedoeld in artikel 1:90 lid 2 BW, van zijn (haar) echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner staat;~~
- c. ~~het Verkochte niet dienstbaar is aan een door hem (haar) uitgeoefend beroep of bedrijf.~~

~~De echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner van Koper verklaart nog dat:~~

- a. ~~hij (zij) zijn (haar) echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner hierbij de krachtens artikel 1:88 lid 1 onder a BW vereiste toestemming verleent het Verkochte te bezwaren met (één of meer rechten van) pand en/of hypotheek;~~
- b. ~~hij (zij) al het mogelijke zal doen zijn (haar) echtgenoot (echtgenote)/geregistreerd partner in staat te stellen de benodigde vergunning(en), financiering(en), Nationale Hypotheek Garantie(s), toezegging(en) en/of wat verder in het kader van de nakoming van deze overeenkomst nodig is, te verkrijgen.~~

**Inschrijving overeenkomst  
Artikel 18**

Partijen geven de Notaris hierbij ~~geen /wel~~ last en volmacht deze overeenkomst direct na ontvangst in de openbare registers in te schrijven. De aan deze inschrijving verbonden kosten zijn voor rekening van ~~Koper /Verkoper~~. Verkoper en Koper zijn ermee bekend dat de uitzondering van artikel 10 lid 3 Wet voorkeursrecht gemeenten alleen van toepassing is als de Overdracht geschiedt binnen zes maanden na de dag van inschrijving van deze overeenkomst in de openbare registers.

**Verklaring omtrent stukken  
Artikel 19**

**Koper heeft naast de in artikel 6 genoemde stukken van Verkoper de navolgende stukken ontvangen en van de inhoud kennisgenomen:**

- **Voorgaande akte van levering**
- **Vigerend bestemmingsplan**

**Bijzondere bepalingen**

**Anti-speculatiebeding  
Artikel 20**

- a. Indien koper binnen een periode van 15 jaar na de levering van onderhavige onroerende zaak, te rekenen vanaf datum leveringsakte, aan deze onroerende zaak een andere bestemming geeft, stelt hij op voorhand verkoper hiervan schriftelijk op de hoogte. Zowel Koper als Verkoper wijzen vervolgens ieder een taxateur aan, die gezamenlijk, binnen 4 weken na hun aanstelling, zullen bepalen of de bestemmingswijziging tot waardevermeerdering zal leiden en, indien dit het geval is, hoe hoog die waardevermeerdering zal zijn. In het geval de beide taxateurs niet tot overeenstemming komen, zullen beide taxateurs gezamenlijk een derde taxateur benoemen. Deze zal vervolgens een voor partijen bindend rapport uitbrengen. Indien er sprake is van waardevermeerdering, heeft verkoper recht op een vergoeding. Deze vergoeding wordt vastgesteld op de in sub c van dit artikel bedoelde wijze.
- b. Indien koper binnen een periode van 15 jaar na de levering van onderhavige onroerende zaak, te rekenen vanaf de datum leveringsakte, tot vervreemding van deze onroerende zaak over gaat, stelt hij op voorhand verkoper hier schriftelijk van op de hoogte. Verkoper heeft alsdan recht op een vergoeding conform de in sub c van dit artikel genoemde wijze.
- c. De door koper aan verkoper verschuldigde vergoeding als bedoeld onder sub a en sub b van dit artikel wordt als volgt vastgesteld:
  - Indien de bestemmingswijziging of verkoop plaatsvindt in het eerste jaar na de levering van de onroerende zaak aan koper, bedraagt de vergoeding het volledige positieve verschil tussen de nieuw vastgestelde waarde respectievelijk verkoopopbrengst en de oorspronkelijke koopprijs van de onroerende zaak.
  - Indien de bestemmingswijziging of verkoop plaatsvindt in het tweede of een daaropvolgend jaar na de levering van de onroerende zaak aan koper, bedraagt de vergoeding een percentage van het positieve verschil tussen de nieuw vastgestelde waarde respectievelijk verkoopopbrengst en de oorspronkelijke koopprijs van de onroerende zaak, als volgt bepaald:
    - 2<sup>e</sup> jaar: 95%
    - 3<sup>e</sup> jaar: 90%
    - 4<sup>e</sup> jaar: 85%
    - 5<sup>e</sup> jaar: 80%
    - 6<sup>e</sup> jaar: 75%
    - 7<sup>e</sup> jaar: 70%
    - 8<sup>e</sup> jaar : 65%
    - 9<sup>e</sup> jaar : 60%
    - 10<sup>e</sup> tot en met 15<sup>e</sup> jaar: 55%

**Huidige bestemming en functieaanduiding  
Artikel 21**

1. Partijen zijn een inspanningsverplichting overeengekomen voor de gemeente Beesel om bij 'schrapen van de huidige functieaanduiding' opbrengst te genereren door inzet meters elders in de regio;
2. Als de nieuwe invulling/bestemming van deze locatie + de opbrengst van de onder lid 1 genoemde inspanningsverplichting meerwaarde kent, ten opzichte van de huidige verkoopprijs, is het gestelde onder artikel 20 lid c, op dat totaal van voornoemde meerwaarde van toepassing.

### **Kosten verdeling**

#### **Artikel 22**

Partijen komen overeen dat de kosten voor het opmaken en beoordelen van deze koopovereenkomst alsmede het beoordelen van de leveringsakte, tussen hen worden verdeeld op basis van 50/50. Verkoper wijst, ter uitvoering van voornoemde werkzaamheden, een makelaar en een advocaat aan.

### **Slotbepalingen**

#### **Artikel 23**

Partijen verklaren dat deze overeenkomst tot stand is gekomen via VeTeBe B.V., gevestigd te Tegelen, Grotestraat 84A. Partijen verklaren deswege courtage verschuldigd te zijn ter hoogte van 0,6% van de verkoopprijs en machtigt de notaris de verschuldigde bedragen te verrekenen bij notarieel transport.

Deze koopakte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

#### **Privacyverklaring**

**Met ondertekening van deze overeenkomst gaan partijen akkoord met het ver- c.q. doorsturen door VeTeBe B.V. van deze getekende overeenkomst naar partijen, notaris, tussenpersonen, taxateurs en eventuele derden**

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Te , d.d.

Verkoper

Te , d.d.

Koper

Deze uitgave is uitsluitend bestemd voor gebruik door leden van de Vereniging VBO Makelaar, sectie Bedrijfsmatig Onroerend Goed.

Nadruk en gebruik door anderen dan leden van de Vereniging VBO Makelaar, sectie Bedrijfsmatig Vastgoed is niet toegestaan.

(copyright VBO Makelaar 05/2012) (versie 1.0)



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 19 mei 2021 11:48  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED] Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Def ovk en planning [B100086-8696153]  
**Bijlagen:** Kovk Reuver, Parallelweg 10 felicitatem - gem beesel.pdf

**Opvolgingsvlag:** Opvolgen  
**Vlagstatus:** Voltooid

Beste allen,

Bijgaand de definitieve, te ondertekenen, koopovereenkomst.

Met vriendelijke groet,

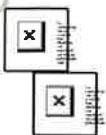
[REDACTED]

Juridisch Advies / Contract Management  
AANWEZIG OP MAANDAG, DINSDAG EN DONDERDAG

VeTeBe B.V  
Grotestraat 84 a  
5931 CX Tegelen  
077-326 26 00  
info@vetebe.nl  
[www.vetebe.nl](http://www.vetebe.nl)

Blijf op de hoogte van ons actuele woningaanbod en volg ons op Facebook en

Instagram!



---

**Disclaimer:**

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht onrechtmatig ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender hiervan in kennis te stellen door het bericht te retourneren.

The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee. Should you receive this message unintentionally, please do not use the contents herein and notify the sender immediately by return e-mail.

[Privacyverklaring](#)

---

Van: [Redacted]

Datum: woensdag, 19 mei 2021 10:50

Aan: "'Wedemeier en Dielissen' [Redacted]

CC: "' [Redacted]

Onderwerp: Def ovk en planning [B100086-8696153]

Beste [Redacted]

Hierbij definitief concept koopovereenkomst mbt Parallelweg te Reuver.

De planning:

1. 25 Mei as Collegebesluit
2. Na 25 Mei beide tekenen van de Overeenkomst
3. Nog 1 laatste voorbehoud (de raadsvergadering in het kader van het budgetrecht)
4. Na ondertekening de getekende overeenkomst en deze doorzetten naar de Notaris zodat hij de (concept) Akte kan gaan opstellen
5. Na ondertekening een afspraak plannen bij Notaris direct na 14 juni as

Koper [Redacted] en de makelaar VeTeBe [Redacted] die de overeenkomst heeft opgesteld staan in de CC.

Met vriendelijke groet, Best Regards, Mit freundlichen Grüßen,

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

|

**Besloten besluitenlijst van de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel gehouden op 25 mei 2021**

nr	Titel	Zaaknummer
8.	<p><b>Rondvraag</b></p> <p><u>Voorgesteld besluit:</u> Bespreken wat verder ter tafel komt</p> <p>Herstelplan 2021 Het college heeft het Herstelplan 2021 besproken en heeft conform voorstel en advies besloten na aanpassing van de opmerkingen. Het definitieve voorstel wordt via een schriftelijke ronde opnieuw aangeboden voor definitieve besluitvorming.</p>	

Rondvraag

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



## **HERSTELPLAN GEMEENTE BEESEL**

Herstellen & Investeren in de toekomst

## Aanleiding herstelplan

Voor u ligt het herstelplan 2021 Gemeente Beesel.

Een herstelplan waarmee we maatregelen treffen voor de ontstane tekorten op het sociaal domein, de taakstellingen uit de begroting 2021 behalen en waarmee we samen verantwoord de coronacrisis uit te komen in de komende periode.

Waarom dit herstelplan?

### Tekort sociaal domein

In de loop van 2020 hebben we te maken gekregen met forse stijgingen van kosten op het sociaal domein en we verwachten dat deze hogere kosten in 2021 doorlopen. Het tekort dat hierdoor ontstaan is in 2020 vangen we op met de daarvoor bedoelde reserve. Voor 2021 zijn beheersmaatregelen nodig. We zetten de beweging van goede zorg naar goede én betaalbare zorg versneld door in de lijn die we na het visitierapport hebben opgepakt.

### Risico's begroting 2020

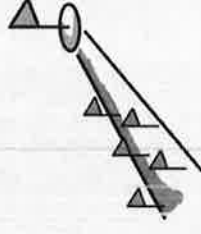
In de begroting 2021 hebben we op een aantal plekken risicovol begroot en hebben we een aantal taakstellingen opgenomen. We laten in dit hersteldocument zien hoe we de risico's verkleinen en de taakstellingen behalen door te ontwikkelen en slim te investeren.

### Corona

De impact van corona in het jaar 2020 en ook in 2021 is groot. Op onze gemeenschap, op onze organisatie en op de gemeentelijke financiën. Nu er door de vaccinatiestrategie steeds meer zicht komt op maatschappelijk en economisch herstel is het van belang om deze crisis snel achter ons te kunnen laten.

Het herstelplan bestaat uit 4 onderdelen: 'Grip op het sociaal domein', 'Organisatie', 'Extra inkomsten en investeringen', 'Bezuinigingen'.

## Herstelplan



### Doelen

#### Korte termijn:

- We dringen de te verwachten tekorten terug op het sociaal domein
- We investeren in positieve ontwikkelingen voor de toekomst
- We pakken onze rol bij het herstel vanuit de coronacrisis

#### Lange termijn:

Economisch en maatschappelijk herstel met versnelling op groeipotentieel / versterking financiële positie gemeente Beesel



### Aanpak

De herstelstrategie kent verschillende sporen die parallel lopen en communicerende vaten vormen:

- Extra (Rijks)middelen (extra middelen, subsidies, steunfondsen herstel, lobby coalitieonderhandeling K80 & VNG)
- Bezuinigingen en beheersmaatregelen
- Investeringsagenda toekomstbestendig Beesel



### Lokaal herstelplan en versnellingsagenda

Het totale pakket aan maatregelen moet er voor zorgen dat we de tekorten terugdringen, structureel evenwicht voor de lange termijn realiseren en dat we de coronacrisis zo snel mogelijk achter ons kunnen laten.

## Deelplan Grip op het Sociaal Domein

### Opgave Sociaal Domein 2021

- ❖ Geplande te behalen taakstellingen begroting 2021: 315k
  - ❖ Prognose tekort 2021 zonder beheersmaatregelen 1.045k
- Totaal 1.360k

### Extra middelen (Rijk) en bezuinigingen 2021

- ❖ Compensatie Jeugd (aangekondigd): 330k
  - ❖ Compensatie corona SD (zeker): 250k (van in totaal 369k)
  - ❖ Compensatie corona (aangekondigd): 80k (van in totaal 180k)
  - ❖ Taakstelling voorliggend veld gerealiseerd 25K
  - ❖ Maatregelenpakket SD: 649k (zie overzicht rechts)
  - ❖ Aframing voorschoolse voorzieningen 20k
- Totaal: 1.354k

### Resultaat

1.360k – 1.354k = 6k tekort resterend (t.o.v. prognose en aangepast t.o.v. overzicht raadsinformatiebrief 23 april 2021 met extra maatregelen (zie overzicht)

### Proces- en organisatiemaatregelen

- ❖ Implementatie bevindingen visitatiecommissie (versneld vervolg)
- ❖ Aanscherping toegangsmanagement
- ❖ Aanscherping leveranciersmanagement
- ❖ Aanpassing werkprocessen
- ❖ 4-ogen principe via kwaliteitsmedewerkers Jeugd & WMO
- ❖ Begeleiding teams bij invoering maatregelen
- ❖ Toepassing en doorontwikkeling stuurinformatie
- ❖ Inzet transformatiebudget SD (€ 102.000,-, neutraal) om deze ontwikkeling mogelijk te maken

### 2022 en verder

- ❖ Structurele rijksmiddelen bij coalitieonderhandeling
- ❖ Structurele keuzes en maatregelen 'goede en betaalbare zorg' via begrotingscyclus 2022.

MAATREGEL	besparing 2021
1. Het budget voor de tijdelijke uitbreiding van de open inlooptoelagen verlagen	€ 35.000
2. Financiële afwikkeling inloop Offenbeckerhof	€ 26.500
3. Het sportbudget verlagen	€ 20.000
4. De buurtsportcoach via Synthese niet verlengen	€ 12.930
5. Het bedrag van de minima regeling halveren	€ 10.000
6. Het bedrag individuele inkomensvoorzieningen halveren	€ 10.000
7. Het meedelen en meedoen budget aframen	€ 60.000
8. JEUGD Specialistische GGZ	€ 200.000
9. JEUGD begeleiding	€ 140.000
10. JEUGD Behandeling	€ 22.500
11. WMO tarief aanpassing Omnibuzz	€ 3.500
12. WMO woningaanpassing	€ 5.400
13. WMO begeleiding Individueel	€ 30.000
14. WMO rolstoel duwondersteuning en fiets met trapondersteuning	€ 7.500
15. WMO eigen bijdrage HH per 1 juli 2021	€ 50.000
16. WMO Aanpassing leges kosten parkeerkaart	€ 2.400
17. WMO dagbesteding	€ 13.000
<b>TOTAAL:</b>	<b>€ 648.730</b>



## Deelplan Grip op het Sociaal Domein

### Toelichting bij maatregelen 1 & 2 Open inloop

De in de begroting 2021 opgenomen uitbreiding van de capaciteit van de open inlooplocaties als gevolg van corona blijkt minder nodig. Op dit moment is één open inlooplocatie met 1 dag per week uitgebreid.

- ❖ Incidentele besparing door aframing overig deel budget van 35k (1)
  - ❖ Na afrekening Offenbeckerhof incidenteel voordeel van 26.5k (2)
- Maatschappelijke impact: geen wijziging in huidige aanbod en mogelijkheden

### Toelichting bij maatregelen 3 & 4 Sport

We verlagen het sportbudget in 2021 en we maken gebruik van het natuurlijke moment (door het vertrek van de sportcoach Synthese) om deze taken anders en goedkoper in te vullen.

- ❖ Incidentele besparing op sportbudget van 20k (3)
  - ❖ Structureel voordeel sportcoach 12.9k in 2021 en 19.4k 2022 e.v. (4)
- Maatschappelijke impact: Huidige werkwijze kan ongewijzigd doorgezet. Rol en bijdrage bij nieuwe initiatieven kritisch bekijken en verwachtingen managen. Subsidiemogelijkheid kan een mogelijk negatief effect nog afvlakken (10k).

### Toelichting bij maatregelen 5 & 6 Verlaging steun minima

We verlagen het jaarlijks bedrag per volwassene binnen de minimaregeling van 225 euro naar 175 euro. Voor de individuele inkomensloeslag betekent dit dat de bijdrage zakt van 425 euro naar 200 euro voor alleenstaanden, van 525 euro naar 300 euro voor alleenstaande ouders en van 585 euro naar 350 euro voor meerpersoonshuishoudens.

- ❖ Besparing op minimaregeling 2021 10k, voor 2022 e.v. opnieuw afwegen
  - ❖ Besparing op inkomensloeslag 2021 10k, voor 2022 e.v. opnieuw afwegen
- Maatschappelijke impact: Risico op financiële problemen binnen minima doelgroep. Voor deze gevallen is vangnet aanwezig voor noodzakelijke steun.

### Toelichting bij maatregel 7 Aframing budget meedelen en meedoen

Gezien de aard en doelstelling van het budget stellen we voor dat initiatieven van jongeren via 'gemeenschapsinitiatieven' worden beoordeeld en gesteund.

- ❖ Incidenteel voordeel van 60k (7)
- Maatschappelijke impact: Laag i.v.m. opties via 'gemeenschapsinitiatieven'.

### Toelichting bij maatregelen 8, 9 & 10 Jeugd

Op alle nieuwe indicaties geldt dat een aangepaste werkwijze wordt gehanteerd waarbij de toets aan de toegang strenger wordt (wat is goed genoeg en betaalbaar en wat kan iemand (of zijn of haar omgeving) zelf. In beschikkingen worden volume, zwaarte en duur strikt gelimiteerd.

- ❖ Besparing op specialistische zorg GGZ 200k (8)
- ❖ Besparing op begeleiding jeugd 140k (9)
- ❖ Besparing op behandeling jeugd 22.5k (10)

Maatschappelijke impact: Toename bezwaren, ontwikkeling naar zwaardere problematiek mogelijk indien eerste inzet te 'licht', clienttevredenheid omlaag, knelpunten in omgeving van client of voor client zelf in dagelijks functioneren en prikkel om met eigen financiële draagkracht te financieren.

### Toelichting bij maatregelen 11 t/m 17 WMO

Binnen het werkveld van de WMO stellen we een pakket aan maatregelen voor die gezamenlijk de beweging maken naar 'zelf doen wat zelf kan', aanwezigheid medische noodzaak, eigen bijdrage, kritisch op type en hoeveelheid ondersteuning en inperking dagbesteding.

- ❖ Besparing door tariefaanpassing Omnibuzz in 2021 3.5k
- ❖ Besparing op woningaanpassing 5.4k
- ❖ Besparing op individuele begeleiding 30k
- ❖ Besparing op rolstoel en fiets ondersteuning 7.5k
- ❖ Invoering eigen bijdrage huishoudelijke hulp 50k
- ❖ Kostendekkende leges parkeerkaart 2.4k
- ❖ Besparing op dagbesteding 13k

Maatschappelijke impact: Toename juridische procedures, ontwikkeling naar zwaardere problematiek mogelijk indien eerste inzet te 'licht', clienttevredenheid omlaag, knelpunten in omgeving van client of voor client zelf in dagelijks functioneren en mogelijk prikkel voor mensen met financiële draagkracht om zelf te financieren.

Algemeen risico: Het succesvol doorvoeren van een aantal van deze beheersmaatregelen is afhankelijk van een aantal externe factoren en variabelen. We monitoren de voortgang daarvan maandelijks.

## Deelplan Organisatie

### Opgave organisatie 2021

Taakstellingen uit de begroting 2021 op organisatie:

- ❖ Besparing op personeelskosten: 250k
- ❖ Besparing op inhuur: 25k
- ❖ Besparing op facilitaire zaken: 13k
- ❖ Extra inkomsten uit detachering: 50k

Totaal: 338k

### Organisatieontwikkeling

- ❖ Uitvoering koersdocument in 2021 gestart
- ❖ Uitvoering juiste persoon op de juiste plek
- ❖ Opvangen mutaties en knelpunten (hoog aantal pensioneringen)
- ❖ Uitvoering coronamaatregelen

### Maatregelen

- ❖ Realisatie taakstellingen begroting 2021 m.b.t. organisatie
- ❖ Aangepast werkproces mutaties (via managementteam)
- ❖ Doorontwikkeling op speerpunten 'in control' komen, stuurinformatie en verbetering P&C cyclus en documenten uit koersdocument

### Van risicovol naar realistisch

- ❖ De inkomsten uit detachering behalen we mogelijk niet volledig. Dit is afhankelijk van match tussen vraag en aanbod. We zorgen voor ruimte in het P-budget om dit op te kunnen vangen.
- ❖ In verband met personeelsmutaties zien we dat we soms afhankelijk zijn van duurdere inhuur als werving geen geschikte kandidaten oplevert. Door huidige mutatiegraad een risico.
- ❖ Mogelijk is de huidige raming om het resultaat van de CAO onderhandeling op te vangen (50k) ontoereikend gezien het verloop en de inzet rondom deze CAO-onderhandeling.

Indien nodig voeren we ingrijpendere maatregelen door (tijdelijke bevestiging vacatures en/of stoppen tijdelijke contracten) indien daar in de loop van het jaar aanleiding voor is op basis van de genoemde risico's.

### Voor, tijdens en na corona

Vanuit het traject 'Basis op orde' waren we een eind op weg om beter en meer plaats en tijd onafhankelijk te kunnen werken. Daar hebben we in de coronacrisis hard aan doorgewerkt mede in het kader van de facilitering van het verplicht zo veel mogelijk thuiswerken.

Daarnaast zijn we gestart met de vraag: hoe gaan we na de coronacrisis verder met onze organisatie, dienstverlening en (maatschappelijk) vastgoed.

We zien in deze opgave koppelkansen voor de gemeente Beesel die we op dit moment verder onderzoeken en doorrekenen.

### Gemeentehuis – maatschappelijk vastgoed – netwerkorganisatie

Het gemeentehuis sluit onvoldoende aan bij de snel veranderende omstandigheden (voor de klantenbalie waren we al eerder met een aanpassingsplan gestart), we financieren (al dan niet via subsidies) diverse maatschappelijke functies (zoals WMO-loket, synthese, bibliotheek, Schakel). We onderzoeken de koppelkansen om

- ❖ Structurele huisvestingslasten terug te dringen
- ❖ Functies logisch te combineren
- ❖ Het gemeentehuis aan te passen voor meervoudig gebruik
- ❖ Het maatschappelijk vastgoed optimaal te kunnen benutten

Beweging voor de organisatie:



## Deelplan extra inkomsten en slimme investeringen

### Opgave extra inkomsten 2021

Taakstellingen uit de begroting 2021 op extra inkomsten:

- ❖ Inkomsten door cofinanciering: 370k
  - ❖ Inkomsten door subsidie: 120k
- Totaal: 490k

### Extra inkomsten

- ❖ Team aan de slag met ondersteuning van Trias om taakstelling subsidies te behalen via diverse subsidiekanalen
- ❖ Aanvraag KLC, + mogelijk een vervolgaanvraag
- ❖ Volop inzet op middelen uit 2<sup>de</sup> tranche regionale projecten
- ❖ Door te investeren maken we onze gemeente toekomstbestendiger; bij investeringen zetten we zoveel mogelijk in op cofinanciering en/of subsidie en stimuleren we anderen om ook te investeren.

### Risico en aanpak voor 2021

- ❖ Niet alle middelen die we door cofinanciering of subsidie binnenhalen zijn 1 op 1 ter dekking van onze reguliere begroting (nieuwe investeringen zijn immers nog niet geraamd in de begroting).
  - ❖ Een aantal doorlooptijden van trajecten maakt dat 2021 als jaar van 'opbrengst' mogelijk niet haalbaar is.
  - ❖ Situatie Provincie Limburg vormt risico bij provinciale sporen
- In deelplan 4 'bezuinigingen' bereiden we in dat kader mogelijke bijstellingen op andere plekken voor.

### Juist nu investeren

- In het kader van onze toekomstbestendigheid en de focus op slim en duurzaam herstel na de coronacrisis bieden tal van maatschappelijke en economische ontwikkelingen kansen. We kennen hierin verschillende rollen:
- ❖ Verbinden vraag en aanbod;
  - ❖ Aanjagen eigen ontwikkelingen en die van en door andere partijen;
  - ❖ Versnellen grote projecten;
  - ❖ Koppelkansen economisch en maatschappelijk pakken.

### Doel van investeringen

De investeringen zoals beoogd in dit herstelplan moeten bijdragen aan een of meerdere van de volgende zaken:

- ❖ De investeringen leiden tot maatschappelijke / economische en/ of ruimtelijke kwaliteitsverbetering en vormen daarmee een bijdrage aan onze Ambitie Agenda;
- ❖ De investeringen leiden tot groei en tot het stimuleren van investeringen door inwoners / bedrijven en of partners;
- ❖ De investeringen genereren incidentele inkomsten;
- ❖ De investeringen leiden tot structurele inkomsten, waarmee de meerjarige financiële positie van de gemeente Beesel wordt versterkt.

De kapitaallasten kunnen we vanuit het budget 'Vitale voorzieningen' dekken.

### Speerpunten

We brengen focus aan en gaan concreet aan de slag op de volgende thema's vanuit Blij in Beesel (BIB) en onze Ambitie Agenda:

- A. **'Reuver Boulevard Roversheide' en stimuleren bedrijvigheid (BIB: Bedrijvig)**
- B. **Toekomstbestendige centra (BIB: Beleven, Bedrijvig, Dorp en Fijn wonen)**
- C. **Recreatie en Toerisme (BIB: Beleven)**
- D. **Leefbare kernen (BIB: Fijn wonen)**

## Deelplan extra inkomsten en slimme investeringen

### 'Reuver Boulevard Roversheide' en stimuleren bedrijvigheid

Goed vestigingsklimaat zorgt voor werkgelegenheid en draagt bij aan de versterking van de economische positie van de gemeente Beesel.

We waarderen de entree van Reuver op en ontwikkelen deze tot de 'Reuver Boulevard Roversheide'. Herontwikkeling van de voormalige MTC locatie maakt hier onderdeel van uit. Daarnaast breiden we het bedrijventerrein uit. Plekken om slim en duurzaam te produceren aansluitend bij het groeifonds van het Rijk.

### De inzet op bedrijvigheid hiervoor:

- ❖ Ontwikkeling uitbreiding 'De klok' (financiering door marktpartijen tevens grondeigenaren)
- ❖ Herontwikkeling vml. MTC locatie Uitbreiden en stimuleren arbeidsplaatsen i.c.m. sociaal domein
- ❖ Om hiervoor capaciteit vrij te spelen, doen we de bedrijventerreinvisie niet.

### Toekomstbestendige centra

De lockdown heeft de detailhandel en de horeca hard getroffen. Reeds voor de coronacrisis hebben wij met de toekomstbestendige centra een aanpak voor winkelleegstand en het aantrekkelijker maken van onze centra in gang gezet.

Deze aanpak zetten we volop voort:

- ❖ In de 2e helft van 2021 starten we met de uitvoering van de herinrichting van het centrum Reuver.
- ❖ Herontwikkeling Kloostertuin als 'groene long' (via KLC)
- ❖ Op basis van de stimuleringsregeling Toekomstige centra verlenen we subsidies, jagen we activiteiten aan en stimuleren we nieuwvestiging / verplaatsing.
- ❖ In Offenbeek starten we met de werkzaamheden in het park en werken we samen met het Kernoverleg aan de verdere uitwerking van de herinrichting van het centrum (dekking via budget 'vitale voorzieningen').

### Recreatie en Toerisme

Recreatie en toerisme vormt een belangrijke economische pijler voor de gemeente Beesel. We hebben daarin een aantal onderscheidende kwaliteiten. Een aantal projecten zijn reeds in voorbereiding of gestart We leggen de focus op:

- ❖ Ontwikkeling Keulseweg tot Groene Loper: recreatieve verbinding vanaf het veer Kessel-Reuver, via het Inspiratiepunt en het centrum van Reuver en Offenbeek met de Witte Stein / de Grens.
- ❖ Nationale en internationale positionering thema Sint Joris en de Draak. Deelname aan *European Cultural Routes of the Council of Europe*.
- ❖ 2<sup>de</sup> grote trekker op het gebied van dagrecreatie voor Noord-Limburg: de doorontwikkeling van Drakenrijk tot een recreatiepark (grote impuls voor toerisme en recreatie in de gemeente Beesel én de regio).
- ❖ Bomensubsidie provincie aangevraagd in het kader van het 1-miljoen bomen plan.

### Leefbare kernen

Met aantrekkelijke kernen binden we inwoners aan onze gemeente en blijven we aantrekkelijk voor vestiging. Ons motto voor de woningmarkt blijft 'de juiste woning, op de juiste plek, voor de juiste doelgroep'. We blijven hierop inzetten:

- ❖ Voor de kern Beesel hebben we een aanpak wonen vastgesteld. Nu inzet op ontwikkelen, zoals onder andere locatie Heijackerstraat.
- ❖ Ook voor de kernen Reuver en Offenbeek volgt een uitvoeringsagenda wonen
- ❖ Ondertussen loopt de ontwikkeling van o.a. Oppe Brik, Parklaan, Rustoord en herontwikkellocaties.
- ❖ Aanvraag Provinciale subsidie (max. subsidiebedrag € 40.000) voor extra capaciteit op wonen.
- ❖ Aanpak diverse verkeersknelpunten. Hiervoor zijn extra middelen nodig, We verschuiven hiervoor bestaande middelen uit de begroting
- ❖ Voortzetten programma herhuisvesting onderwijs kern Beesel (waar mogelijk in combinatie met multifunctionaliteit/ wonen)

## Deelplan bezuinigingen korte termijn (overig)

### Taakstellingen 2021

- ❖ Onderhoud wegen 50k
  - ❖ Buitendienst 30k
  - ❖ Inkoop 35k
  - ❖ Voordeel na project 'basis op orde' 80k
- Totaal: 195k

### Aanpak

- ❖ Taakstelling onderhoud wegen is gerealiseerd;
- ❖ Taakstellingen op de buitendienst is in voorbereiding en wordt onder andere in efficiency gezocht. Taakstelling zal worden gerealiseerd;
- ❖ Inkoop is aan de slag gegaan met actualisering beleid, inkoopprocedures en taakstelling. Taakstelling wordt gerealiseerd;
- ❖ Door de steeds verder doorgevoerde digitalisering en automatisering kunnen we besparingen realiseren. Zoals in reproducties of in tijdsbesteding aan handmatige invoerwerkzaamheden. Van analoog naar digitaal op het ruimtelijk domein is in verband met de grootformaten een belangrijk onderdeel hiervan. De nieuwe vakapplicatie op dat domein hebben we in gebruik genomen, echter kon het proces nog niet direct volledig digitaal door problematiek bij de softwareleverancier (provinciaal ingekocht). Of de gehele taakstelling hierdoor haalbaar blijft in 2021 wordt nog bezien (via 1<sup>ste</sup> berap).

### Coronacrisis

Naast de opgave op het sociaal domein - die mede door de coronacrisis is gegroeid - kennen we landelijk en lokaal de toekomstige effecten van de coronacrisis nog niet. Hoe snel kan de economie zich herstellen en wat gebeurt er als de landelijke steunpakketten stoppen?

In elk geval zien we dat door de coronacrisis de opbrengsten toeristenbelasting achterblijven bij de prognose voor 2021. Voor dergelijke gemiste inkomsten is een compensatie voor de gemeente Beesel aangekondigd van ca 110k. De huidige verwachting is dat het tekort echter hoger uit gaat vallen (verwachting nu 250k, meer duidelijkheid via eerste berap).

Naast de compensatiemiddelen vanuit het Rijk in het kader van de coronacrisis voor het sociaal domein (Deelplan Grip op sociaal domein) en de gemiste inkomsten (zie linkerzijde) zetten we de overige compensatiemiddelen als volgt in:

- ❖ Cultuur 24k
  - ❖ Lokaal gedenkmoment corona (via 'gemeenschapsinitiatieven)
  - ❖ Tweede Kamer verkiezingen 25k
  - ❖ Kosten BSGW 16k
  - ❖ Facilitaire maatregelen corona: 10k
- Totaal: 85k

### Aanvullende maatregelen indien nodig in 2021

- ❖ Vanwege een groot aantal variabelen, externe factoren en onzekerheid op tijdig binnenhalen extra inkomsten, zetten we in 2021 in op 3 sporen:
- ❖ Via de begrotingscyclus 2022 gaan we verder aan de slag met het structurele evenwicht in onze financiën;
- ❖ Om tegenvallers in 2021 op te kunnen vangen (en ter voorbereiding op de begrotingsbehandeling 2022) maken we inzichtelijk welke maatregelen indien nodig getroffen kunnen worden. Op deze manier kunnen we bijsturen gedurende de looptijd van dit jaar en gerichte keuzes maken voor de komende jaren;
- ❖ We zetten de lobby voort (o.a. via de K80) om structureel meer ruimte voor gemeenten te verkrijgen.

Met dit 4<sup>de</sup> en laatste deelplan zorgen we er voor dat we snel reageren op onvoorziene omstandigheden terwijl we werken aan herstel in 2021.

## Totaaloverzicht inclusief vertaling herstelplan

1. Bezuinigingen 2021 (taakstellingen + compensatie tekorten uit begroting)	X 1000	Status
Voorliggend veld SD	75	Herstelplan
Besparing Personeel	250	Herstelplan
Onderhoud wegen	50	Gereed
Buitendienst	30	Herstelplan
Inkoop	35	Herstelplan
Inhuur	25	Herstelplan
Besparing FZ	13	Herstelplan
Leerlingenvervoer	80	Herstelplan
Compensatie aanzuigende werking	160	Herstelplan
<b>Totaal geplande taakstellingen</b>	<b>718</b>	<b>718</b>
2. Meer inkomsten (ingerekend in begroting 2021)	X 1000	Status
Inkomsten door cofinanciering	370	Stand 13* Herstelplan
Extra inkomsten door subsidie	120	Herstelplan
Inkomsten detachering	50	Herstelplan
<b>Totaal te verkrijgen extra inkomsten</b>	<b>540</b>	<b>540</b>

Tabel 1: Taakstellingen gepland,

Tabel 2: Inkomsten gepland te verkrijgen

Tabel 3: Prognose tekort SD (niet gepland)

Tabel 4: Prognose overig

\* Risico: Inkomsten cofinanciering: bedragen realiseren we, 'verrekening' met B21 echter niet 1 op 1

\* Risico voorziening (50k) voor landelijke nieuwe CAO mogelijk te laag

\* Risico prognose minder toeristenbelasting: compensatie niet kostendekkend

\* Risico behalen taakstelling basis op orde ivm verdere automatisering en digitalisering

3. Prognose tekort Sociaal Domein (zonder beheersmaatregelen)	X 1000	Status
Participatie	40	Herstelplan
WMO	165	Herstelplan
Jeugd	840	Herstelplan
<b>Prognose Sociaal Domein</b>	<b>1.045</b>	<b>1.045</b>
4. Prognose / constatering overige zaken begroting 2021	X 1000	Status
Risico voorziening CAO te laag	CAO 21?	50* + Maatregel
Prognose minder toeristenbelasting	250	100* + Maatregel
Taakstelling 'basis op orde'	80	Maatregel
Knelpunten verkeer	Neutraal	B21
Transitiemiddelen SD voor uitvoering	Neutraal	102 Reserve
Bedragen x €1.000		

[REDACTED]

---

**Van:**

**Verzonden:**

[REDACTED]  
woensdag 26 mei 2021 08:37

**Aan:**

**Onderwerp:**

[REDACTED]  
Raadsvoorstel herstelplan 2021

**Bijlagen:**

Raadsvoorstel herstelplan 2021.pdf; Raadsbesluit Herstelplan 2021.pdf; Bijlage  
Herstelplan 2021.pdf; Bijlage Wijziging Legesverordening 2021.pdf

Beste [REDACTED]

Hierbij het raadsvoorstel Herstelplan 2021.

Zou jij dit willen publiceren?

Dank!

## Verslag bijeenkomst presidium 7 juni 2021

18.00 – 19.30 uur, Gemeentehuis Beesel, kantine

---

Aanwezig:

De heer		(voorzitter)
De heer		(griffier)
De heer		t/m agendapunt 8
De heer		vanaf agendapunt 9
De heer		
De heer		
De heer		
De heer		
De heer		(gemeentesecretaris)

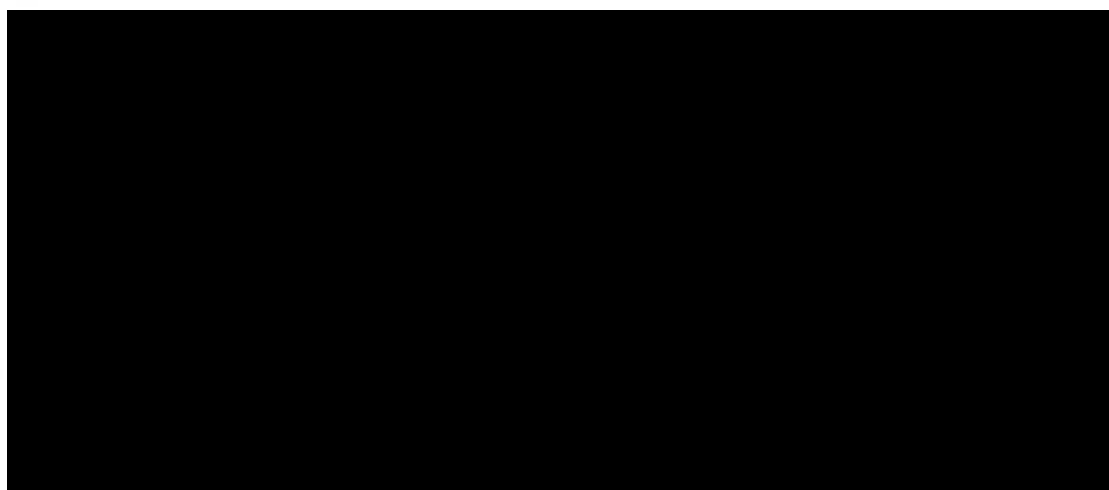
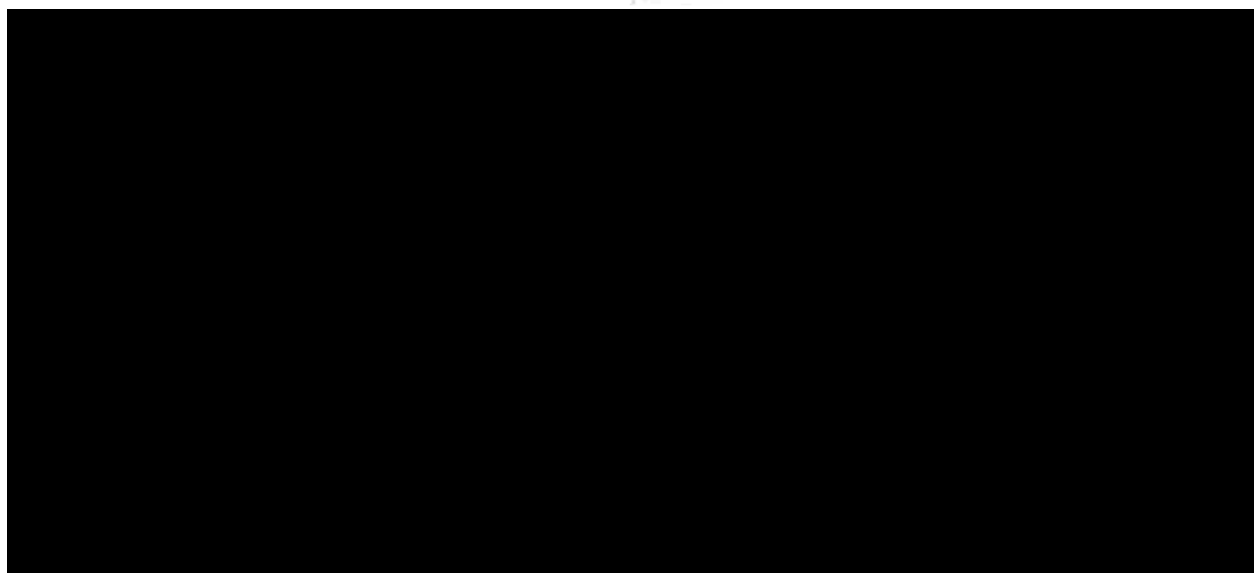
---

**1. Opening**

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

**2. Vaststelling van de agenda**

De agenda is ongewijzigd akkoord.





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] licht de stand van zaken inzake de MTC locatie toe en bekijkt met [REDACTED] de juiste aanpak richting raad. Mogelijk is er een ingelaste niet openbare raadsvergadering nodig om een besluit te nemen. Als dit aan de orde is volgt er een schriftelijk voorstel aan het presidium.

Beide vergaderingen vinden in fysieke vorm plaats, tenzij kort voorafgaand aan de vergadering blijkt dat dit niet mogelijk is.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## 12. Rondvraag

- [REDACTED]
  - [REDACTED] vraagt het presidium om het MTC traject snel af te ronden en dit ook op zeer korte termijn aan de raad voor te leggen. [REDACTED] vraagt om zoveel mogelijk waarborgen in te bouwen over de constructie van doorverkoop en bijbehorende (on)zekerheden. [REDACTED] vraagt ruimte om de raadsvergadering te starten met een toelichting, zodat precies duidelijk en transparant is wat de raad moet besluiten.
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

07-06-2021	Werkwijze MTC afstemmen en indien nodig terugkoppelen aan presidium.
------------	--

Griffier, secretaris

28-06-2021

[REDACTED]

**Besloten besluitenlijst van de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel gehouden op 8 juni 2021**

nr	Titel	Zaaknummer
[Redacted]		
[Redacted]		
[Redacted]		

15.	<p><b>Rondvraag</b></p> <p><u>Voorgesteld besluit:</u> Bespreken wat verder ter tafel komt</p> <p><u>Resluit:</u></p> <div data-bbox="268 533 1236 913" style="background-color: black; width: 100%; height: 170px;"></div> <p><input type="checkbox"/> MTC: Update</p> <div data-bbox="268 958 1204 1164" style="background-color: black; width: 100%; height: 92px;"></div>	
-----	---	--



**Bilderbeek & Partners**

DYNAMIS Vastgoedtaxaties

# Offerte

Taxatie Parallelweg 10 in Reuver



**RICS**

the mark of  
property  
professionalism  
worldwide



DYNAMIS Vastgoedtaxaties

**Bilderbeek & Partners**

**Bilderbeek & Partners**

Nedinscoplein 5  
5912 AP Venlo  
t 085 782 00 82  
taxaties@bilderbeekenpartners.nl  
www.bilderbeekenpartners.nl

Gemeente Beesel

T.a.v. [REDACTED]

Per email: [REDACTED]  
[REDACTED]

Bezoekadressen  
Nedinscoplein 5, Venlo  
Pettelaarpark 36, 's-Hertogenbosch  
Emmasingel 13, Eindhoven

Kvk 60434651

Venlo, 11 juni 2021

Referentie : O20210614  
Betreft : Offerte taxatie Parallelweg 10 in Reuver

Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van het e-mailbericht inzake de taxatie van het complex op de Parallelweg 10 in Reuver - met als bijzonder uitgangspunt het vaststellen van de marktwaarde na sloop van de opstallen - (Gemeente Beesel, sectie K, perceelnummer 1733), informeer ik u.

Door u is verzocht een opgave te doen voor de kosten van een taxatie van het genoemde complex voor het verkrijgen van inzicht in de waarde van het te beoordelen object ten behoeve van interne besluitvorming.

#### **Honorarium en voorwaarden**

Voor de taxatie van het complex en de opmaak van een taxatierapport conform de hierna genoemde vereisten hanteren wij een **tarief van € 1.050,- exclusief btw en verschotten**. Dit aanbod heeft een geldigheid van 3 maanden na dagtekening offerte.

Hierop zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- de tarieven zijn exclusief de daarover in rekening te brengen omzetbelasting (btw);
- de zogenaamde verschotten, kosten die verbonden zijn aan verkrijgen van de noodzakelijke informatie uit openbare informatiebronnen worden volledig doorbelast, tenzij expliciet anders overeengekomen;
- voor het overige zijn alle kosten, zoals onder meer reis- en verblijfkosten, en dergelijke bij de genoemde bedragen inbegrepen;





- een verderstreckende opdracht buiten het hierboven genoemde zal, indien het om een substantiële tijdsbesteding gaat, tegen uurtarief worden gefactureerd. Dit echter niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming;
- aanvullende kosten voor de opmaak van hardcopy-rapporten na afronding van de opdracht worden tegen kostprijs in rekening gebracht;
- wanneer na oplevering rapport nog wijzigingen dienen te worden doorgevoerd ten aanzien van vermelding opdrachtgever, wordt hiervoor € 50,- excl. btw per wijziging berekend;
- na opmaak en toezending van de rapportages wordt de factuur digitaal toegezonden aan het onder opdrachtgever vermelde e-mailadres. Betaling dient plaats te vinden binnen 10 werkdagen na factuurdatum;
- aan de uitgebrachte rapporten kunnen slechts rechten worden ontleend na betaling van de factuur;
- op de opdracht zijn de Algemene Voorwaarden Bilderbeek en Partners (versie oktober 2019) van toepassing.

### **Onderwerp taxatie**

De waardebeoordeling van het object vindt primair plaats op basis van de NAR-methode en secundair (ter controle) middels de DCF-methode. De vast te stellen waarde betreft de marktwaarde. Indien er bijzondere uitgangspunten worden gehanteerd, wordt aanvullend de marktwaarde in de huidige staat opgenomen.

De waardering vindt plaats op basis van de volgende (gangbare) uitgangspunten voor zover niet expliciet anders aangegeven:

- bij de opname wordt enkel een globale indruk verkregen van de staat van onderhoud van het object, hierbij wordt rekening gehouden met de ouderdom;
- de bodem en opstallen zijn vrij van stoffen, die gevaarlijk zijn voor mens en milieu en mogelijk beperkingen met zich meebrengen in de gebruiksmogelijkheden van het object;
- bij de waardering van de Marktwaarde gaan wij ervan uit dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen kan worden geleverd.
- er wordt geen rekening gehouden met eventuele nog te ontvangen of te betalen vergoedingen;
- het object voldoet aan de eisen, die voorkomen uit de plaatselijke voorschriften en publiekrechtelijke bepalingen;
- indien van toepassing vindt de waardering plaats op basis van de lopende huurovereenkomsten, waarbij er geen bijzonderheden als huurgeschillen of betalingsachterstanden van toepassing zijn;
- waardering vindt plaats op basis van de ten tijde van de taxatie geldende wetgeving.

Aanvullend zijn de volgende bijzondere uitgangspunten op de waardering van toepassing, zoals met de opdrachtgever wordt overeengekomen:

- waardering na sloop opstallen.

### **Rapportage**

De rapportage zal bestaan uit een beschrijvende rapportage met een beeld gegeven van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde onroerende zaak en de van invloed zijnde externe factoren. Ingevoegd zijn de benodigde bijlagen ter onderbouwing van de waardebeoordeling met ten minste een rekenmodel. De in de rapporten genoemde bedragen zijn in



EURO's (€), kosten koper (kk) en exclusief btw, tenzij anders vermeld. Opgemerkt wordt dat het taxatierapport niet beschouwd kan worden als bouwkundig inspectierapport of juridisch onderzoek.

Het streven is de rapportage uiterlijk twee weken na het verstrekken van de opdracht en ontvangst van de noodzakelijke objectgegevens toe te zenden. Het rapport wordt digitaal opgemaakt en toegezonden. Het rapport is bestemd voor de onder onderwerp taxatie genoemde doelen, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever.



Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden. In verband met mogelijke implicaties van onjuiste of onvolledige publicatie is tevens vooraf schriftelijke toestemming van Bilderbeek & Partners B.V. vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport.

Om te voldoen aan de richtlijnen van de RICS en het NRVT vinden er periodiek audits plaats. Dit betekent dat er controles worden uitgevoerd op de werkwijze van de taxateur, uitgevoerde opdrachten en afgegeven rapport(en). Controle van rapport(en) door de RICS en/of het NRVT is mogelijk. De controle is ter toetsing van de opdrachtnemer. De inhoud van de rapporten zal nooit openbaar worden gemaakt. In aanvulling op de taxatieopdracht en in het kader van toetsing wordt het rapport beoordeeld door een tweede

taxateur. De controlerend taxateur toetst het taxatierapport op plausibiliteit. De taxateur die de plausibiliteitstoets uitvoert, ondertekent een aparte plausibiliteitsverklaring, die wordt opgenomen in het taxatierapport. De controlerend taxateur is evenals de taxateur ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT.

### **Informatievoorziening**

Tenzij anders overeengekomen, zal ten behoeve van de taxatie de openbare informatiebronnen van gemeente en Kadaster worden geraadpleegd voor de noodzakelijke informatie van het bestemmingsplan, kadastrale bericht(en) en kaart(en), eigendomsbewijs en milieugegevens.

Voor het uitvoeren van de opdracht zijn de nodige objectgegevens noodzakelijk. Voor zover mogelijk vragen wij u indien aanwezig en/of van toepassing, de informatie na de opdrachtverstrekking ter beschikking te stellen. Originele stukken zullen retour worden gezonden.

De aard en bron van de verstrekte informatie wordt zoveel mogelijk op juistheid en aannemelijkheid gecontroleerd. Er wordt vanuit gegaan dat de verstrekte gegevens juist en volledig zijn.

Opdrachtgever verklaart met ondertekening van de opdrachtbevestiging dat de aangeleverde informatie correct zal zijn.



DYNAMIS

**Bilderbeek & Partners**

Vastgoedtaxaties



### **Bilderbeek & Partners**

Bilderbeek & Partners B.V. is een zelfstandige en onafhankelijke onderneming met vestigingen in Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Venlo.

Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors. De taxateurs zijn ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Wonen, WOZ en Bedrijfsmatig Vastgoed – Groot Zakelijk. De heer Bilderbeek is tevens lid van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

De taxateurs beschikken over de actuele lokale en regionale kennis van de betreffende markt en de vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

Naast de benodigde commercieel onroerend goed expertise heeft elk van onze taxateurs een specialisme en is Arjan Bilderbeek ingeschreven in het Landelijk Register voor Gerechtelijk Deskundigen.

### **Tenslotte**

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende samenstelling voor de uit te voeren opdracht te hebben uitgebracht. Indien u zich kunt vinden in het voorgaande, dan verneem ik dit graag van u. Tevens ontvang ik dan graag de volledige NAW-gegevens, voor zover dit afwijkt van de aanhef. Hiermee kan de formele opdrachtbevestiging opgemaakt kan worden en wordt de juiste tenaamstelling in het rapport gehanteerd.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend.



Bilderbeek en Partners B.V.



Regulated by RICS



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 11 juni 2021 10:40  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Offerte taxatie Parallelweg 10 in Reuver  
**Bijlagen:** Offerte Parallelweg 10.pdf

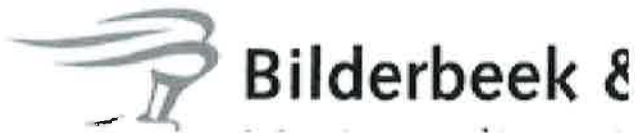
Geachte [REDACTED]

Met dank voor uw interesse in ons kantoor en op verzoek van [REDACTED] bieden wij u hierbij onze offerte voor de taxatie van Parallelweg 10 in Reuver aan. Wij hopen u hiermee een passend aanbod te hebben gedaan en zien uw reactie graag tegemoet.

Heeft u vragen of opmerkingen naar aanleiding van deze aanbieding, neemt u dan gerust contact met ons op.


Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



**Bilderbeek & Partners B.V.**

**Adres** : Nedinscoplein 5, 5912 AP Venlo  
**Telefoon** : [REDACTED]  
**Mobiel** : [REDACTED]  
**E-mail** : [REDACTED]  
**Website** : [www.bilderbeekenpartners.nl](http://www.bilderbeekenpartners.nl)

View my profile on 

Onafhankelijk partner van Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars in Eindhoven en HRS Makelaars in 's-Hertogenbosch en Tilburg

 denk aan het milieu voordat u deze e-mail uitprint

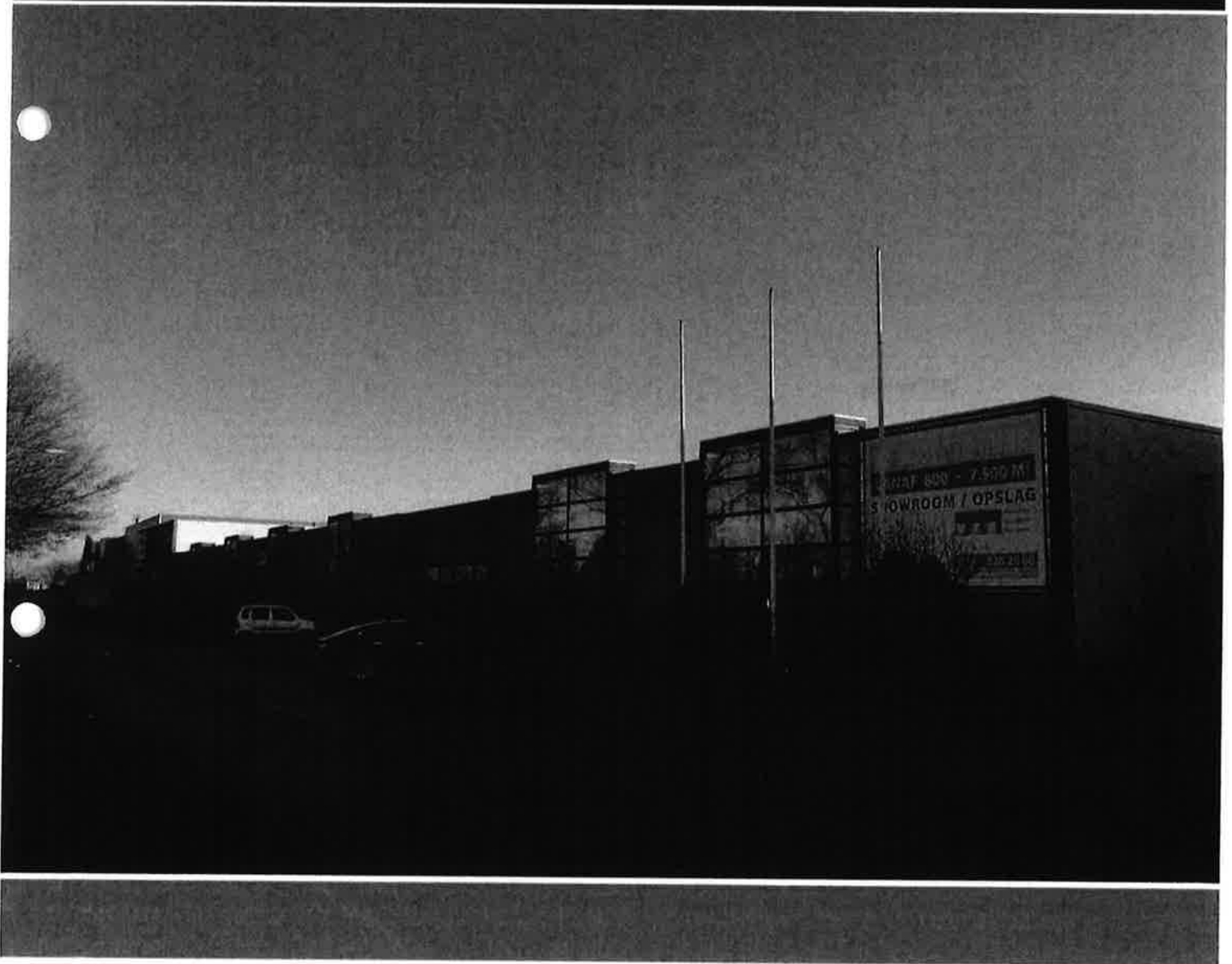
De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Bilderbeek & Partners B.V. staat niet in voor juiste of volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.  
The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual recipient. You are hereby notified that any disclosure, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Bilderbeek & Partners B.V. is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt.



**Bilderbeek & Partners**  
Vastgoedtaxaties

# Offerte

Taxatie Parallelweg 10 in Reuver



**RICS**

the mark of  
property  
professionalism  
worldwide



**Bilderbeek & Partners**

DYNAMIS Vastgoedtaxaties

**Bilderbeek & Partners**

Nedinscopein 5  
5912 AP Venlo  
t 085 782 00 82  
taxaties@bilderbeekenpartners.nl  
www.bilderbeekenpartners.nl

**Gemeente Beesel**

T.a.v. [REDACTED]

Per email: [REDACTED]

Bezoekadressen  
Nedinscopein 5, Venlo  
Pettelaarpark 36, 's-Hertogenbosch  
Emmasingel 13, Eindhoven

Kvk 60434651

Venlo, 11 juni 2021

Referentie : O20210614  
Betreft : Offerte taxatie Parallelweg 10 in Reuver

Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van het e-mailbericht inzake de taxatie van het complex op de Parallelweg 10 in Reuver - met als bijzonder uitgangspunt het vaststellen van de marktwaarde na sloop van de opstallen - (Gemeente Beesel, sectie K, perceelnummer 1733), informeer ik u.

Door u is verzocht een opgave te doen voor de kosten van een taxatie van het genoemde complex voor het verkrijgen van inzicht in de waarde van het te beoordelen object ten behoeve van interne besluitvorming.

#### Honorarium en voorwaarden

Voor de taxatie van het complex en de opmaak van een taxatierapport conform de hierna genoemde vereisten hanteren wij een tarief van € 1.050,- exclusief btw en verschotten. Dit aanbod heeft een geldigheid van 3 maanden na dagtekening offerte.

Hierop zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- de tarieven zijn exclusief de daarover in rekening te brengen omzetbelasting (btw);
- de zogenaamde verschotten, kosten die verbonden zijn aan verkrijgen van de noodzakelijke informatie uit openbare informatiebronnen worden volledig doorbelast, tenzij expliciet anders overeengekomen;
- voor het overige zijn alle kosten, zoals onder meer reis- en verblijfkosten, en dergelijke bij de genoemde bedragen inbegrepen;

Regulated by RICS





- een verderstreckende opdracht buiten het hierboven genoemde zal, indien het om een substantiële tijdsbesteding gaat, tegen uurtarief worden gefactureerd. Dit echter niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming;
- aanvullende kosten voor de opmaak van hardcopy-rapporten na afronding van de opdracht worden tegen kostprijs in rekening gebracht;
- wanneer na oplevering rapport nog wijzigingen dienen te worden doorgevoerd ten aanzien van vermelding opdrachtgever, wordt hiervoor € 50,- excl. btw per wijziging berekend;
- na opmaak en toezending van de rapportages wordt de factuur digitaal toegezonden aan het onder opdrachtgever vermelde e-mailadres. Betaling dient plaats te vinden binnen 10 werkdagen na factuurdatum;
- aan de uitgebrachte rapporten kunnen slechts rechten worden ontleend na betaling van de factuur;
- op de opdracht zijn de Algemene Voorwaarden Bilderbeek en Partners (versie oktober 2019) van toepassing.

#### **Onderwerp taxatie**

De waardebeoordeling van het object vindt primair plaats op basis van de NAR-methode en secundair (ter controle) middels de DCF-methode. De vast te stellen waarde betreft de marktwaarde. Indien er bijzondere uitgangspunten worden gehanteerd, wordt aanvullend de marktwaarde in de huidige staat opgenomen.

De waardering vindt plaats op basis van de volgende (gangbare) uitgangspunten voor zover niet expliciet anders aangegeven:

- bij de opname wordt enkel een globale indruk verkregen van de staat van onderhoud van het object, hierbij wordt rekening gehouden met de ouderdom;
- de bodem en opstallen zijn vrij van stoffen, die gevaarlijk zijn voor mens en milieu en mogelijk beperkingen met zich meebrengen in de gebruiksmogelijkheden van het object;
- bij de waardering van de Marktwaarde gaan wij ervan uit dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen kan worden geleverd.
- er wordt geen rekening gehouden met eventuele nog te ontvangen of te betalen vergoedingen;
- het object voldoet aan de eisen, die voorkomen uit de plaatselijke voorschriften en publiekrechtelijke bepalingen;
- indien van toepassing vindt de waardering plaats op basis van de lopende huurovereenkomsten, waarbij er geen bijzonderheden als huurgeschillen of betalingsachterstanden van toepassing zijn;
- waardering vindt plaats op basis van de ten tijde van de taxatie geldende wetgeving.

Aanvullend zijn de volgende bijzondere uitgangspunten op de waardering van toepassing, zoals met de opdrachtgever wordt overeengekomen:

- waardering na sloop opstallen.

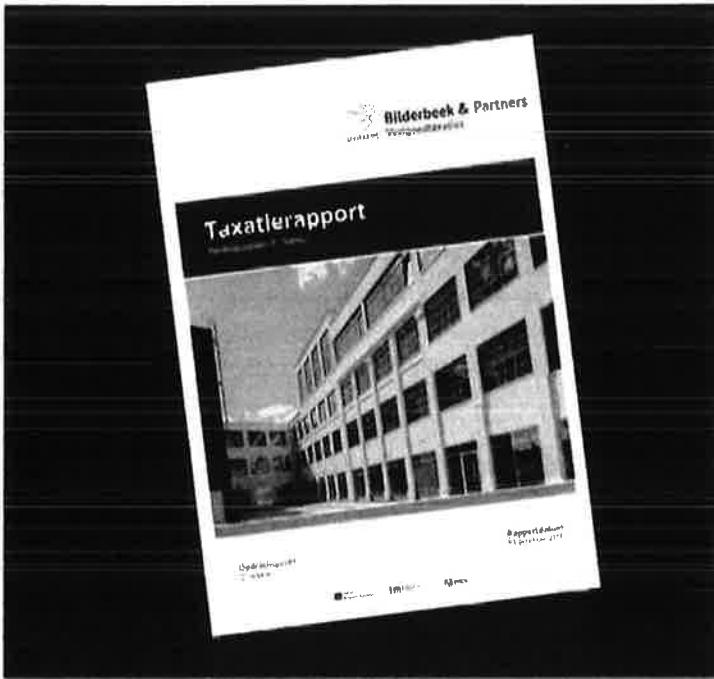
#### **Rapportage**

De rapportage zal bestaan uit een beschrijvende rapportage met een beeld gegeven van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde onroerende zaak en de van invloed zijnde externe factoren. Ingevoegd zijn de benodigde bijlagen ter onderbouwing van de waardebeoordeling met ten minste een rekenmodel. De in de rapporten genoemde bedragen zijn in



EURO's (€), kosten koper (kk) en exclusief btw, tenzij anders vermeld. Opgemerkt wordt dat het taxatierapport niet beschouwd kan worden als bouwkundig inspectierapport of juridisch onderzoek.

Het streven is de rapportage uiterlijk twee weken na het verstrekken van de opdracht en ontvangst van de noodzakelijke objectgegevens toe te zenden. Het rapport wordt digitaal opgemaakt en toegezonden. Het rapport is bestemd voor de onder onderwerp taxatie genoemde doelen, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever.



Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden. In verband met mogelijke implicaties van onjuiste of onvolledige publicatie is tevens vooraf schriftelijke toestemming van Bilderbeek & Partners B.V. vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport.

Om te voldoen aan de richtlijnen van de RICS en het NRVT vinden er periodiek audits plaats. Dit betekent dat er controles worden uitgevoerd op de werkwijze van de taxateur, uitgevoerde opdrachten en afgegeven rapport(en). Controle van rapport(en) door de RICS en/of het NRVT is mogelijk. De controle is ter toetsing van de opdrachtnemer. De inhoud van de rapporten zal nooit openbaar worden gemaakt. In aanvulling op de taxatieopdracht en in het kader van toetsing wordt het rapport beoordeeld door een tweede

taxateur. De controlerend taxateur toetst het taxatierapport op plausibiliteit. De taxateur die de plausibiliteitstoets uitvoert, ondertekent een aparte plausibiliteitsverklaring, die wordt opgenomen in het taxatierapport. De controlerend taxateur is evenals de taxateur ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT.

#### **Informatievoorziening**

Tenzij anders overeengekomen, zal ten behoeve van de taxatie de openbare informatiebronnen van gemeente en Kadaster worden geraadpleegd voor de noodzakelijke informatie van het bestemmingsplan, kadastrale bericht(en) en kaart(en), eigendomsbewijs en milieugegevens.

Voor het uitvoeren van de opdracht zijn de nodige objectgegevens noodzakelijk. Voor zover mogelijk vragen wij u indien aanwezig en/of van toepassing, de informatie na de opdrachtverstrekking ter beschikking te stellen. Originele stukken zullen retour worden gezonden.

De aard en bron van de verstrekte informatie wordt zoveel mogelijk op juistheid en aannemelijkheid gecontroleerd. Er wordt vanuit gegaan dat de verstrekte gegevens juist en volledig zijn. Opdrachtgever verklaart met ondertekening van de opdrachtbevestiging dat de aangeleverde informatie correct zal zijn.





#### **Bilderbeek & Partners**

Bilderbeek & Partners B.V. is een zelfstandige en onafhankelijke onderneming met vestigingen in Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Venlo.

Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors. De taxateurs zijn ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Wonen, WOZ en Bedrijfsmatig Vastgoed – Groot Zakelijk. De heer Bilderbeek is tevens lid van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

De taxateurs beschikken over de actuele lokale en regionale kennis van de betreffende markt en de vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

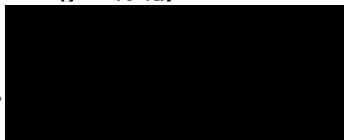
Naast de benodigde commercieel onroerend goed expertise heeft elk van onze taxateurs een specialisme en is Arjan Bilderbeek ingeschreven in het Landelijk Register voor Gerechtelijk Deskundigen.

#### **Tenslotte**

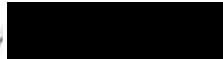
Wij vertrouwen erop u hiermee een passende samenstelling voor de uit te voeren opdracht te hebben uitgebracht. Indien u zich kunt vinden in het voorgaande, dan verneem ik dit graag van u. Tevens ontvang ik dan graag de volledige NAW-gegevens, voor zover dit afwijkt van de aanhef. Hiermee kan de formele opdrachtbevestiging opgemaakt kan worden en wordt de juiste tenaamstelling in het rapport gehanteerd.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende.

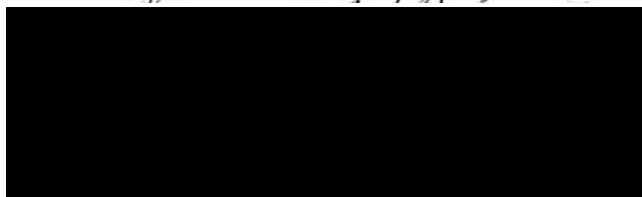
Hoogachtend,



Bilderbeek en Partners B.V.

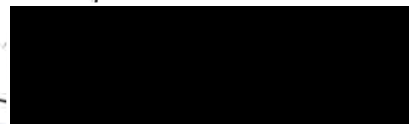


*Opdrachtbevestiging*



*[Handwritten signature]*

*19 juni 2021*



*[Handwritten mark]*

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 15 juni 2021 12:08  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Offerte taxatie Parallelweg 10 in Reuver  
**Bijlagen:** UFS01can\_prtGGB\_2130\_001.pdf

**Urgentie:** Hoog

Beste [REDACTED]

Hartelijk dank!  
Hierbij de definitieve opdrachtbevestiging.

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 11 juni 2021 10:40  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Offerte taxatie Parallelweg 10 in Reuver

Geachte [REDACTED]

Met dank voor uw interesse in ons kantoor en op verzoek van [REDACTED] bieden wij u hierbij onze offerte voor de taxatie van Parallelweg 10 in Reuver aan. Wij hopen u hiermee een passend aanbod te hebben gedaan en zien uw reactie graag tegemoet.

Heeft u vragen of opmerkingen naar aanleiding van deze aanbieding, neemt u dan gerust contact met ons op.

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]



**Bilderbeek & Partners B.V.**

Adres : Nedinsconlein 5, 5912 AP Venlo  
Telefoon : [REDACTED]  
Mobiel : [REDACTED]  
E-mail : [REDACTED]  
Website : [www.bilderbeekenpartners.nl](http://www.bilderbeekenpartners.nl)

View my profile on 

Onafhankelijk partner van Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars in Eindhoven en HRS Makelaars in 's-Hertogenbosch en Tilburg

 denk aan het milieu voordat u deze e-mail uitprint

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Bilderbeek & Partners B.V. staat niet in voor juiste of volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual recipient. You are hereby notified that any disclosure, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Bilderbeek & Partners B.V. is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt.

## Raadsvoorstel

<b>Onderwerp:</b> Aankoop Parallelweg 10 te Reuver	portefeuillehouder [REDACTED] datum vergadering: 28 juni 2021 zaaknummer: 256189
---	--

### Samenvatting

Het pand aan de Parallelweg 10 te Reuver (voormalige MTC locatie) staat al vele jaren leeg en verpaupert snel. De leegstand en de uitstraling van het pand zorgen ervoor dat de zuidelijke ingang van de kern Reuver sterk negatief wordt beïnvloedt door de prominente zichtlocatie. Daarnaast zorgt de leegstand van dit pand in combinatie met de bestemming voor negatieve beïnvloeding van onze ontwikkelmogelijkheden. Zo ook in relatie tot de uitbreiding van het nieuwe deel Roversheide (De Klok) Eerdere pogingen van marktpartijen en eerdere contacten vanuit de gemeente Beesel hebben niet geleid tot succesvolle invulling of (her)ontwikkeling van deze locatie. In het vierde kwartaal van 2020 zijn de gesprekken opnieuw gestart met de eigenaar (via zijn tussenpersoon) en dit heeft uiteindelijk geleid tot overeenstemming over de aankoop van het pand door de gemeente Beesel tegen de getaxeerde waarde in huidige staat (€1.310.000,- k.k.), met nabetalingsclausule wanneer het pand alsnog meer op zou brengen in de komende jaren en zonder ontbindende voorwaarden anders dan het budgetrecht van de gemeenteraad. De voorwaarden waaronder deze aankoop plaats kan vinden zijn - in het licht van de historie, werkelijke waarde en de beoogde ontwikkeling - acceptabel. De locatie zal worden verkocht en onderdeel uit gaan maken van de gebiedsontwikkeling Roversheide (uitbreiding, verplaatsers, nieuwvestigers, werkgelegenheid, innovatie, verduurzaming en opwaardering (leefbaarheid) entree Reuver).

### Voorstel

Wij stellen de raad voor:

1. kennis te nemen van de stand van zaken rondom de voormalige MTC-locatie;
2. in te stemmen met de aankoop van Parallelweg 10 te Reuver voor de getaxeerde waarde van €1.310.000,- k.k.;
3. een voorziening te treffen vanuit de I-reserve van 400k;
4. als financieringsvorm te kiezen voor een kortlopende lening (met negatieve rente);
5. tot verkoop en herontwikkeling van deze locatie én omliggend gebied over te gaan;
6. geheimhouding te besluiten op dit voorstel inclusief alle bijlagen totdat de onderhandeling inclusief verkoop is afgerond.

# Toelichting raadsvoorstel

## 1. Aanleiding

Al vele jaren is de situatie rondom de voormalige MTC-locatie uitzichtloos. De eigenaar zit op afstand en heeft geen lokale binding, eerdere pogingen door marktpartijen hebben niet geleid tot overeenstemming en de staat van het pand en terrein verslechtert snel. Diverse malen heeft uw raad opgeroepen met deze 'rotte plek' aan de entree van onze gemeente aan de slag te gaan om tot herontwikkeling te komen. In de afgelopen tijd hebben wij daarvoor een intensief traject doorlopen met een vertegenwoordiging van de eigenaar. Om de al jarenlange impasse te doorbreken is uiteindelijk onderzocht of het mogelijk en haalbaar was om het pand aan te kopen om de locatie vervolgens te kunnen ontwikkelen in combinatie met de uitbreiding van het bedrijventerrein Roversheide. Er is voldoende animo om deze locaties te vullen. Een kans om de entree van Beesel toekomstbestendig te ontwikkelen én om de m2 detailhandel weg te strepen én om de leegstand op te heffen en voor de hele gemeente Beesel daarmee fors terug te dringen. Het resultaat hiervan is dat overeenstemming is bereikt over de aankoop van het pand onder de ontbindende voorwaarde dat de gemeenteraad eerst positief moet besluiten.

## 2. Doelstelling

Doelstelling was, mede op basis van diverse oproepen van de gemeenteraad, om deze rotte plek aan de toegang van Reuver aan te pakken en de leegstand op te heffen. Dit is tevens van belang voor de ruimtelijke onderbouw van de uitbreiding van bedrijventerrein Roversheide aangezien bij uitbreiding moet worden gemotiveerd dat er meer behoefte is dan aanbod. Om de impasse van de afgelopen jaren te doorbreken (na een mislukte onderhandeling door een lokale marktpartij) hebben wij gemeend tijdelijk positie te pakken bij deze locatie om de hele gebiedsontwikkeling verder op gang te brengen.

## 3. Uitgangssituatie

De omstandigheden:

- Jarenlange leegstand, met alle gevolgen voor de uitstraling en de leefbaarheid van dit gebied
- Eigenaar op afstand en niet betrokken bij locatie / gemeenschap
- Juridisch zeer beperkte mogelijkheden aanpak steeds verdere verpaupering
- Geen zicht op herontwikkeling door standpunt eigenaar met betrekking tot waarde pand
- De gemeente de mogelijkheid heeft om een onrendabel deel via de regionale samenwerking af te dekken aangezien de gebiedsontwikkeling zowel via het economische, innovatieve als het duurzame/ groene spoor bijdraagt aan versterking van de regio.

## 4. Rol gemeente

De gemeente Beesel kiest bij instemming met dit voorstel voor een actieve rol om een rotte plek op een prominente locatie aan te kunnen pakken. Voor het vervolgtraject wordt samengewerkt met diverse partners en partijen. De locatie zal weer worden verkocht als onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling. De gemeente Beesel is daarmee tijdelijk risicodragend.

De onderhandelingspositie van de gemeente Beesel gaf hierbij nieuwe onderhandelingsmogelijkheden. Het pand staat te koop voor € 2.250.000 k.k. en er bleek weinig onderhandelingsruimte bij de eigenaar omdat deze op het standpunt staat dat zijn 'investeringen' er ook weer uit moeten komen.

Als lokale overheid is het echter niet verantwoord om meer te betalen voor vastgoed dan de getaxeerde werkelijke waarde. We hebben het pand daarom laten taxeren, zie het taxatierapport in de bijlage.

Het eerste bod en het daaropvolgende onderhandelingstraject heeft geleid tot een 'gat' tussen ons hoogste bod: de getaxeerde waarde en het laagste tegenvoorstel van de eigenaar 1,8 miljoen euro. Dat betekende dat bijna 0,5 miljoen euro moest worden 'overbrugd'. Deze overbrugging is gevonden in een nabetalingsclausule die onderdeel uitmaakt van de overeenstemming. In het licht van wat realistisch is voor deze locatie is de clausule onder deze bijzondere omstandigheden acceptabel. Er is geen zicht op het realiseren van een hogere opbrengst, we zijn volop bezig om het onrendabele deel afgedekt te krijgen. Wanneer uw raad positief besluit zal vervolgens:

- de transactie worden voltooid met betrekking tot de aankoop van dit pand;
- de bestemming grootschalige detailhandel van de locatie worden afgehaald;
- de locatie worden verkocht aan een lokale marktpartij onder de voorwaarde dat snelle herontwikkeling plaatsvindt hierbij maken we afspraken over termijn, uitstraling, verduurzaming en werkgelegenheid;
- de gebiedsontwikkeling verder worden opgepakt.

## 5. Toelichting

We hebben met de eigenaar gezocht naar een werkwijze die voor beide partijen acceptabel was. Dit hebben we gevonden in de volgende opzet om het 'gat' van bijna 0,5 miljoen euro te overbruggen:

- De gemeente Beesel koopt aan tegen de getaxeerde waarde (dan is aankoop tevens boekwaarde en daarmee 'neutraal' voor deze tijdelijke periode);
- De verkoper accepteert dit bedrag onder de voorwaarde dat verrekening met de eigenaar plaats vindt wanneer de locatie de gemeente meer gaat opleveren dan het overeengekomen bedrag. Dit geldt voor de komende 15 jaar (of tot verkoop) aangezien de eigenaar van mening is dat de locatie (veel) meer waard is. Bij verkoop laten we de dan opnieuw taxeren en accepteren de 'uitkomst';
- Geen andere ontbindende voorwaarden (m.u.v. budgetrecht gemeenteraad).

Om de impasse te kunnen doorbreken, het hele gebied toekomstbestendig te kunnen ontwikkelen en een impuls aan de bedrijvigheid en het vestigingsklimaat in Reuver te geven achten we het resultaat van deze onderhandeling de enige mogelijkheid om tot ontwikkeling van deze locatie te komen. De clausule die de eigenaar als voorwaarde stelt is zwaar maar geadviseerd wordt om toch in te stemmen met de aankoop onder deze voorwaarden gezien de historie en situatie. Op basis van alle informatie die wij hebben is het niet realistisch om te verwachten dat de clausule in werking treedt.

We zijn met een aantal partijen in gesprek om deze locatie te ontwikkelen en verwachten hier snel tot overeenstemming te komen. Daarnaast voeren we deze gebiedsontwikkeling op voor cofinanciering uit de regionale investeringsagenda, de economische actieagenda en de Rijksstimuleringsregeling "herstructurering detailhandel". Hierdoor kunnen we het te verwachten tekort bij herontwikkeling opvangen. Voorgesteld wordt om het pand nu voor rekening en risico aan te kopen. Langer rekken van deze aankoop vergroot het risico dat er opnieuw een impasse ontstaat zonder zicht op ontwikkeling van deze locatie.

De afspraken waaronder ingestemd is met aankoop tegen getaxeerde waarde:

1. Object is Parallelweg 10 te Reuver (5953 GW). Beesel sectie K, nummer 1733.
2. **Koper** is Gemeente Reuver/Beesel.
3. **Verkoper** is de heer H.F.A.M. van den Heuvel. Volmacht aan D.F. van der Bij
4. Overeengekomen koopsom is € 1.310.000,00 KK (eenmiljoendriehonderdentienduizend euro)
5. Geen ontbindende voorwaarde/geen voorbehouden met uitzondering van budgetrecht gemeenteraad.
6. Voorbereidingskosten overeenkomst op basis van 50/50 Koper en Verkoper.
7. Nabetalingsclausule (anti-speculatiebeding). Wanneer de locatie in de komende 15 jaar bij verkoop door de gemeente Beesel méér opbrengt dan het huidige aankoopbedrag ontvangt de eigenaar een nabetaaling (bij verkoop, wijziging bestemming en/of 'verkoop' te verwijderen bestemming grootschalige detailhandel met 5% aflopend per jaar, tot 55% in de laatste 5 jaar).

Kijkend naar de historie en het onderhandelingstraject zijn deze voorwaarden onder deze omstandigheden acceptabel. Met name afspraak 6 grijpt ver in maar de situatie dat zich dit voordoet is niet reëel en daarom in dit uitzonderlijke geval aanvaardbaar. (Noot: Dit komt met name voort omdat de eigenaar als referentie heeft de locatie tot appartementen te willen ontwikkelen, maar dit niet mogelijk in verband met de omliggende milieucategorieën.

## 6. Visie Blij in Beesel

De doelstelling van deze aankoop past bij de doelstellingen vanuit de Visie Blij in Beesel: 'Bedrijvig (tegengaan leegstand + goed vestigingsklimaat), Fijn Wonen (uitstraling toegang gemeente), Samenwerking (gezamenlijk met lokale partijen gebiedsontwikkeling verwezenlijken), Gemeente in gemeenschap (faciliterende gemeente).

## 7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma  
Aanpak en herontwikkeling van voormalige MTC locatie betreft speerpunt.
- b. Financieel  
In de huidige financiële markt is een kortlopende lening interessant (i.v.m./ negatieve rente) in plaats van financiering uit investeringsreserve. Zo blijft deze ruimte beschikbaar en kan de lening weer terugbetaald zodra de locatie is verkocht / ontwikkeld.  
Bovenstaande betreft de wijze van financieren. Daarnaast lopen we nog een financieel risico van 400K waarvoor we een voorziening moeten treffen. Deze voorziening vullen we vanuit de I-reserve.

- c. Juridisch  
De gemeente Beesel koopt risicodragend aan om de jarenlange impasse te doorbreken en wordt daarmee eigenaar met alle verplichtingen van dien.
- d. Risico's  
De aankoop is risicodragend.  
Tegenover deze aankoop tegen getaxeerde waarde vertegenwoordigd dit vastgoed tevens een gelijke marktwaarde / boekwaarde. Wij kunnen dan zonder planschade de detailhandelsbestemming van het pand halen.  
De locatie blijft minimaal de grondwaarde behouden van een bedrijfskavel op een zichtlocatie en voor dat deel waardevast.  
Het verschil van ca 400k (huidige waarde huidige staat en toekomstige waarde als bedrijfskavel) in die situatie geeft via diverse sporen uit regionale, provinciale en/of rijksregelingen mogelijkheden om dit verschil af te dekken én om een gezonde ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken. Dit traject is gestart maar er is nog geen zekerheid op (volledige) afdekking van dit verschil. Daarnaast bekijken we deze ontwikkeling breder tot de gebiedsontwikkeling waardoor nog meer mogelijkheden ontstaan voor afdekking en/of cofinanciering.  
We gaan er van uit dat we de doorverkoop (een zogenaamde a-b-c levering) binnen 6 maanden hebben afgerond waardoor een aantal vraagstukken (btw-sfeer, kapitaallasten vanaf 2022 en eventuele andere vaste lasten) niet gaan spelen.
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)  
In verband met de lopende onderhandelingen wordt voorgesteld geheimhouding op dit voorstel inclusief bijbehorende stukken te besluiten op basis van artikel 10 lid 2 sub g WOB. Dit om betrokken partijen en de onderhandelingsposities niet te benadelen.

## **8. Toegankelijkheid**

Met deze aankoop creëren we mogelijkheden op verschillende schaalgroottes (enerzijds letterlijk de toegang van Reuver en anderzijds de ontwikkeling van bedrijvigheid én werkgelegenheid).

## **9. Duurzaamheid**

De beoogde gebiedsontwikkeling biedt volop kansen op het gebied van duurzaamheid. Op alle vlakken (gebouwen, energievoorziening en omgeving) wordt ingezet op duurzame ontwikkelingen.

## **Bijlagen**

- Taxatie Parallelweg 10 te Reuver



DYNAMIS

**Bilderbeek & Partners**  
Vastgoedtaxaties

De Nederlandse Vereniging van Registrerende Vastgoedtaxateurs


# TAXATIERAPPORT

Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver



**Opdrachtgever**  
Gemeente Beesel

**Rapportdatum**  
8 februari 2021

 **Register-Taxateur**

 **Imi** IMMOBILIËN MANAGEMENT

 **RICS**



# Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver

## Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer: T210103  
 VMS taxatienummer: 38544898  
 Complex: Parallelweg 10 Reuver  
 Adres: Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver  
 Eigenaar: [REDACTED]  
 Type eigendom: Eigendom  
 Te taxeren belang: Eigendom  
 Perceeloppervlakte: 8.145



## Object

Type object: Eigen gebruik  
 Oorspronkelijk bouwjaar: 1981  
 Monument: Nee  
 Totaal BVO m² of stuks: 7.842  
 Totaal VVO m² of stuks: 7.469  
 Verhouding VVO / BVO: 1:1,05  
 Parkeerplaatsen binnen: -  
 Parkeerplaatsen buiten: -  
 Marktwaaarde per m²: €175



## Waardering

Opdrachtgever: Gemeente Beesel  
 Contactpersoon: [REDACTED]  
 Doel taxatie: Aankoop  
 Taxateur: [REDACTED]  
 Waardepeildatum: donderdag 21 januari 2021  
 Marktwaaarde kosten koper: €1.310.000  
 BAR markt/herz. huur kk: 14,6 %

## Kengetallen

Markt/herz. huur: €191.510  
 Theoretische huur: €191.510  
 Netto markt/herz. huur: €148.288  
 Exploitatielasten % markt/herz. huur: 22,6 %  
 Exploitatiekosten incl canon: €43.222  
 Leegstand % markt/herz. huur: 0,0 %

Object beoordeling	Score
Bouwkundige staat:	Matig
Onderhoud buiten:	Redelijk
Onderhoud binnen:	Redelijk
Parkeren (op eigen terrein):	Goed
Functionaliteit:	Goed
Object score:	Matig

Locatie beoordeling	Score
Ligging:	Goed
Bereikbaarheid:	Goed
Parkeren op openbare weg:	Goed
Locatie score:	Redelijk

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Niet van toepassing
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Redelijk
Courantheid verhuur:	Redelijk

Het object is per 21-01-2021 getaxeerd op:

**EUR 1.310.000**  
 Marktwaaarde kosten koper

**Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker****Sterktes**

- functioneel complex voor perifere detailhandel
- goed bereikbare locatie en zichtbaar gesitueerd aan doorgaande weg
- mogelijkheid om te splitsen
- flexibel in te delen en verhuren

**Zwaktes**

- minder aansprekende wat solitaire locatie voor perifere detailhandel
- staat van onderhoud en uitstraling
- relatief lage bedrijfsruimtes
- redelijk grootschalig voor perifere detailhandel lokale markt
- leegstand

**Kansen**

- positieve ontwikkeling bedrijfsruimtemarkt
- gunstige rentestand
- mogelijkheden voor verduurzaming
- weinig vergelijkbaar aanbod in de omgeving
- schaarste grond en stijgende bouwkosten gunstig voor bestaande bouw

**Bedreigingen**

- beperkte vraag
- rentestijgingen zorgen voor remmend effect op de markt
- bedrijfsruimtemarkt in Reuver kent weinig dynamiek
- door deelverhuur kans op gedeeltelijke leegstand
- invloed van coronavirus op economie en vastgoedsector

## Algemene uitgangspunten

Een uitgangspunt is een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Tenzij hieronder uitdrukkelijk anders vermeld zijn de in hoofdstuk I Algemene uitgangspunten en hoofdstuk J Waardebegrippen en definities van dit taxatierapport opgenomen definities en algemene uitgangspunten van toepassing.

### Titel

De taxateur moet informatie hebben over de belangrijkste gegevens van het te taxeren belang. De informatie kan worden gegeven in de vorm van een door de opdrachtgever of door een derde opgesteld uittreksel of in de vorm van kopieën van de relevante documenten. De aangenomen uitgangspunten moeten door de juristen van de opdrachtgever gecontroleerd worden. De taxateur aanvaardt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de "juiste" interpretatie van het juridische eigendom van de opdrachtgevers in het object.

### Toestand van gebouwen

De taxateur verklaart dat de bezichtiging geen bouwtechnische keuring is, maar een indicatie van de onderhoudstoestand van het object betreft, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het betreft geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

### Voorzieningen

De taxateur gaat er vanuit dat de voorzieningen en eventueel gerelateerde bedieningssystemen of software functioneren of geen gebreken vertonen.

### Bestemmingsplan

De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De taxateur gaat er vanuit dat het huidige of beoogde toekomstige gebruik in overeenstemming is met de publiekrechtelijke bestemming. Mocht desondanks wel sprake zijn van afwijkend gebruik ten opzichte van de vigerende bestemming en/of overige publiekrechtelijke bepalingen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

### Vervuiling en gevaarlijke stoffen

Een taxateur heeft niet de deskundigheid om te adviseren over de aard of de risico's van vervuiling of gevaarlijke stoffen of de eventuele kosten die met verwijdering daarvan gemoeid zullen zijn. De taxateur gaat er vanuit dat het getaxeerde vrij is van vervuiling en gevaarlijke stoffen. Mocht desondanks wel sprake zijn van vervuiling of gevaarlijke stoffen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

### Milieukwesties

Sommige objecten hebben te maken met milieufactoren die een inherent kenmerk van het object zelf of het omringende gebied zijn en die van invloed kunnen zijn op de waarde van het object. De taxateur gaat er vanuit dat het getaxeerde vrij is van milieufactoren. Mocht desondanks wel sprake zijn van milieufactoren, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

### Duurzaamheid

Duurzaamheid omvat een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieu gerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waardering en waarmee taxateurs rekening moeten houden. De taxateur verklaart dat hij beschikt over actuele kennis aangaande duurzaamheid in zijn vakgebied.

### Oppervlaktes en metrages

De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Indien er een gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 is verstrekt door opdrachtgever, vormt deze het uitgangspunt. In het geval door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld zijn de oppervlaktes op basis hiervan bepaald. Aan de hand van deze tekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat.

## Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat koper (niet zijnde een koper met een bijzonder belang) dat zou hanteren op de waardepeildatum.

In de taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten opgenomen.

## Toelichting op de waardering

De waardering is opgemaakt in het Vastgoed Management Systeem van fluX. In de waardering zijn geen bijzonderheden opgenomen. De totale huurwaarde is gebaseerd op de huurwaarde van de bouwdelen. Er zijn geen noemenswaardige bijzondere elementen of additionele waardecomponenten opgenomen.

## Opmerkingen / Afwijkingen t.o.v. taxatiestandaarden

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de onder opdracht genoemde taxatiestandaarden.

## INHOUD TAXATIERAPPORT

- I Rapport samenvatting**
- A Opdracht**
- B Taxatie**
- C SWOT-analyse**
- D Juridisch**
- E Object**
- F Locatie**
- G Gebruik**
- H Onderbouwing**
- I Duurzaamheid**
- J Algemene uitgangspunten**
- K Waardebegrippen en definities**
- L Bijlagen**

**A OPDRACHT****A.1 Opdrachtgever**

**Opdrachtgever:** Gemeente Beesel  
**Ter attentie van:** [REDACTED]  
**Adres:** Raadhuisplein 1, 5953AL te Reuver  
**Telefoonnummer:** [REDACTED]  
**E-mailadres opdrachtgever:** [REDACTED]

**A.2 Opdrachtnemer en uitvoerend taxateur**

**Naam organisatie:** Bilderbeek & Partners B.V.  
**Uitvoerend taxateur:** [REDACTED]  
**Adres:** Nedinscopein 5, 5912 AP te Venlo  
**Telefoonnummer:** [REDACTED]  
**E-mailadres:** [REDACTED]  
**Lid van / aangesloten bij:** Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT)  
**Ingeschreven in het register onder nummer:** RT931940866 (NRVT)  
**Specialisatie / deskundigheid & educatie:** Ingeschreven in de Kamers Wonen, WOZ en Bedrijfsmatig Vastgoed van het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Ondergetekende beschikt over de actuele lokale en regionale kennis van de betreffende markt en de vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren of te beoordelen.

**A.3 Controlerend of tweede taxateur**

**Naam organisatie:** Bilderbeek & Partners B.V.  
**Controlerende / tweede taxateur:** [REDACTED]  
**Adres:** Nedinscopein 5, 5912AP te Venlo  
**Telefoonnummer:** [REDACTED]  
**E-mail:** [REDACTED]  
**Lid van / aangesloten bij:** Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)  
Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)  
**Ingeschreven in het register onder nummer:** 1274760 (RICS)  
RT330762529 (NRVT)  
**Specialisatie / deskundigheid en educatie:** Ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT). Taxateur voldoet tevens aan de vereisten zoals opgenomen in het subreglement Groot Zakelijk Vastgoed (aantekening GZV is opgenomen in het register). Bij RICS tevens RICS Registered Valuer en ingeschreven in het Landelijk Register Gerechtigd Deskundigen (LRGD).

Ondergetekende beschikt over de actuele lokale en regionale kennis van de betreffende markt en de vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren of te beoordelen.

**A.4 Verklaringen taxateurs inzake opdrachtverstrekking****Opdrachtdatum:** donderdag 7 januari 2021**Toelichting opdrachtverstrekking:**

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief opgemaakt op 7 januari 2020. De opdrachtbrief voldoet aan de vereisten van het NRVT.

Door de opdrachtgever zijn geen nadere instructies gegeven voor de taxatieopdracht.

**Opdrachtvoorwaarden:**

De taxaties worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de opdrachtgever en opdrachtgever overeengekomen voorwaarden, zoals vermeld in de opdrachtbevestiging.

De taxaties worden tevens uitgevoerd in overeenstemming met de de toepasselijke reglementen van het NRVT en de meest actuele versie van de International Valuations Standards (IVS).

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever" beschreven opdrachtgevers. De opdrachtgever(s) mag/mogen het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in paragraaf doel van de taxatie genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

Zonder voorafgaande toestemming van Bilderbeek & Partners BV mag het taxatierapport niet worden gereproduceerd, gepubliceerd of anderszins ter beschikking van derden worden gesteld. Ook mag niet naar de taxatie of het rapport worden verwezen zonder voorafgaande toestemming van Bilderbeek & Partners BV.

**Interne kwaliteitsborging**

Conform de richtlijnen van het NRVT vindt bij iedere taxatie toetsing plaats door middel van een controlerend tweede taxateur, welke hiervoor een plausibiliteitsverklaring afgeeft, die aan het rapport wordt toegevoegd. Additioneel vindt nog een controle plaats na de opmaak van het definitieve rapport.

**Roulatie**

De uitvoerend taxateur verklaart niet meer dan 6 jaar en/of maximaal 12 keer achtereenvolgens bij de taxatie van dit object betrokken te zijn geweest en Bilderbeek & Partners B.V. is niet meer dan 9 jaar en/of maximaal 24 keer achtereenvolgens betrokken bij de taxatie van dit object.

Binnen Bilderbeek & Partners vindt deze roulatie op meer frequente basis plaats dan de richtlijnen voorschrijven.

**Onafhankelijkheid**

Opdrachtnemer verklaart dat zij en haar medewerkers recentelijk of binnen afzienbare termijn niet betrokken zijn geweest c.q. worden bij de gewaardeerde onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot een belangenverstremgeling.

Opdrachtnemer en/of aan haar gelieerde vennootschappen kunnen regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien opdrachtgever regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever niet meer dan 25% van de geconsolideerde jaaromzet van opdrachtgever.

De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap. In casu is de taxateur als externe taxateur betrokken bij deze taxatie.

Bilderbeek Zakelijk Vastgoed, HRS Bedrijfsmakelaars en Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars hebben hun taxatie-expertise gebundeld in Bilderbeek & Partners B.V. Er is bewust gekozen om de specialistische taxatiediscipline op professionele wijze te positioneren, separaat van de makelaardij. Bij Bilderbeek & Partners, een zelfstandige en onafhankelijke taxatiepraktijk, houden we ons bezig met het waarderen van nagenoeg alle vormen van commercieel onroerend goed met inachtneming van diverse richtlijnen en normen. Bilderbeek & Partners is gevestigd in Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Venlo.

Bilderbeek & Partners B.V. is tevens één van de regionale partners van Dynamis Taxaties Nederland. Dynamis Taxaties Nederland B.V. (DTN) is opgericht voor het initiëren, coördineren en uitvoeren van landelijke taxaties. Door bundeling van de krachten van de Dynamis partners kan elke partner bovendien gebruik maken van de expertise en de netwerken van alle partners gezamenlijk. Ook de taxatieopdrachten vanuit DTN worden onafhankelijk uitgevoerd.

**Educatie en routine**

De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de statuten in overeenstemming met het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT, het Reglement Kamers NRVT en de praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed en voor zover het op de opdracht van toepassing is het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed. De taxateur voldoet aan de vereisten van permanente educatie die door het NRVT worden gesteld.

**Plausibiliteit**

Alvorens deze taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en betrouwbaarheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS) is uitgevoerd.

**Taxatiestandaarden**

Deze taxatie is uitgevoerd conform de navolgende taxatiestandaarden (behoudens eventuele restricties en indien van toepassing voor interne taxateurs):

- Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT
- Reglement Kamers NRVT respectievelijk subreglement Grootzakelijk Vastgoed, afhankelijk van welke van toepassing is op het/de getaxeerde object(en).
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC) 2020, [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org).
- RICS Valuation – Global Standards 'Red Book Global Standards' 2020, [www.rics.org](http://www.rics.org).
- RICS Valuation – Global Standards 2017 Jurisdiction gulde: The Netherlands

NB: Voor zover deze aanbevelingen zijn uitgewerkt, uitvoerbaar en toepasbaar zijn (zie ook standaard opdrachtvoorwaarden). In het geval van eventuele strijdigheid zal de taxateur de IVS als leidend aanhouden, tenzij anders overeengekomen.

**Tuchtrecht**

Rekening houdend met de mogelijkheid dat een Opdrachtgever niet tevreden is over de dienstverlening, zijn er twee klachtafhandlungsprocedures van toepassing:

- Klachtenprocedure NRVT ([www.nrvt.nl/klacht-en-tuchtrecht/tuchtrecht](http://www.nrvt.nl/klacht-en-tuchtrecht/tuchtrecht)).
- Interne klachtenprocedure (kopie op aanvraag beschikbaar).

Tevens geldt voor de uitvoerend taxateur de klachtenprocedure van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), website RICS, complaints.

De opdrachtgever heeft het recht de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties en partijen die betrokken zijn bij de financiering waarvoor het te taxeren object het onderpand vormt.

**B TAXATIE****B.1 Algemeen****Objectomschrijving**

Bedrijfsobject bestaande uit bedrijfsruimte-/showroom in twee bouwlagen -ten behoeve van grootschalige/perifere detailhandel- met aanvullend secundaire ruimten. Het geheel met ondergrond, erf, buitenterrein en overige aanhorigheden.

<b>Adres:</b>	<b>Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver</b>
<b>VMS-taxatienummer:</b>	<b>38544898</b>
<b>Type eigendom:</b>	<b>Eigendom</b>
<b>Waardepeildatum:</b>	<b>donderdag 21 januari 2021</b>
<b>Type taxatie:</b>	<b>Volledige taxatie</b>
<b>Keuze waardering:</b>	<b>NAR waarde</b>

**B.2 Doel van de taxatie**

**Doel:** **Aankoop**

**Toelichting doel van de taxatie**

Het doel is in verband met besluitvorming rond de voorgenomen aankoop van het complex de marktwaarde in de huidige staat en bij eigen gebruik vast te stellen.

Het rapport is uitsluitend bestemd voor het hiervoor aangegeven doel. Indien het doel niet nader is aangeduid of kenbaar is gemaakt door opdrachtgever, dan is hierover geen opgave gedaan. Het rapport is dan uitsluitend bedoeld voor interne doeleinden.

**B.3 Waardering & basis van de waarde**

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeil-datum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

**Valuta:** **Alle in de taxatie opgenomen bedragen zijn in EURO's (€), tenzij expliciet anders aangegeven.**

**Het object is per 21 januari 2021 getaxeerd op:**

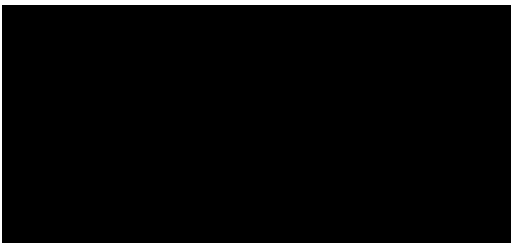
**Marktwaarde kosten koper:**

**EUR 1.310.000**

**Zegge:**

*een miljoen driehonderd tien duizend euro*

**Handtekening taxateur:**



Datum en plaats: **8 februari 2021** | Venlo



## B.4 Inspectie

**Datum opname en inspectie:** donderdag 21 januari 2021  
**Mate van inspectie:** Inpandige en externe inspectie  
**Inspectie uitgevoerd door:** [REDACTED]

### **Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)**

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur met de verkopend makelaar de heer G. Heldens. De taxateur heeft het object zowel intern en extern opgenomen. Omdat de technische installaties niet in gebruik zijn, was er tijdens de inspectie geen of beperkte verlichting in het object aanwezig. Hierdoor werd de visuele inspectie van het object enigszins belemmerd.

## B.5 Uitgangspunten en afwijkingen

### **Algemene uitgangspunten**

Een uitgangspunt is een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Tenzij hieronder uitdrukkelijk anders vermeld zijn de in hoofdstuk I Algemene uitgangspunten en hoofdstuk J Waardebegrippen en definities van dit taxatierapport opgenomen definities en algemene uitgangspunten van toepassing.

#### Titel

De taxateur moet informatie hebben over de belangrijkste gegevens van het te taxeren belang. De informatie kan worden gegeven in de vorm van een door de opdrachtgever of door een derde opgesteld uittreksel of in de vorm van kopieën van de relevante documenten. aangenomen uitgangspunten moeten door de juristen van de opdrachtgever gecontroleerd worden. De taxateur aanvaardt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de "juiste" interpretatie van het juridische eigendom van de opdrachtgevers in het object.

#### Toestand van gebouwen

De taxateur verklaart dat de bezichtiging geen bouwtechnische keuring is, maar een indicatie van de onderhoudstoestand van het object betreft, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het betreft geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

#### Voorzieningen

De taxateur gaat er vanuit dat de voorzieningen en eventueel gerelateerde bedieningssystemen of software functioneren of geen gebreken vertonen.

#### Bestemmingsplan

De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De taxateur gaat er vanuit dat het huidige of beoogde toekomstige gebruik in overeenstemming is met de publiekrechtelijke bestemming. Mocht desondanks wel sprake zijn van afwijkend gebruik ten opzichte van de vigerende bestemming en/of overige publiekrechtelijke bepalingen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

#### Vervuiling en gevaarlijke stoffen

Een taxateur heeft niet de deskundigheid om te adviseren over de aard of de risico's van vervuiling of gevaarlijke stoffen of de eventuele kosten die met verwijdering daarvan gemoeid zullen zijn. De taxateur gaat er vanuit dat het getaxeerde vrij is van vervuiling en gevaarlijke stoffen. Mocht desondanks wel sprake zijn van vervuiling of gevaarlijke stoffen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

#### Milieukwesties

Sommige objecten hebben te maken met milieufactoren die een inherent kenmerk van het object zelf of het omringende gebied zijn en die van invloed kunnen zijn op de waarde van het object. De taxateur gaat er vanuit dat het getaxeerde vrij is van milieufactoren. Mocht desondanks wel sprake zijn van milieufactoren, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

#### Duurzaamheid

Duurzaamheid omvat een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieu gerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waardering en waarmee taxateurs rekening moeten houden. De taxateur verklaart dat hij beschikt over actuele kennis aangaande duurzaamheid in zijn vakgebied.

#### Oppervlaktes en metrages

De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Indien er een gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 is verstrekt door opdrachtgever, vormt deze het uitgangspunt. In het geval door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld zijn de oppervlaktes op basis hiervan bepaald. Aan de hand van deze tekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat.

### **Bijzondere uitgangspunten**

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat koper (niet zijnde een koper met een bijzonder belang) dat zou hanteren op de waardepeildatum.

In de taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten opgenomen.

### **Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden**

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de onder opdracht genoemde taxatiestandaarden.

## B.6 Nadere toelichting op de waardering

### Toelichting op de waardering

De waardering is opgemaakt in het Vastgoed Management Systeem van fluX. In de waardering zijn geen bijzonderheden opgenomen. De totale huurwaarde is gebaseerd op de huurwaarde van de bouwdelen. Er zijn geen noemenswaardige bijzondere elementen of additionele waardecomponenten opgenomen.

### Aanpassingen op conceptrapportage

Het conceptrapport is aan opdrachtgever verstrekt. Dit stelt de opdrachtgever in de gelegenheid de gebruikte feiten te verifiëren en inzicht te krijgen in de onderbouwing van de taxatie. Gevraagd is of er onduidelijkheden of opmerkingen zijn, die leiden tot een betere onderbouwing van de taxatie. Door de opdrachtgever kan aanvullende informatie worden verstrekt of suggesties worden gedaan, ter verbetering van de taxatie. Naar aanleiding van het concept rapport zijn er geen opmerkingen geweest en/of is er geen informatie verstrekt die aanleiding gaven tot aanpassing van het rapport.

### Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Er zijn geen wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum van toepassing.

### Taxatie onnauwkeurigheid

- Indien de bepaling van de vloeroppervlaktes gebeurt aan de hand van de verstrekte plattegrondtekeningen zijn deze zo nauwkeurig mogelijk en met zorgvuldigheid ingemeten. Door afwijkingen in de maatvoering en (mogelijke) afwijkingen ten opzichte van de feitelijke situatie zijn onnauwkeurigheden in de vastgestelde oppervlaktes niet te vermijden.

- Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd. We bevinden ons nu in een periode van onzekerheid met betrekking tot veel factoren die van invloed zijn op de vastgoedbeleggingen, vastgoedtransacties, taxaties, financieringen en (ver)huurmarkten. Sinds de uitbraak van het virus is het niet mogelijk geweest om het effect van deze beslissing te meten aan de hand van transacties op de markt. De kans dat ons oordeel over waarde precies samenvalt met de behaalde prijs, mocht er sprake zijn van een verkoop, is wel afgenomen. We raden u daarom aan om de waardering regelmatig te herzien en om specifiek marktadvies te krijgen als u een vervreemding wilt uitvoeren.

De uitbraak van het coronavirus (COVID-19), dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization is uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft wereldwijd impact op de financiële markten en economische activiteit. In veel sectoren ondervinden bedrijven hiervan de gevolgen. De impact hiervan op gebruikers van vastgoed en waarde van vastgoed is vooralsnog niet in te schatten. In de vastgoedmarkt zijn thans onvoldoende transacties waar te nemen die een duidelijke weerspiegeling geven van het huidige marktsentiment. Gehanteerde referenties in deze taxatie dateren mogelijk van voor de aanvang van deze crisis en derhalve brengt dat een hoog onnauwkeurighedsrisico met zich mee. Door buitengewone marktomstandigheden is er buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst. Voor wat betreft de inspectie van het object zijn de richtlijnen van het NRVT gevolgd.

In de waardering rekening is gehouden met een correctiepost achterstallig onderhoud. Er is geen bouwkundig rapport beschikbaar gesteld. Derhalve betreft de correctiepost een globale schatting op basis van visuele waarneming van taxateur en kan van substantiële invloed zijn op de waarde en daarmee een taxatie onnauwkeurigheid. Taxateur adviseert dan ook een ter zake deskundige een bouwtechnisch en installatietechnische inspectie te laten uitvoeren.

Omdat de technische installaties niet in gebruik zijn, was er tijdens de inspectie geen of beperkte verlichting in het object aanwezig. Hierdoor werd de visuele inspectie van het object enigszins belemmerd wat wellicht van invloed zou kunnen zijn op de visuele waarneming van taxateur en daardoor wellicht ook van substantiële invloed op de waarde zou kunnen zijn.

## 0.7 Eerdere taxaties en overzicht andere waarderingen

### Eerdere taxaties

Conform artikel 13 van de praktijkhandreiking Kamer bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT dient er een verschillenanalyse (backtesting) uitgevoerd te worden indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd door het taxatiebedrijf.

Het getaxeerde is niet eerder door de taxateur of het taxatiebureau beoordeeld.

**B.8** Overzicht inzage documenten

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Asbestonderzoek	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	11-1-2021	Planviewer.nl
Bodemonderzoek	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	7-1-2021	Kadaster
Energie label	Nee		
Ertpacht gegevens	NVI		
Gebruiksvergunning	Nee		
Huurlijst	NVT		
Huurovereenkomsten	NVT		
Inspectierapporten	Nee		
Kadastrale gegevens	Ja	7-1-2021	Kadaster
Meetcertificaat	Nee		
Milieu-informatie overheid	Ja	20-1-2021	Provincie Limburg
Milieuvergunning	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Omgevingsvergunning	Nee		
Overige gegevens	Nee		
Plattegronden	Ja	13-1-2021	Verstrekt door opdrachtgever
Sideletters / allonges	NVT		
Splitsingsakte	NVT		

**B.9** Gehanteerde taxatiemethodiek
**Gehanteerde taxatiemethodiek**

Het complex is gewaardeerd op basis van de Huurwaarde kapitalisatiemethode (NAR-methode) met de DCF-methode (Discounted Cash Flow) aanvullend ter controle. Gelet op redelijk stabiele huurstromen is de NAR-methode goed geschikt voor het taxeren van het complex.

Huurwaarde kapitalisatiemethode (NAR-methode).

Hierbij wordt een markthuurwaarde per vierkante meter per jaar vastgesteld, rekening houdende met de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkingsniveau en de ligging. Op de verkregen bruto economische huurwaarde zijn vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten (voor zover van toepassing) in mindering gebracht.

De verkregen netto markthuurwaarde is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waarna de gekapitaliseerde waarde is verkregen.

Voor zover van toepassing is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de alsdan verkregen marktwaarde vrij op naam.

Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaarde kosten koper.

De DCF methode

De DCF-methode (Discounted Cash Flow) berekent alle in de toekomst te verwachten inkomsten en uitgaven. De kern van de DCF-methodiek is een schema waarin alle kosten (uitgaven) en opbrengsten (ontvangsten) die verbonden zijn aan de exploitatie van het vastgoed in een meerjarenschema worden 'uitgezet'. In een DCF-schema wordt tevens rekening gehouden met het feit dat:

1. uitgaven en ontvangsten in de loop der tijd kunnen stijgen of dalen als gevolg van in- of deflatie, prijsstijgingen of -dalingen en huurverhogingen of -verlagingen (indexeringen).
2. een willekeurige koper van het vastgoed een rendementseis stelt aan de investering (de disconteringsvoet)
3. de investering aan het eind van de beschouwingsperiode nog een restwaarde heeft.

Ad 1: indexeringen

Verhogingen (of wellicht verlagingen) van specifieke ingaande en uitgaande kasstromen die men op voorhand redelijkerwijs kan inschatten, worden in de DCF-methodiek meegenomen door bedragen die in de toekomst vallen te corrigeren voor deze stijgings- en dalingspercentages.

Ad 2: rendementseis (disconteringsvoet)

De rendementseis wordt gehanteerd als een disconteringsvoet waartegen alle cashflows contant worden gemaakt.

Ad 3: restwaarde

Voor de bepaling van de restwaarde van het vastgoed zijn verschillende methoden voorhanden, zoals het werken met een vervangingswaarde of het toepassen van een exit-yield op de huur op het einde van de looptijd.

**B.10** Plausibiliteit taxatie

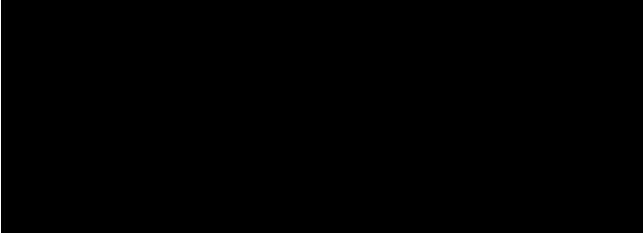
**Plausibiliteitsverklaring**

Ondergetekende als intern taxateur verklaart:

- taxateur heeft de taxatie beoordeeld op plausibiliteit;
- taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;

Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

**Handtekening controlerend taxateur:**



Datum en plaats: **8 februari 2021** | Venlo

**C SWOT ANALYSE****Sterktes**

- functioneel complex voor perifere detailhandel
- goed bereikbare locatie en zichtbaar gesitueerd aan doorgaande weg
- mogelijkheid om te splitsen
- flexibel in te delen en verhuren

**Zwaktes**

- minder aansprekende wat solitaire locatie voor perifere detailhandel
- staat van onderhoud en uitstraling
- relatief lage bedrijfsruimtes
- redelijk grootschalig voor perifere detailhandel lokale markt
- leegstand

**Kansen**

- positieve ontwikkeling bedrijfsruimtemarkt
- gunstige rentestand
- mogelijkheden voor verduurzaming
- weinig vergelijkbaar aanbod in de omgeving
- schaarste grond en stijgende bouwkosten gunstig voor bestaande bouw

**Bedreigingen**

- beperkte vraag
- rentestijgingen zorgen voor remmend effect op de markt
- bedrijfsruimtemarkt in Reuver kent weinig dynamiek
- door deelverhuur kans op gedeeltelijke leegstand
- invloed van coronavirus op economie en vastgoedsector

## D JURIDISCH

### D.1 Privaatrechtelijke aspecten

Eigenaar:

Type eigendom:

Eigendom

Te taxeren belang:

Eigendom

#### Kadastrale omschrijving percelen

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	Oppervlakte m <sup>2</sup>	Eigenaar
Beesel	BSL02	K	1733		8.145	
<b>Totaal</b>					<b>8.145</b>	

#### Aantekeningen kadastraal object

Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

#### Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden/bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar wat is vermeld in de laatst bekende akte van levering, verleden voor notaris Mr. Drs. T.P.W. Dielissen, te Bernheze, op 18 oktober 2010. Een kopie van deze akte is als bijlage ingevoegd bij deze taxatie.

Hierin staat onder meer vermeld: "het persoonlijk recht van gebruik en toegang hebben om de aan [redacted] in eigendom toebehorende dieren op, van en naar het bij deze akte verkochte terrein te laten lopen al dan niet begeleid door een of meer leden der [redacted] en "gevestigd ten behoeve van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, gevestigd te Maastricht en ten behoeve van de eveneens te Maastricht gevestigde N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg een zakelijk recht, zulks in verband met de zich in het verkochte bevindende leidingen en kabels".

De meest recente eigendomsakte is door de taxateur onderzocht en in de waardering betrokken. Voor zover ter plaatse waarneembaar voor de taxateur en volgens de verklaring van de eigenaar zijn er geen bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden bekend geworden.

Er is geen uitgebreid titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.

### D.2 Publiekrechtelijke aspecten

**Gebruik conform bestemmingsplan:** Ja

#### Bestemmingsplan

Bij de gemeente Beesel valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan "Bebouwde gebieden Beesel" dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 20 juni 2016.

De bestemming van het object is op grond van artikel 8 van de planvoorschriften: "Bedrijventerrein" en heeft tevens de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1 detailhandel volumineus" en aanduiding van maatvoering "maximum goothoogte (m): 6 en maximum bouwhoogte (m): 10.

De plankaart en planvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen in de bijlagen.

Het huidige gebruik is in overeenstemming met het bestemmingsplan.

**Monument:** Nee

**Wet voorkeursrecht gemeenten:** Nee

#### Vestigingseisen

De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht.

#### Fiscale aspecten

Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (btw) en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.

#### Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Er zijn verder geen waardebeïnvloedende en/of bijzondere publieke bepalingen met betrekking tot genoemd perceel met opstallen uit het onderzoek van de taxateur naar voren gekomen.

**E OBJECT****E.1 Objectinformatie****Objectomschrijving**

Bedrijfsobject bestaande uit bedrijfsruimte-/showroom in twee bouwlagen -ten behoeve van grootschalige/perifere detailhandel- met aanvullend secundaire ruimten. Het geheel met ondergrond, erf, buitenterrein en overige aanhorigheden.

**Bouwjaar:** 1981

**Bouwaard / materialen en constructie**

Bouwkundig

Fundering: vermoedelijk op palen met funderingsstroken

Constructie: staalconstructie

Gevels: hoofdzakelijk in betonnen borstwering waarboven sandwichpanelen, aan de voorzijde in spouw metselwerk met aluminium kozijnen en puien.

Vloerconstructie: betonvloer en verdiepingsvloer in beton.

Dakconstructie: plat dak in staal, voorzien van bitumineuze dakbedekking.

Puilen en kozijnen: aluminium puilen en kozijnen

Afwerking: het object is op de begane grond ingericht en afgewerkt als meubelshowroom met aanvullend secundaire ruimten (onder andere kantoren en opslagruimten op de begane grond en verdieping). De showroomruimten zijn hierbij gedeeltelijk voorzien van systeemplafonds, eenvoudige tussenwanden en diverse vloerafwerking.

**Installaties**

Verwarming: verwarming middels gasgestookte cv-ketel installatie met warmteafgifte via heaters en radiatoren

Luchtbehandeling: luchtbehandelingssysteem met plafondairco's in de showroomruimten

Mechanische ventilatie: in de sanitaire ruimtes

Warmwatervoorziening: warmwatervoorziening middels close-in boilers

Elektra-installatie: hoofdverdelkast met diverse groepen. Wandcontactdozen en data- aansluitingen in kabelgoten.

Krachtstroomvoorzieningen. Verlichting in opbouw en inbouwarmaturen

Brandpreventieve middelen: brandslanghaspels en brandblussers aanwezig

Beveiliging: alarminstallatie aanwezig echter niet actief in gebruik

Additionele installaties: goederenlift, overheaddeur en laadkuil met 2 laad- en losdocks.

**Indeling**

Begane grond: entree aan de rechterzijde van het complex, showroomruimte met kantoor, toiletgroep en magazijnruimten.

Begane grond: entree aan de linkerzijde van het complex, showroomruimte met toiletgroep, technische ruimten en magazijn.

Eerste verdieping: bereikbaar middels een goederenlift en vaste trappartij met showroomruimte in casco staat danwel magazijn/opslagruimte.

Buitengedeelte: links van het perceel gelegen verharde eigen weg met toegang tot de aan de achterzijde gelegen laad/losdock, overheaddeur en verhard manoeuvreerterrein. De voorzijde van het object is ingericht met beplantingen en parkeerplaatsen.

**Bouwkundige staat:** Matig

**Onderhoud buiten:** Redelijk

**Onderhoud binnen:** Redelijk

**Toelichting onderhoud**

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele inspectie ten tijde van de opname van het complex. Een uitgebreid geotechnisch onderzoek, bouwkundige en installatietechnische inspectie of testen van voorzieningen heeft niet plaatsgevonden, omdat dit een normale taxatieopdracht te buiten gaat. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring.

In de waardering wordt uitgegaan van normatieve onderhoudskosten, per m2 BVO berekend op basis van de kengetallen van de Vastgoed Exploitatiewijzer (VEX) 2020. Hierbij is tevens rekening gehouden met de gebouwgebonden installaties.

De kosten voor (preventief) onderhoud zijn de jaarlijkse reserveringskosten voor onderhoud om toekomstige gebreken te voorkomen en het gebouw voor gebruik in goede staat te houden. De in de waardeberekening genoemde vaste lasten en onderhoudskosten zijn indicatief.

Het getaxeerde is gebouwd met degelijke en onderhoudsarme materialen echter staat inmiddels een reeds aantal jaren leeg en wekt bovendien de indruk dat er in de afgelopen jaren zeer beperkt of wellicht geen onderhoud meer heeft plaatsgevonden. Ook is geconstateerd dat er sprake is van braak/vandalisme schade aan het object. Door de leegstand, de staat van onderhoud en de braak/vandalisme schade verkeert voor zover waarneembaar het getaxeerde in een matige staat van onderhoud. Bij de opname zijn de volgende aandachtspunten/gebreken geconstateerd:

- daklekkages;
- technische installaties zijn buiten gebruik;
- inbraak en vandalisme schade aan sanitaire voorzieningen, vloerafwerkingen, plafondafwerkingen, (overhead)deuren, hang/sluitwerk en technische voorzieningen;
- verwaarloosd buitenterrein;

In de waardering rekening is gehouden met een correctiepost achterstallig onderhoud. Dit is nader toegelicht onder correcties, hoofdstuk onderbouwing. Er is geen bouwkundig rapport beschikbaar gesteld. Derhalve betreft de correctiepost een globale schatting op basis van visuele waarneming van taxateur en kan van substantiële invloed zijn op de waarde en daarmee een taxatie onnauwkeurigheid. Taxateur adviseert dan ook een ter zake deskundige een bouwtechnisch en installatietechnische inspectie te laten uitvoeren.

**Parkeren (op eigen terrein):** Goed

**Functionaliteit:**

**Goed**

## E.2 Oppervlakte

### Overzicht ruimtetypes commercieel

Ruimtetypes	IPD type	VEX type	BVO m <sup>2</sup>	VVO m <sup>2</sup> of stuks	Oorspronkelijk bouwjaar
bedrijfsruimte/showroom begane grond	Winkel	wint 10 1 - Perifere grootschalige detailhandelsunit, 1970-1990 1 bouwlaag	4.424	4.213	1981
bedrijfsruimte/showroom "laag" begane grond	Winkel	wint 10 2 - Perifere grootschalige detailhandelsunit, 1970-1990 2 bouwlagen	1.709	1.628	1981
bedrijfsruimte/showroom verdieping	Winkel	wint 10 2 - Perifere grootschalige detailhandelsunit, 1970-1990 2 bouwlagen	1.709	1.628	1981
<b>Totaal</b>			<b>7.842</b>	<b>7.469</b>	

## E.3 Renovatie

### Laatste renovatiejaar:

#### Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen

Er hebben zich in de afgelopen jaren geen aanzienlijke wijzigingen of uitbreidingen in het getaxeerde voorgedaan.

## E.4 Milieuaspecten en beoordeling

### Omschrijving milieuaspecten

In het bodeminformatiesysteem van de provincie Limburg is het perceel niet geregistreerd als (mogelijk) verontreinigde locatie.

De eigenaar is voor zover bekend niet in het bezit van een bodemonderzoeksrapport.

In de eigendomsakte zijn met betrekking tot de milieuaspecten geen bijzondere bepalingen opgenomen.

Bij de huidige gebruiker zijn geen bedrijfsactiviteiten of productieprocessen van toepassing die speciale aandacht in het kader van milieu vereisen.

De taxateur heeft geen visuele waarnemingen gedaan die zouden kunnen duiden op het veroorzaken van bodemverontreiniging.

Er is bij ons geen informatie bekend met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van stoffen, dan wel materialen, in de bodem (grond, grondwater), die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen.

Uitgangspunt bij de locatie is dat er geen beperkingen zijn voor het huidige gebruik.

Er is bij ons geen informatie bekend met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van onder- of bovengrondse opslagtanks. Uitgangspunt bij de taxatie is dat er geen onder- of bovengrondse opslagtanks aanwezig zijn.

### Objectbeoordeling

Het getaxeerde betreft een bedrijfsobject bestaande uit bedrijfsruimte-/showroom opgedeeld in min of meer twee compartimenten/bouwdelen, waarbij het linker gedeelte bestaat uit twee bouwlagen. Het object is omstreeks 1982 gerealiseerd en in gebruik geweest als meubelshowroom en is als zodanig ingericht. Het gebruik is een aantal jaren geleden beëindigd en staat sindsdien leeg waardoor het onderhoud ook is verwaarloosd. Het complex heeft een grote frontbreedte met twee entrees, is goed in te delen en beschikt voor een showroomruimte over een goede vrije hoogte. Daarmee is het object geschikt voor het gebruik als showroomruimte/grootschalige detailhandel. Voor het gebruik van reguliere bedrijfsdoeleinden is het object wat beperkt geschikt gelet op de vrije hoogte en de betonnen verdiepingsvloer. Het object is de afgelopen jaren fors verwaarloosd waardoor er wat negatief imago en uitstraling van het object is ontstaan.

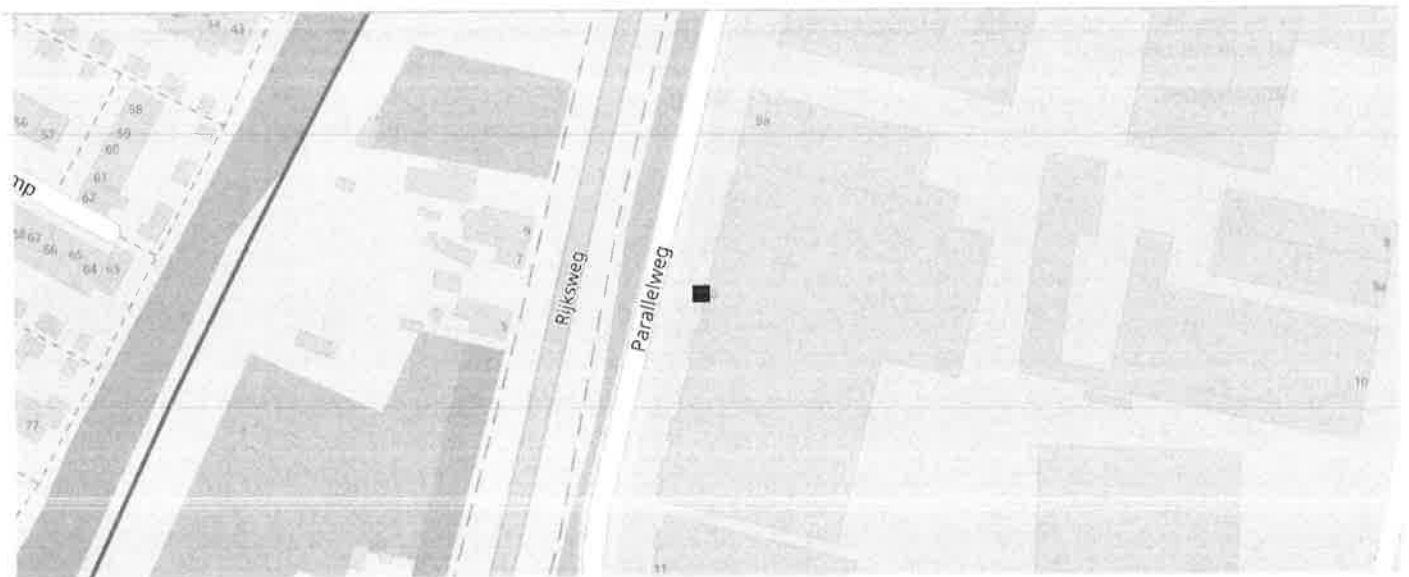
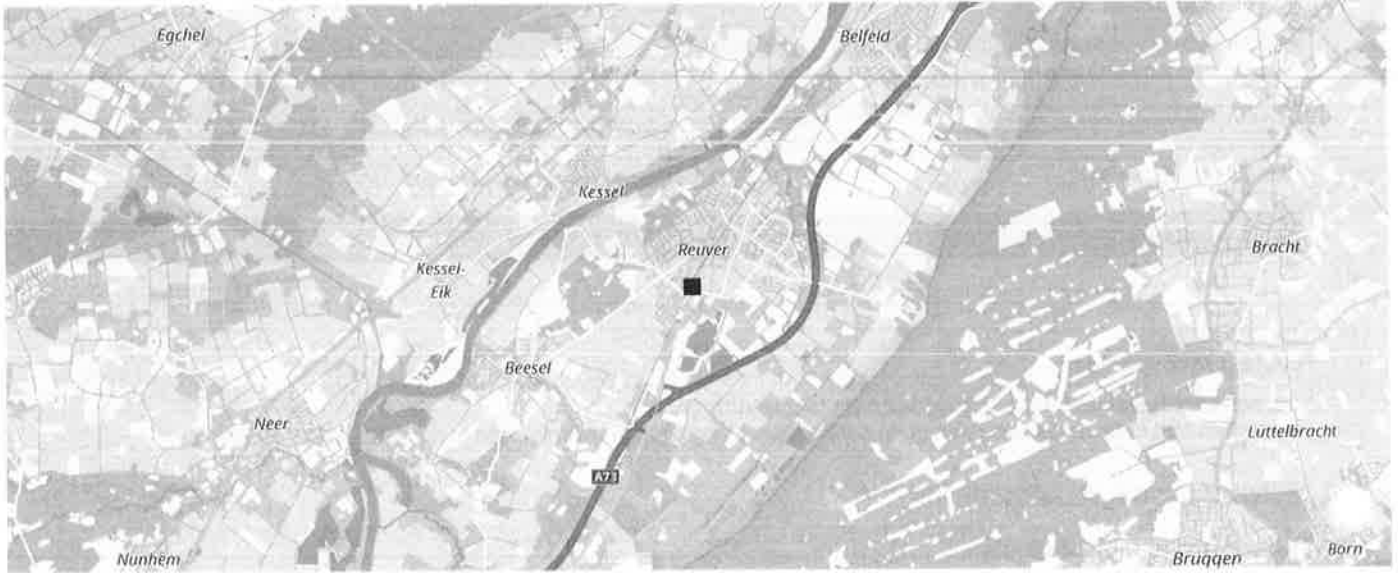
**Objectscore:**

**Matig**



## F LOCATIE

### F.1 Locatieoverzicht



**F.2 Locatie informatie****Ligging: Goed**

Het getaxeerde is gelegen op een kleinschalig bedrijventerrein aan de zuidkant van de kern Reuver, aan de doorgaande weg (Rijksweg) tussen Reuver en Swalmen. Het bedrijventerrein kent een gemengd karakter met zowel grotere als kleinere bedrijven (veelal lokale en regionale ondernemingen) en gemêleerde bedrijfsbebouwing, waarbij het getaxeerde aan de rechterzijde grenst aan soortelijke perifere detailhandelsvestiging. Verder zijn in de nabij omgeving bedrijven gevestigd als Thielco Staalindustrie, Welkoop en Jalema.

**Toelichting bereikbaarheid: Goed**

Het object is goed bereikbaar met eigen vervoer. Het object is circa twee autominuten gelegen van de ontsluiting op de autosnelweg A73. Het wegennet rondom het complex is ruim opgezet, waardoor de locatie ook met vrachtvervoer goed bereikbaar is. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is eveneens goed te noemen. Op loopafstand zijn bushaltes te vinden met frequente verbindingen. Het treinstation van Reuver is gelegen op circa 800 meter afstand.

**Voorzieningen**

Het object is gelegen op ruim 900 meter van het centrum van Reuver met alle voorzieningen voor de dagelijkse behoeften in de directe nabijheid.

**Parkeren op openbare weg: Goed**

In de directe omgeving op het bedrijventerrein zijn de parkeervoorzieningen voldoende aanwezig. Over het algemeen vindt het parkeren plaats op eigen terrein, waar voldoende voorzieningen aanwezig zijn.

**Verwachte ontwikkelingen in de omgeving**

Geen bijzonderheden bij taxateur bekend.

**Locatiescore: Redelijk**

Het getaxeerde is gelegen op een kleinschalig bedrijventerrein aan de rand van Reuver. De locatie is goed bereikbaar met eigen vervoer en openbaar vervoer. Op het bedrijventerrein is een diversiteit aan bedrijven gehuisvest, van productie tot handelsbedrijven en een enkele perifere detailhandelsvestiging (meubelshowroom). Door de verspreide ligging en mix detailhandel, productie- en handelsbedrijven is het gebied niet echt aan te merken als een woonboulevard of PDV locatie. De locatie -in combinatie met het huidig gebruik- wordt als matig aangeduid. Voor bedrijfsdoeleinden leent de locatie zich beter en kan deze als redelijk tot goed worden gekwalificeerd.

**G** **GEBRUIK****G.1** Gebruik van het object**Huidig gebruik**

Het getaxeerde staat leeg en is niet in gebruik. Hoofdzakelijk is het object geschikt voor bedrijfsdoeleinden, meer specifiek voor perifere detailhandel waarbij het object thans nog deels is ingericht en in gebruik is geweest als meubelshowroom.

**Voorgenomen gebruik**

Volgens opgave van opdrachtgever betreft het voorgenomen gebruik een eigen gebruikssituatie als bedrijfsdoeleinden.

**G.2** Alternatieve aanwendbaarheid**Alternatieve aanwendbaarheid:****Redelijk****Optimale aanwending (scenario analyse)**

Het object is hoofdzakelijk geschikt voor het huidige gebruik als showroom-/perifere detailhandel en ook eventueel ook voor reguliere bedrijvigheid aan te wenden.



### Marktsituatie

De bedrijfsruimtemarkt van de regio Venlo en Venray wordt gedomineerd door logistieke panden. Dit blijkt uit het feit dat ruim 80% van het opnamevolume bestaat uit logistieke ruimte. In totaal is in deze twee gemeentes circa 320 duizend m<sup>2</sup> bedrijfsruimte in gebruik genomen, een lichte toename ten opzichte van het voorgaande jaar. Opvallend is dat het aantal verhuurde of verkochte panden met maar liefst een kwart is toegenomen. Met name de logistieke markt van Venlo en Venray wint in nationaal perspectief steeds meer van belang. De vestiging van VidaXL in een logistiek pand van bijna 80 duizend m<sup>2</sup> onderstreept de belangrijke positie van Venlo en Venray. Voor de webshop is dit het tweede XXL distributiecentrum op deze locatie, in 2017 werd al een pand van maar liefst 100 duizend m<sup>2</sup> gerealiseerd. Het merendeel van de logistieke transacties vindt plaats in Venlo, de logistieke opnames in Venray (ruim 36 duizend m<sup>2</sup>) blijven sterk achter bij die in Venlo (bijna 230 duizend m<sup>2</sup>).

Als gevolg van de aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte in 2019, is het aanbod verder afgenomen. Het beschikbare aanbod is in een jaar tijd met 6% afgenomen, waardoor het totale volume eind 2019 uitkomt op circa 332 duizend m<sup>2</sup> bedrijfsruimte. De verhouding tussen de vraag en het aanbod geeft aanleiding om te spreken van een gespannen situatie, de vraag concentreert zich echter meer op hoogwaardige nieuwbouw logistiek, waar een groot deel van het aanbod niet aan voldoet. De aanboddaling heeft zich in het afgelopen jaar geconcentreerd in de gemeente Venlo, op jaarbasis worden bijna een derde minder vierkante meters bedrijfsruimte in deze gemeente aangeboden.

Bron: Dynamis Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2020

De vraag naar winkelvastgoed in Venlo is in het afgelopen jaar teruggekeerd naar een structureel niveau. Met 1.350 m<sup>2</sup> verhuurde of verkochte winkelruimte wordt tussen medio 2019 en medio 2020 een nagenoeg gelijk niveau behaald als in 2017/2018. Vergeleken met de voorgaande periode wordt echter een daling van de opnames met bijna 80% geregistreerd. De forse terugval van de opnames op jaarbasis wordt verklaard door het tussenliggende recordjaar. In die periode is namelijk het voormalige V&D-pand verhuurd, wat leidde tot het historisch hoog opnamevolume. In totaal zijn in de afgelopen twaalf maanden 9 winkelpanden (wederom) in gebruik genomen.

Transacties in de Vleesstraat hadden met ruim 500 m<sup>2</sup> het grootste aandeel in het opnamevolume in Venlo. Mede door de beperkte vraag naar winkelruimte is het beschikbare winkelaanbod in het hoofdwinkelgebied van Venlo verder toegenomen. Vergeleken met een jaar geleden staat er 6% meer winkelruimte te koop of te huur. Het totale aanbodvolume kor daardoor boven de 7.000 m<sup>2</sup> uit. De noodzaak tot inkrimping van het winkelbestand blijft bestaan in het centrum van Venlo. Zeker gezien de beperkte huidige vraag naar winkelpanden, is er sprake van een aanbodoverschot.

De leegstand in het centrum van Venlo neemt volgens Locatus verder toe. Voor het derde opeenvolgende jaar is een stijging van de winkelleegstand zichtbaar, halverwege 2020 bereikt de leegstand een niveau van ruim 18% van de verkooppunten in Venlo. In de gemeentelijke leegstandsranlijst neemt Venlo daarmee de 14e plek in, na de andere Limburgse gemeenten Heerlen en Sittard-Geleen. Nadrukkelijke actie is gewenst om met name de leegstand op A1-locaties te beperken.

Bron: Dynamis Spreekende Cijfers Winkelmarkten 2020

## H.2 Markthuur en referenties

### Huurreferenties commercieel/parkeren

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m <sup>2</sup> of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m <sup>2</sup> of stuk
1-1-2021	Veldweg 1	Herkenbosch	Bedrijfsruimte	2.050	€82.000	€40
14-9-2020	Sportparklaan 27	Swalmen	Bedrijfsruimte	1.000	€45.000	€45
15-2-2020	Heydweg 7	Swalmen	Bedrijfsruimte	2.600	€104.000	€40
1-6-2020	Moerdijk 13	Weert	Winkel	1.198	€45.000	€38
1-1-2020	Roermondseweg 107b	Weert	Winkel	870	€60.000	€69
6-9-2019	Burghoffweg 8	Roermond	Winkel	660	€34.200	
1-9-2019	Energielaan 17a	Uden	Winkel	965	€38.600	€40

### Huuraanbod

Adres	Plaats	IPD type	Totaal m <sup>2</sup> of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m <sup>2</sup>
Mariastraat 26	Reuver	Bedrijfsruimte	2.540	€79.000	€31

### Algemene toelichting op de huurreferenties

De vastgestelde markthuurwaarde is deels gebaseerd op basis van referenties van recente transacties op min of meer vergelijkbare locaties en min of meer vergelijkbare objecten. Zorgvuldige interpretatie is echter noodzakelijk, omdat in de huidige markt de zogenaamde incentives (zoals huurvrije perioden, bijdrage in inrichtingskosten en andere financiële tegemoetkomingen) onderdeel uitmaken van de daadwerkelijk overeengekomen huurprijs. De ingeschatte markthuurwaarde is derhalve altijd een combinatie van het marktgevoel van de taxateur en (gepubliceerde) gerealiseerde transacties.

Gelet op de vigerende bestemming van het getaxeerde is gezocht naar referenties van vergelijkbare bedrijfsgebouwen in volume, afwerkingsniveau en locatie. Bedrijfsobjecten zijn over het algemeen redelijk uniek en bijvoorbeeld de verhouding tussen kantoor en bedrijfsruimte kan tussen de referenties verschillen. Daarnaast zijn ook referenties opgenomen van perifere detailhandelsobjecten. Over het algemeen zijn winkelruimtes casco verhuurd, waardoor de afwerking en voorzieningen onderling niet of weinig verschillen. De huurprijzen bij retail zijn daarentegen sterk afhankelijk van de ligging. Dit kan een wezenlijke invloed op de huurwaarde hebben.

De referenties worden geanalyseerd en vergeleken met het getaxeerde op basis van de verschillende kenmerken. De toegekende kwalificatie betreft de totale beoordeling van de referentie. Op onderdelen (locatie, object, functionaliteit, afwerking etc) kan de kwalificatie hiervan afwijken.

Een meer gedetailleerde beschrijving van de referenties is terug te vinden in de bijlagen van het rapport.

### Verklaring gehanteerde markthuur

De vastgestelde markthuurwaarde is deels gebaseerd op basis van referenties van recente transacties op min of meer vergelijkbare locaties en min of meer vergelijkbare objecten, alsmede aanvullend op basis van de kennis opgedaan uit de gegevens uit huurcontracten van taxatieopdrachten. De ingeschatte markthuurwaarde is derhalve altijd een combinatie van het marktgevoel van de taxateur en (gepubliceerde) gerealiseerde transacties. Bij de bepaling van de markthuur is gedifferentieerd voor de verschillende ruimtes op basis van functie, grootte, afwerking en voorzieningen. Gelet op de bestemming, voorzieningen, kwaliteit van het object en de locatie is de huurwaarde voor de "lage" bedrijfsruimte/showroom gesteld op € 25 per vierkante meter, de bedrijfsruimte/showroom op de verdieping is gesteld op € 15 per vierkante meter en € 30 per vierkante meter voor de overige bedrijfsruimte/showroom.

### Overzicht ruimtetypes

Ruimtetypes	IPD type	BVO m <sup>2</sup>	VVO m <sup>2</sup> of stuks	Markt/herz. huur per m <sup>2</sup>	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
bedrijfsruimte/showroom begane grond	Winkel	4.424	4.213	€30	€126.390	66,0 %
bedrijfsruimte/showroom "laag" begane grond	Winkel	1.709	1.628	€25	€40.700	21,3 %
bedrijfsruimte/showroom verdieping	Winkel	1.709	1.628	€15	€24.420	12,8 %
<b>Totaal</b>		<b>7.842</b>	<b>7.469</b>		<b>€191.510</b>	<b>100,0 %</b>

## H.3 Koopreferenties en gehanteerde rendementen en output parameters

### Koopreferenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	m <sup>2</sup> / stuks	BAR	Koopsom kk	koopsom per stuks/m <sup>2</sup>
13-5-2019	Roorveld 2	Heythuysen	Winkel	1.458	0%	€675.000	€463
12-6-2019	Mariastraat ong.	Reuver	Overig	4.850	0%	€412.250	€85
11-7-2019	De Giesel 20	Haelen	Bedrijfsruimte	3.629	0%	€775.000	€214
10-10-2019	Napoleonsweg 125	Haelen	Winkel	1.606	0%	€400.000	€249
01-1-2020	Witveldweg 40	Belfeld	Bedrijfsruimte	20.015	0%	€4.900.000	€245
25-6-2020	Indumastraat 18	Deurne	Bedrijfsruimte	11.835	0%	€2.450.000	€207
01-9-2020	Witvrouwenbergweg 13-13a	Someren	Winkel	4.750	0%	€1.350.000	€284
26-11-2020	Industrieterrein Panningen 26-26a	Panningen	Bedrijfsruimte	3.370	0%	€1.038.095	€308
10-6-2020	Sodaweg 6	Herten	Winkel	1.453	8,74%	€1.010.000	€695

### Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

Gezocht is naar referenties in de omgeving van het getaxeerde die in kwaliteitsniveau en volume zoveel mogelijk vergelijkbaar zijn. Een meer gedetailleerde beschrijving van de referenties is terug te vinden in de bijlagen van het rapport.

Gelet op de vigerende bestemming van het getaxeerde zijn de opgenomen referenties in Panningen, Deurne, Belfeld en Haelen bedrijfsobjecten. De objecten in Someren, Herten, Haelen en Heythuysen betreffend verkooptransacties van perifere detailhandelobjecten. De referentie aan de Mariastraat in Reuver betreft een verkooptransactie van een bedrijfskavel.

De referenties worden geanalyseerd en vergeleken met het getaxeerde op basis van de verschillende kenmerken. De toegekende kwalificatie betreft de totale beoordeling van de referentie. Op onderdelen (locatie, object, functionaliteit, afwerking etc) kan de kwalificatie hiervan afwijken.

Een meer gedetailleerde beschrijving van de referenties is terug te vinden in de bijlagen van het rapport.

### Gehanteerde input en berekende output yields commercieel

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	8,50 %
NAR % vrij op naam	8,00 %
Exityield	8,50 %

Output yield	Yield
BAR theoretische huur kk	14,63 %
BAR contracthuur kk	-
BAR markt/herz. huur kk	14,63 %

### Verklaring gehanteerde rendementen

Er zijn beperkt koopreferenties van soortelijke objecten als belegging voorhanden. In de koopreferenties is één object opgenomen welke als belegging verkocht is. Ondanks dat ze daarnaast overwegend wat beperkt vergelijkbaar zijn -door onder andere afwijkende locatie, uitstraling, afwerking en metrage- geeft het objecten een globaal beeld van het bruto aanvangsrendement binnen dit type vastgoed. Voor het getaxeerde is een netto aanvangsrendement gehanteerd van 8%, wat resulteert in een bruto aanvangsrendement welke fors hoger ligt dan de referentie, doch te verklaren door de minder goede locatie en courantheid.

#### H.4 Onderbouwing correcties

Buiten de in de waardering opgenomen correcties voor mogelijk meer- en minderhuur, leegstands- en mutatiekosten zijn er in de waardering de volgende correcties opgenomen:

- vernieuwen gehele dakbedekking á 40 euro per vierkante meter, grofweg begroot op €250.000,-
- onderhoud/vernieuwen technische installaties, grofweg begroot op €75.000,-
- opschonen/opfrissen buitenterrein en buitenzijde, grofweg begroot op €25.000,-
- opschonen/opfrissen intern, grofweg begroot op €75.000,-
- diversen onvoorzien, grofweg begroot op €25.000,-

#### **Bijzondere waardecomponenten**

In de waardering zijn geen bijzondere waardecomponenten opgenomen.

#### H.5 Beoordeling

**Courantheid verhuur:** **Redelijk**

#### **Verhuurbaarheid**

Het getaxeerde betreft een functioneel object ten behoeve van perifere / grootschalige detailhandel en/of showroomactiviteiten, welke thans als zodanig is ingericht. Het object leent zich eventueel ook voor gebruik/verhuur in delen, wat gezien de grootte van het totale object positief is ten aanzien van de verhuurbaarheid. Door de ligging aan een drukke doorgaande weg is de locatie goed bereikbaar en zichtbaar gelegen. Het huuraanbod van grotere winkelunits in de omgeving is beperkt, echter is de vraag hiernaar ook minder aanwezig. Daarbij is de locatie -ondanks de naastgelegen grootschalige detailhandelsvestiging- geen echte meubelboulevard of PDV-locatie. Daarom is het positief te noemen dat het object zich -qua bouwaard en functionaliteit- ook leent voor meer reguliere bedrijvigheid. Hierbij kan de aanwezige betonnen verdiepingsvloer de functionaliteit van bedrijfsdoeleinden wel wat beperken. De verhuurbaarheid van het object is matig tot redelijk te noemen.

**Courantheid verkoop:** **Redelijk**

#### **Verkoopbaarheid**

Het getaxeerde betreft een bedrijfsgebouw, welke gezien de bestemming, uitstraling en indeling, geschikt is voor perifere-/grootschalige detailhandelsdoeleinden. Als zodanig is het object redelijk specifiek en in relatie tot de locatie aanzienlijk redelijk groot. Het object is daarnaast eventueel ook aan te wenden voor meer reguliere bedrijvigheid -wat ook past binnen de huidige bestemming- wat positief is voor de courantheid bij verkoop. Het object is enkel interessant voor een belegger indien er een goede huurovereenkomst wordt overeengekomen. Bij eventuele verkoop is het object dan ook voornamelijk geschikt voor een eigenaar-gebruiker. Ondanks de toegenomen onzekerheid met betrekking tot het coronavirus en de gevolgen daarvan is de verkoopbaarheid -gelet op de afname van het aanbod in de afgelopen jaren in combinatie met een historisch lage rente- redelijk te noemen.

**Verkooptijd:** **12 maanden**

## I DUURZAAMHEID

### Duurzaamheidsparagraaf

Object		Certificaten / contracten			
Madaster/bouwstoffen of materialen paspoort	Nee	LEED	None		
Voorzieningen voor bedreigde soorten	Nee	BREEAM	Unclassified		
Hergebruik water	Nee	WELL Certificaat	Unclassified		
Gebruikers kunnen ramen openen	Nee	Energie Prestatie Contract (EPC)	Nee		
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen	Ja	Regeling groenprojecten	Nee		
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen	Nee				
Overwegend LED verlichting	Nee				
Overwegend lichaamsdetectie	Nee				
Verwarming		Isolatie			
Soort verwarming	Hete lucht	Dak	Onbekend		
Soort bron	Gas	Gevels	Onbekend		
Warm water	Elektrische boiler	Vloer	Onbekend		
Luchtbehandeling	Mechanische ventilatie	Glas	Onbekend		
			Groen		
Duurzame energiebronnen		Type / aanwezig		Nominale opbrengst kWh per jaar	
Zonnepanelen		Nee			
Overig		Geen			

#### Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming

Als investering ter verbetering van een energielabel c.q. verduurzaming moet bijvoorbeeld worden gedacht aan het plaatsen van zonnepanelen, het (extra) isoleren van gevels en daken, warmtepompinstallatie of het installeren van veegschakeling. Nader onderzoek is nodig om te bepalen of dit rendabel is.

**Verbruik gas, water en energie: Onbekend**

#### Toelichting mogelijke besparing energieverbruik door verduurzaming

Voor de voorgestelde maatregelen is de besparing lastig in te schatten. Door plaatsing van zonnepanelen zal het energieverbruik niet afnemen, maar wel duurzaam worden opgewekt.

#### Duurzaamheid gebouw

Hoewel er geen gedefinieerde term is, omvat duurzaamheid een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieugerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waarde en waarmee taxateurs rekening moeten houden.

Van sommige duurzaamheidseigenschappen is (nog) niet te bepalen welke invloed deze hebben op de waarde van het getaxeerde object. Enkele duurzaamheidseigenschappen, bijvoorbeeld energiezuinigheid, verstrekken soms een groter direct voordeel aan de gebruiker dan aan de gebouweigenaar. Verder laat (inter)nationaal onderzoek zien dat duurzame eigenschappen zich vertalen in een hogere waarde door een hogere markthuurwaarde, hogere verkoopprijs, toegenomen bezettingsgraad, lagere operationele lasten, kortere verkoop(verhuur)tijden, hogere netto huuropbrengsten, lagere kapitalisatie factoren en verhoging productiviteit werknemers.

Het is noodzakelijk te erkennen dat het beoordelen van duurzame eigenschappen van een gebouw een ingewikkelde activiteit is en geen exacte wetenschap. Dit betekent dat bovengenoemde overwegingen slechts een indicatie zijn van de zaken die van invloed op de waarde kunnen zijn.

Het complex is gerealiseerd in overeenstemming met de bouwvoorschriften, zoals deze ten tijde van de realisatie van toepassing waren.

**Ergielabel: - / Geen**



**Uitleg energielabel**

Uit de gegevens van het register van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland ([www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl)) blijkt niet dat er voor het getaxeerde een energieprestatiecertificaat is afgegeven.

Conform het Besluit energieprestatie gebouwen (geldend vanaf 1 juli 2016) is bij de verkoop, verhuur of oplevering van een utiliteitsgebouw een energielabel verplicht. Utiliteitsgebouwen zijn bijvoorbeeld kantoren, scholen, winkels en ziekenhuizen. Het energielabel is verplicht voor zowel bestaande als nieuwe gebouwen. Voor sommige gebouwen is een energielabel niet nodig. Dit geldt voor gebouwen waarvoor voor energie wordt gebruikt voor het regelen van het binnenklimaat, gebouwen voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden, beschermde monumenten, religieuze gebouwen, gebouwen die ten hoogste twee jaar worden gebruikt, recreatieve gebouwen die minder dan 4 maanden per jaar worden gebruikt en een energieverbruik hebben van minder dan 25% van het verbruik bij permanent gebruik, kleine gebouwen met een oppervlakte van minder dan 50 m<sup>2</sup> en gebouwen die zullen worden gesloopt.

Verder stelt het Activiteitenbesluit milieubeheer vanaf 1 januari 2015 bedrijven en instellingen (inrichtingen) verplicht om energiebesparende maatregelen te treffen - met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Het gaat om bedrijven en instellingen die meer dan 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m aardgas (equivalent) per jaar verbruiken. Voor 19 bedrijfstakken zijn Erkende Maatregelenlijsten energiebesparing (EML). Zo zijn er EML voor gezondheidszorg- en welzijnsinstellingen, kantoren, onderwijsinstellingen, sport en recreatie, hotels en restaurants, bedrijfshallen en detailhandel.

**Verwacht energielabel na investeringen: - / Geen**

**J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN**

**Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.**

**Bouwkundige en technische staat**

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
- 3 De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
- 4 De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
- 5 Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/ zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- 6 De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
- 7 Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
- 8 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 9 De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.
- 10 Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

**Milieu**

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- 2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/ of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
- 4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
- 5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/ of de volksgezondheid.
- 6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- 7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

**Eigendom**

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
- 2 Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/ of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
- 3 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/ of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- 4 Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
- 5 Ofschon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

**Publiekrechtelijk**

- 1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
- 2 In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

**Huurrecht**

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- 3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- 4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
- 5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5 + 5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-af trek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
- 11 De maximaal redelijke huurprijzen van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingstelsel"). In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

**Voordelen**

- 1 Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- 2 Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

**Plaatselijke voorschriften**

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

**Fiscale wetgeving**

- 1 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
- 2 Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij het wooncomplexen betreft of anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
- 3 De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

**Toekomstige wetgeving**

Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

**Rechten van derden**

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

**Tijd**

- 1 Een taxatie is tijdfankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
- 2 Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
- 3 Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
- 4 Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

**Aansprakelijkheid**

- 1 Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
- 2 Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
- 3 Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

**Beschikbare gegevens**

- 1 De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
- 2 De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
- 3 Wij gaan er vanuit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
- 4 Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
- 5 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt ervan uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 6 Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
- 7 Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- 8 Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

**Overige waarde bepalende factoren**

- 1 Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
- 2 Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

**Copyright**

Niets uit deze taxatie mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

## K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

### Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

### Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

### Uitgangspunten:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

### Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

### Uitgangspunten:

- De huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

### Theoretische huur












De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

### Classificatie voor energieklassen

Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inrijking tabellen voor energieklassen.

### Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklasser variërend van A++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energie label	Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie utiliteitsgebouwen
A++++	A++++ 	Kleiner of gelijk aan 0
A+++	A+++ 	0,00 - 0,30
A++	A++ 	0,31 - 0,50
A+	A+ 	0,51 - 0,70
A	A 	0,71 - 1,05
B	B 	1,06 - 1,15
C	C 	1,16 - 1,30
D	D 	1,31 - 1,45
E	E 	1,46 - 1,60
F	F 	1,61 - 1,75
G	G 	Groter dan 1,75

## Terminologie

### **Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.**

#### **Bijzonder uitgangspunt**

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

#### **Gebruiksoppervlakte**

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden **niet** meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingsbanen e.d.

- Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m<sup>2</sup>
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m<sup>2</sup>, en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m<sup>2</sup>.

#### **Inspectie**

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

#### **Inspectiedatum**

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

#### **Professionele taxatiedienst**

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

#### **Uitgangspunten**

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

#### **Vastgoedobject**

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

#### **Waardepeildatum**

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

**Afkortingen****Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.****BAR**Bruto Aanvangs Rendement =  $\text{bruto huuropbrengst} / \text{marktwaarde} \times 100\%$ **BVO**

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

**DCF**

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

**EVS**

European Valuation Standards 2016

**GBO**

Gebruiksoppervlakte

**HABU**

Highest And Best Use

**IVS**

International Valuation Standards 2017

**IVSC**

International Valuation Standards Committee

**NAR**Netto Aanvangs Rendement =  $\text{netto huurwaarde} / \text{marktwaarde v.o.n.} \times 100\%$ **RICS**

Royal Institution of Chartered Surveyors

**TEGoVA**

The European Group of Valuers Association

**L BIJLAGEN OVERZICHT**

**Bijlagen**

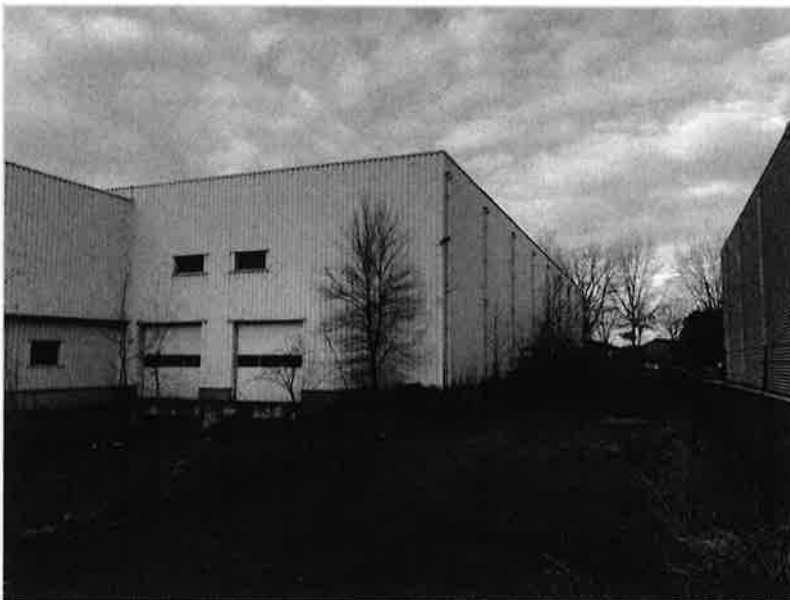
- Presentatie foto's
- Referenties
- Rekenmodel en onderbouwing waarde
- Plattegrondtekening
- Kadastrale gegevens
- Eigendomsbewijs
- Milieu-informatie
- Bestemmingsplaninformatie



 **BIJLAGEN FOTO'S**



# Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver

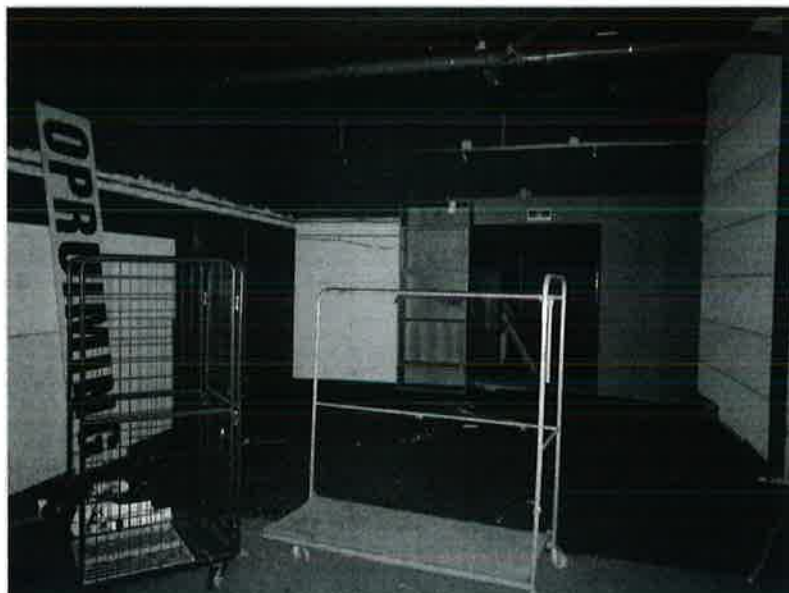
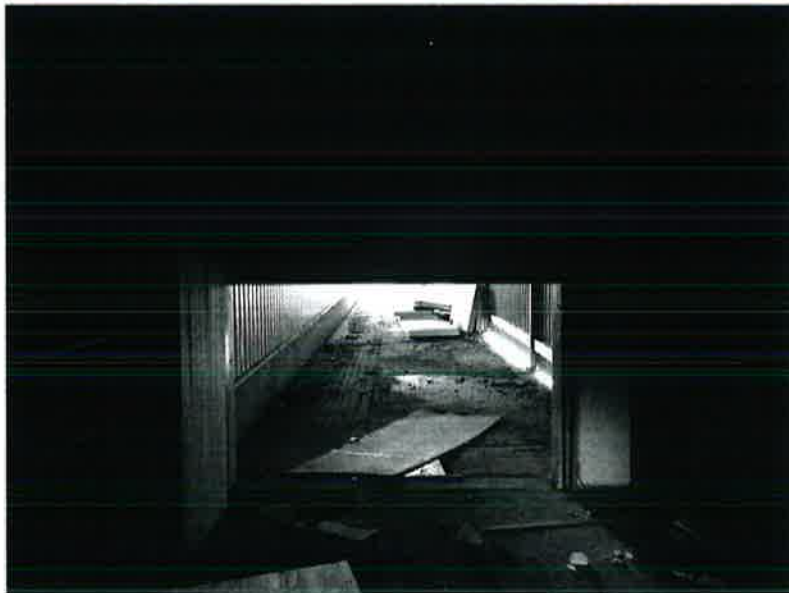


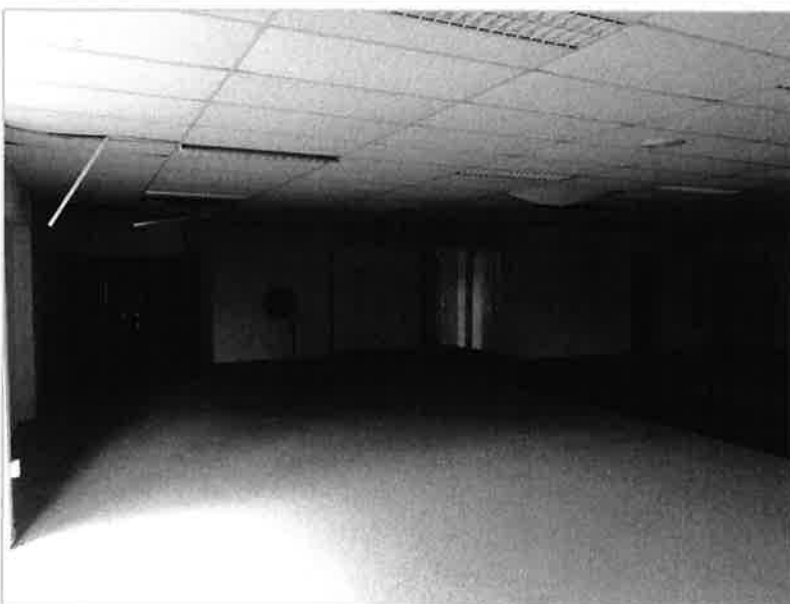
# Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver



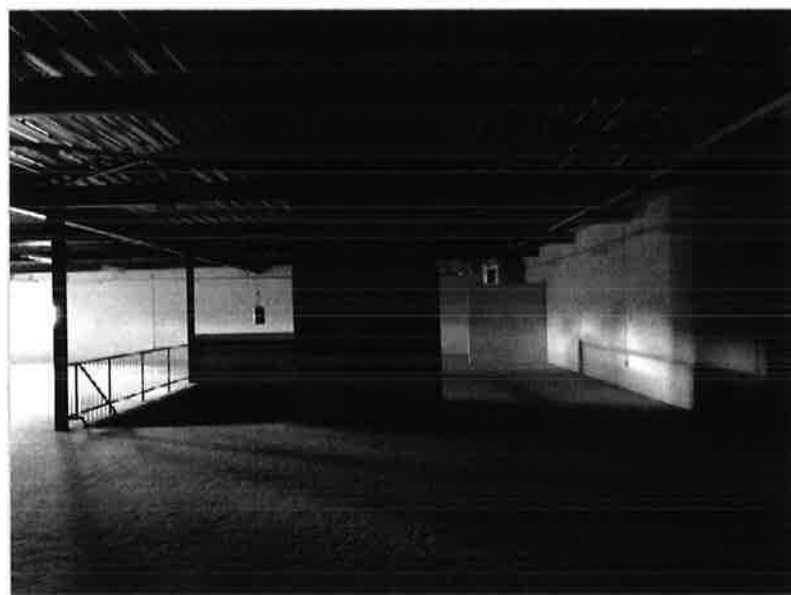
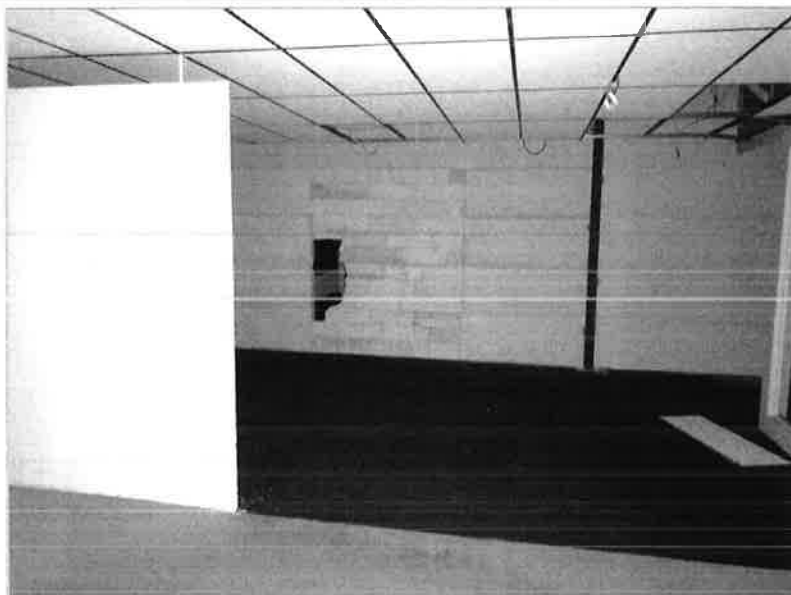


# Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver





# Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver



## BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

### Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | aantal referenties: 9

Gezocht is naar referenties in de omgeving van het getaxeerde die in kwaliteitsniveau en volume zoveel mogelijk vergelijkbaar zijn. Een meer gedetailleerde beschrijving van de referenties is terug te vinden in de bijlagen van het rapport.

Gelet op de vigerende bestemming van het getaxeerde zijn de opgenomen referenties in Panningen, Deurne, Belfeld en Haelen bedrijfsobjecten. De objecten in Someren, Herten, Haelen en Heythuysen betreffend verkooptransacties van perifere detailhandelobjecten. De referentie aan de Mariastraat in Reuver betreft een verkooptransactie van een bedrijfskavel.

De referenties worden geanalyseerd en vergeleken met het getaxeerde op basis van de verschillende kenmerken. De toegekende kwalificatie betreft de totale beoordeling van de referentie. Op onderdelen (locatie, object, functionaliteit, afwerking etc) kan de kwalificatie hiervan afwijken. Een meer gedetailleerde beschrijving van de referenties is terug te vinden in de bijlagen van het rapport.

#### Referentie type: **koop** | Napoleonsweg 125, 6081AC Haelen

Transactiedatum:	<b>10-10-2019</b>	Koopsom kk:	<b>€400.000</b>
Adres:	<b>Napoleonsweg 125</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€249</b>
Plaats:	<b>Haelen</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Slechter</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>		
Bouwjaar:	<b>1960</b>		
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>1.606</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		



#### Toelichting op deze referentie

Bedrijfsobject met 1.606m<sup>2</sup> showroom/opslag gelegen langs de Napoleonsweg (N273). In gebruik geweest als verkooppunt van meubels en daaraan verwante artikelen. Relatief eenvoudig afwerkingsniveau en beperkt functioneel. Bestemming bedrijf en productiegebonden detailhandel.

#### Referentie type: **koop** | Witveldweg 40, 5951AV Belfeld

Transactiedatum:	<b>1-1-2020</b>	Koopsom kk:	<b>€4.900.000</b>
Adres:	<b>Witveldweg 40</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€245</b>
Plaats:	<b>Belfeld</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
IPD type:	<b>Bedrijfsruimte</b>		
Bouwjaar:	<b>1982</b>		
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>20.015</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		



#### Toelichting op deze referentie

Het betreft een grootschalig bedrijfscomplex gelegen op industrieterrein "Witveld" van in totaal ca. 20.015 m<sup>2</sup> BVO op een perceel van ca. 60.215m<sup>2</sup>. De locatie is verkocht als herontwikkelingslocatie ten behoeve van de realisatie van een hoogwaardig logistiek gebouw van ca. 40.599 m<sup>2</sup>.

#### Referentie type: **koop** | De Giesel 20, 6081PH Haelen

Transactiedatum:	<b>11-7-2019</b>	Koopsom kk:	<b>€775.000</b>
Adres:	<b>De Giesel 20</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€214</b>
Plaats:	<b>Haelen</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
IPD type:	<b>Bedrijfsruimte</b>		
Bouwjaar:	<b>1981</b>		
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>3.629</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		



#### Toelichting op deze referentie

Op het bedrijvenpark Windmolenven in Haelen gelegen bedrijfscomplex met kantoorruimte, opslagruimte, kantine, 3 laad- en losdocks en een eigen parkeerplaats op een perceel van 10.340 m<sup>2</sup>.



# Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver

Referentie type: **koop** | Mariastraat ong., 5953NL Reuver

Transactiedatum:	<b>12-6-2019</b>	Koopsom kk:	<b>€412.250</b>
Adres:	<b>Mariastraat ong.</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€85</b>
Plaats:	<b>Reuver</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Vergelijkbaar</b>
IPD type:	<b>Overig</b>		
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>4.850</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		



### Toelichting op deze referentie

Perceel van 4.850 m<sup>2</sup> met bestemming "bedrijventerrein" (max. cat. 3.1.), gelegen aan de Mariastraat in Reuver.

Referentie type: **koop** | Roorveld 2, 6093PL Heythuysen

Transactiedatum:	<b>13-5-2019</b>	Koopsom kk:	<b>€675.000</b>
Adres:	<b>Roorveld 2</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€463</b>
Plaats:	<b>Heythuysen</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>		
Bouwjaar:	<b>2007</b>		
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>1.458</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		



### Toelichting op deze referentie

Het betreft een representatieve PDV-winkelruimte gelegen op een zichtlocatie direct aan de Leveroyseweg. Het totale object bestaat uit één grote winkelruimte, waarin vervolgens additionele ruimtes als kantoren en kantine zijn gebouwd. De winkelruimte beschikt over veel daglichttoetreding middels de ruime glazen pui die op de begane grond is gesitueerd.

Referentie type: **koop** | Witvrouwenbergweg 13-13a, 5711CN Someren

Transactiedatum:	<b>1-9-2020</b>	Koopsom kk:	<b>€1.350.000</b>
Adres:	<b>Witvrouwenbergweg 13-13a</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€284</b>
Plaats:	<b>Someren</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>		
Bouwjaar:	<b>1980</b>		
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>4.750</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		



### Toelichting op deze referentie

Het object is gelegen op bedrijventerrein Sluis XI/Half Eltje. Betreft een PDV locatie (voormalig Wijnen Wonen) bestaande uit 3.800m<sup>2</sup> PDV en 950m<sup>2</sup> PDV in verhuurde staat. Perceeloppervlakte bedraagt totaal 5.314m<sup>2</sup>. Nette maar sobere uitstraling met een gemiddeld afwerkingsniveau.

Referentie type: **koop** | Indumastraat 18, 5753RJ Deurne

Transactiedatum:	<b>25-6-2020</b>	Koopsom kk:	<b>€2.450.000</b>
Adres:	<b>Indumastraat 18</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€207</b>
Plaats:	<b>Deurne</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
IPD type:	<b>Bedrijfsruimte</b>		
Bouwjaar:	<b>1965</b>		
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>11.835</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		



### Toelichting op deze referentie

Op bedrijventerrein Kranenmortel op de hoek van de Huub van Doorneweg en de Indumastraat gelegen bedrijfscomplex bestaande uit ca. 1.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte en showroom alsmede ca. 6.250 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte v.v. laadkuil, 7 dockshelters en een warehouse/magazijn van ca. 4.085 m<sup>2</sup> (hoogte 12 meter). De hoekligging geeft de mogelijkheid om vanuit beide zijden te ontsluiten.

**BIJLAGEN HUURREFERENTIES**

**Algemene toelichting op de huurreferenties | aantal referenties: 8**

De vastgestelde markthuurwaarde is deels gebaseerd op basis van referenties van recente transacties op min of meer vergelijkbare locaties en min of meer vergelijkbare objecten. Zorgvuldige interpretatie is echter noodzakelijk, omdat in de huidige markt de zogenaamde incentives (zoals huurvrije perioden, bijdrage in inrichtingskosten en andere financiële tegemoetkomingen) onderdeel uit maken van de daadwerkelijk overeengekomen huurprijzen. De ingeschatte markthuurwaarde is derhalve altijd een combinatie van het marktgevoel van de taxateur en (gepubliceerde) gerealiseerde transacties.

Gelet op de vigerende bestemming van het getaxeerde is gezocht naar referenties van vergelijkbare bedrijfsgebouwen in volume, afwerkingsniveau en locatie. Bedrijfsobjecten zijn over het algemeen redelijk uniek en bijvoorbeeld de verhouding tussen kantoor en bedrijfsruimte kan tussen de referenties verschillen. Daarnaast zijn ook referenties opgenomen van perifere detailhandelsobjecten. Over het algemeen zijn winkelruimtes casco verhuurd, waardoor de afwerking en voorzieningen onderling niet of weinig verschillen. De huurprijzen bij retail zijn daarentegen sterk afhankelijk van de ligging. Dit kan een wezenlijke invloed op de huurwaarde hebben.

De referenties worden geanalyseerd en vergeleken met het getaxeerde op basis van de verschillende kenmerken. De toegekende kwalificatie betreft de totale beoordeling van de referentie. Op onderdelen (locatie, object, functionaliteit, afwerking etc) kan de kwalificatie hiervan afwijken. Een meer gedetailleerde beschrijving van de referenties is terug te vinden in de bijlagen van het rapport.

**Referentie type: huurtransactie | Heydweg 7, 6071PT Swalmen**

Transactiedatum:	15-2-2020	Huuropbrengst:	€104.000
Straat:	Heydweg 7	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Swalmen	Huuropbrengst per jaar m²:	€40,00
type:	Bedrijfsruimte	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Bouwjaar:	2006		
Totaal m² of stuks:	2.600		
Bron:	Tiara		



**Toelichting op deze referentie**

Moderne bedrijfsruimte in twee delen met oppervlaktes van ca. 1800m² en ca. 800m². Het object ligt direct aan de Provincieweg N271, Rijksweg Noord. Perceel is circa 6.000m² groot.

**Referentie type: huurtransactie | Sportparklaan 27, 6071RA Swalmen**

Transactiedatum:	14-9-2020	Huuropbrengst:	€45.000
Straat:	Sportparklaan 27	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Swalmen	Huuropbrengst per jaar m²:	€45,00
IPD type:	Bedrijfsruimte	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Bouwjaar:	2019		
Totaal m² of stuks:	1.000		



**Toelichting op deze referentie**

Bedrijfshal van ca. 1.000m² met een beklinkend buitenterrein. Het bedrijventerrein de Reubenberg staat rechtstreeks in verbinding met de A73 Venlo/Nijmegen.

**Referentie type: huurtransactie | Veldweg 1, 6075NL Herkenbosch**

Transactiedatum:	1-1-2021	Huuropbrengst:	€82.000
Straat:	Veldweg 1	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Herkenbosch	Huuropbrengst per jaar m²:	€40,00
IPD type:	Bedrijfsruimte	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Bouwjaar:	1985		
Totaal m² of stuks:	2.050		
Bron:	Tiara		



**Toelichting op deze referentie**

Bedrijfsruimte met groot verhard buitenterrein. Goed bereikbaar en ontsloten. De verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt ca. 2.200m². iverse gecompartmenteerde opslagruimten met een hoogte van 6.00m.

# Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver

Referentie type: **koop** | Industrieterrein Panningen 26-26a, 5981NK Panningen

Transactiedatum:	<b>26-11-2020</b>	Koopsom kk:	<b>€1.038.095</b>
Adres:	<b>Industrieterrein Panningen 26-26a</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€308</b>
Plaats:	<b>Panningen</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
IPD type:	<b>Bedrijfsruimte</b>		
Bouwjaar:	<b>1974</b>		
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>3.370</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		



### Toelichting op deze referentie

Bedrijfsruimte van ca. 3.370 m<sup>2</sup> omstreeks 1974 gerealiseerd. Het object is gesitueerd op een perceel van totaal circa 12.210 m<sup>2</sup> en voorzien van 4 loading-docks en 4 extra overheaddeuren. Meest recentelijk is het object geëxploiteerd als zijnde meubelfabriek. Het object leent zich ideaal voor logistieke- en productiedoelinden. Het object is gelegen op Industrieterrein Panningen.

Referentie type: **belegging** | Sodaweg 6, 6049CM Herten

Transactiedatum:	<b>10-6-2020</b>	Koopsom kk:	<b>€1.010.000</b>
Adres:	<b>Sodaweg 6</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€695</b>
Plaats:	<b>Herten</b>	Contractuur p/jaar:	<b>€88.253</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>	BAR:	<b>8,74 %</b>
Bouwjaar:	<b>2001</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Veel beter</b>
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>1.453</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		



### Toelichting op deze referentie

Vrijstaand bedrijfsobject in twee bouwlagen met autowerkplaats, showroom, kantoren en buitenterrein gelegen op een zichtlocatie op bedrijventerrein "Merum-Herten". Markante uitstraling met een net afwerkingsniveau. Bestemming bedrijventerrein en functieaanduiding specifieke vorm van detailhandel – Autohandel. Object is gelegen op een perceel van 4.108 m<sup>2</sup>. Beleggingsobject verhuurd aan Janssen-Kerres Automotive B.V.

# Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver

## Referentie type: **huuraanbod** | Mariastraat 26, 5953NL Reuver

Transactiedatum:		Huuropbrengst:	<b>€79.000</b>
Straat:	<b>Mariastraat 26</b>	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	-
Plaats:	<b>Reuver</b>	Huuropbrengst per jaar m <sup>2</sup> :	<b>€31,10</b>
IPD type:	<b>Bedrijfsruimte</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
Bouwjaar:	<b>1958</b>		
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	<b>2.540</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		



### Toelichting op deze referentie

Te koop aangeboden bedrijfscomplex onder meer omvattende drie bedrijfshallen, kantoren en een bedrijfswoning gelegen op bedrijventerrein "Roversheide". Perceel totaal groot 53 a 25 ca.

## Referentie type: **huurtransactie** | Burghoffweg 8, 6042EX Roermond

Transactiedatum:	<b>6-9-2019</b>	Huuropbrengst:	<b>€34.200</b>
Straat:	<b>Burghoffweg 8</b>	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	-
Plaats:	<b>Roermond</b>	Huuropbrengst per jaar m <sup>2</sup> :	<b>€51,82</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
Bouwjaar:	<b>1994</b>		
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	<b>660</b>		
Bron:	<b>Tiara</b>		



### Toelichting op deze referentie

Kleinschalige gerenoveerde bedrijfsruimte/showroom. Standaard afwerkingsniveau. Bestemming is bedrijventerrein met functieaanduiding specifieke vorm van detailhandel 8.

## Referentie type: **huurtransactie** | Roermondseweg 107b, 6004AR Weert

Transactiedatum:	<b>1-1-2020</b>	Huuropbrengst:	<b>€60.000</b>
Straat:	<b>Roermondseweg 107b</b>	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	-
Plaats:	<b>Weert</b>	Huuropbrengst per jaar m <sup>2</sup> :	<b>€68,97</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
Bouwjaar:	<b>2018</b>		
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	<b>870</b>		



### Toelichting op deze referentie

Winkelruimte gelegen op goede locatie kenmerkend als woon- en meubelboulevard met diverse retailers in de omgeving.

## Referentie type: **huurtransactie** | Energielaan 17a, 5405AD Uden

Transactiedatum:	<b>1-9-2019</b>	Huuropbrengst:	<b>€38.600</b>
Straat:	<b>Energielaan 17a</b>	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	-
Plaats:	<b>Uden</b>	Huuropbrengst per jaar m <sup>2</sup> :	<b>€40,00</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
Bouwjaar:	<b>1967</b>		
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	<b>965</b>		



### Toelichting op deze referentie

Winkel-showroom gelegen op goede locatie aan de Energielaan/Industrielaan te Uden. Het object is redelijk eenvoudig en verdeeld over twee bouwlagen (begane grond circa 525 m<sup>2</sup> en verdieping 440 m<sup>2</sup>), doch wel gesitueerd op een goede locatie in een gebied bekend als woonboulevard.

# Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver

Referentie type: **huurtransactie** | Moesdijk 13, 6004AX Weert

Transactiedatum:	<b>1-6-2020</b>	Huuropbrengrst:	<b>€45.000</b>
Straat:	<b>Moesdijk 13</b>	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	-
Plaats:	<b>Weert</b>	Huuropbrengrst per jaar m <sup>2</sup> :	<b>€37,56</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
Bouwjaar:	<b>1996</b>		
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	<b>1.198</b>		
Bron:	<b>Tlara</b>		



### Toelichting op deze referentie

Het object is gelegen op een perifere detailhandelslocatie van Weert binnen bedrijventerrein 'Roermondseweg – Moesdijk'. Het betreft een pdv-winkelruimte bestaande uit 648m<sup>2</sup> winkelruimte begane grond, 400m<sup>2</sup> winkelruimte op de verdieping, 100m<sup>2</sup> magazijn en 50m<sup>2</sup> kantoorruimte.



**Bilderbeek & Partners B.V.**  
Nedinscopein 5 | Venlo

Email: [REDACTED] Tel: [REDACTED]

## Rekenmodel(len) en onderbouwing waarde

**I - Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker**

Dossiernummer:	T210103
VMS taxatienummer:	38544898
Complex:	Parallelweg 10 Reuver
Adres:	Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver
Eigenaar:	De heer Henry Franciscus Albertus Maria van den Heuvel
Type eigendom:	Eigendom
Te axeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	8.145 m <sup>2</sup>

**Object**

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1981
Monument:	Nee
Totaal BVO:	7.842 m <sup>2</sup>
VVO (m <sup>2</sup> ):	7.469 m <sup>2</sup>
Verhouding VVO / BVO:	1:1,05

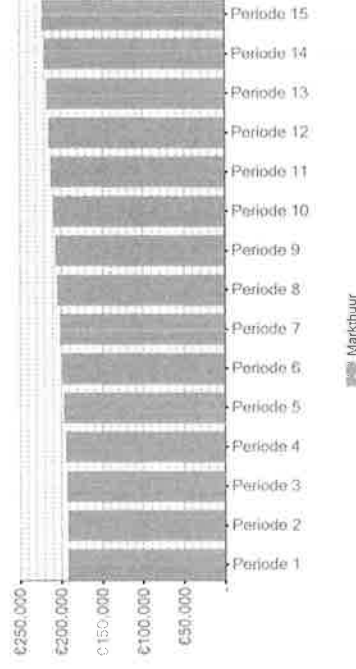
**Locatie**



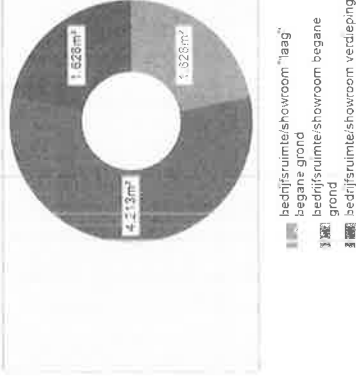
**Complex foto**



**GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN**



**RUIMTE VERDELING**



**Waardering**

Opdrachtgever:	Gemeente Beesel
Contactpersoon:	De heer R. Nillesen
Doel taxatie:	Aankoop
Taxateur:	Rick Schiffelers RT
Waardepeildatum:	donderdag 21 januari 2021
Marktwaarde per m <sup>2</sup> :	€ 175

**Kenggetallen**

Markt/verz. huur:	€ 191.510
Theoretische huur:	€ 191.510
Netto markt/verz. huur:	€ 148.288
Correctie meer- en m nderhuur:	-
Exploitatiekosten % markt/verz. huur:	22,6 %
BAR markt/verz. huur kk:	14,6 %

Het object is per 21-01-2021 getaxiseerd op:

**EUR 1.310.000**

Marktwaarde kosten koper



KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	191.510	191.988	192.948	194.395	196.581	199.039	201.527	204.046	206.596	209.179	211.794	214.441	217.121	219.835	222.583
<b>Bruto huurinkomsten</b>	<b>191.510</b>	<b>191.988</b>	<b>192.948</b>	<b>194.395</b>	<b>196.581</b>	<b>199.039</b>	<b>201.527</b>	<b>204.046</b>	<b>206.596</b>	<b>209.179</b>	<b>211.794</b>	<b>214.441</b>	<b>217.121</b>	<b>219.835</b>	<b>222.583</b>
OZB	-5.582	-5.660	-5.742	-5.842	-5.959	-6.078	-6.200	-6.324	-6.450	-6.580	-6.711	-6.845	-6.982	-7.122	-7.264
Rioolbelasting	-103	-104	-106	-108	-110	-112	-114	-116	-119	-121	-123	-126	-128	-131	-134
Waterschapslasten	-406	-411	-417	-425	-433	-442	-451	-460	-469	-478	-488	-498	-508	-518	-528
Verzekering	-5.780	-5.881	-5.988	-6.119	-6.272	-6.429	-6.589	-6.754	-6.923	-7.096	-7.273	-7.455	-7.642	-7.833	-8.028
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Vaste kosten</b>	<b>-11.870</b>	<b>-12.056</b>	<b>-12.253</b>	<b>-12.493</b>	<b>-12.774</b>	<b>-13.061</b>	<b>-13.354</b>	<b>-13.654</b>	<b>-13.961</b>	<b>-14.275</b>	<b>-14.596</b>	<b>-14.924</b>	<b>-15.260</b>	<b>-15.603</b>	<b>-15.954</b>
Onderhoud	-29.786	-30.308	-30.858	-31.533	-32.322	-33.130	-33.958	-34.807	-35.677	-36.569	-37.483	-38.420	-39.381	-40.365	-41.375
Beheerkosten	-1.915	-1.920	-1.929	-1.944	-1.966	-1.990	-2.015	-2.040	-2.066	-2.092	-2.118	-2.144	-2.171	-2.198	-2.226
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Overige kosten</b>	<b>-31.702</b>	<b>-32.228</b>	<b>-32.787</b>	<b>-33.477</b>	<b>-34.288</b>	<b>-35.120</b>	<b>-35.973</b>	<b>-36.847</b>	<b>-37.743</b>	<b>-38.661</b>	<b>-39.601</b>	<b>-40.565</b>	<b>-41.552</b>	<b>-42.564</b>	<b>-43.600</b>
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-453.920	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Correcties</b>	<b>-453.920</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kasstroom</b>	<b>-305.982</b>	<b>147.704</b>	<b>147.908</b>	<b>148.424</b>	<b>149.520</b>	<b>150.858</b>	<b>152.199</b>	<b>153.544</b>	<b>154.892</b>	<b>156.243</b>	<b>157.596</b>	<b>158.952</b>	<b>160.309</b>	<b>161.668</b>	<b>163.028</b>
<b>NCW Kasstromen</b>	<b>-293.752</b>	<b>130.692</b>	<b>120.620</b>	<b>111.558</b>	<b>103.577</b>	<b>96.317</b>	<b>89.561</b>	<b>83.274</b>	<b>77.424</b>	<b>71.981</b>	<b>66.917</b>	<b>62.205</b>	<b>57.821</b>	<b>53.743</b>	<b>49.950</b>

**Marktwaaarde en gebruikte yields**

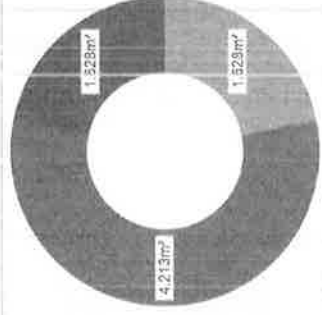
Marktwaaarde VON	€ 1.405.086	Disconteringsvoet	8,50 %
Marktwaaarde KK	€ 1.297.402	NCW Kasstroom	€ 881.887
<b>Marktwaaarde KK (afgerond)</b>	<b>€ 1.300.000</b>	Exit Yield	8,50 %
		NCW Eindwaarde	€ 523.199

IPD type	VWO	Aantal	Huur/m <sup>2</sup>	Huur %	Huurwaarde
Winkel	7.469	-	€ 26	100%	€ 191.510
<b>Totaal</b>	<b>7.469</b>	<b>-</b>		<b>100%</b>	<b>€ 191.510</b>

Exploitatiekosten	Kost/m <sup>2</sup>	Kost/%
Totaal vaste kosten	€ 1,58	6,2%
Onderhoud	€ 3,95	15,4%
Beheerkosten	€ 0,26	1,0%
Overige kosten	-	0,0%
<b>Operationele kosten</b>	<b>€ 5,79</b>	<b>22,6%</b>
<b>Netto markthuur</b>	<b>€ 148.288</b>	
NAR % von		8,00%
<b>Marktwaaarde von voor correcties</b>		<b>€ 1.853.597</b>

Contante waarde correcties	Waarde
Achterstallig onderhoud	-€ 435.778
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht	-
<b>Totaal correcties</b>	<b>-€ 435.778</b>
<b>Marktwaaarde von</b>	<b>€ 1.417.820</b>
Verwervingskosten	€ 108.660
<b>Marktwaaarde kk</b>	<b>€ 1.309.159</b>
<b>Marktwaaarde kk afgerond</b>	<b>€ 1.310.000</b>

RUIMTE TYPE VERDELING



bedrijfsruimte/showroom "laag"  
begane grond  
bedrijfsruimte/showroom begane  
grond  
bedrijfsruimte/showroom verdieping

Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap factor von
Markt/reviewhuur	€ 191.510	€ 148.288	13,51%	10,46%	7,4

Kengetalen	Waarde
BAR kk markthuur	14,63%
IRR	8,45%
Marktwaaarde kk per m <sup>2</sup>	€ 175

Disconteringsfactoren correcties	Waarde
Disconteringsvoet	8,50%

**Kadastrale percelen**

Plaats	Secitie	Kadastraal nummer	Index	Grondwaarde per m <sup>2</sup>	Grondwaarde	% eigendom	Erfpacht
Beesel	K	1733			-	100,00%	
<b>Totaal</b>					-		

**Erfpacht instellingen op complex niveau**

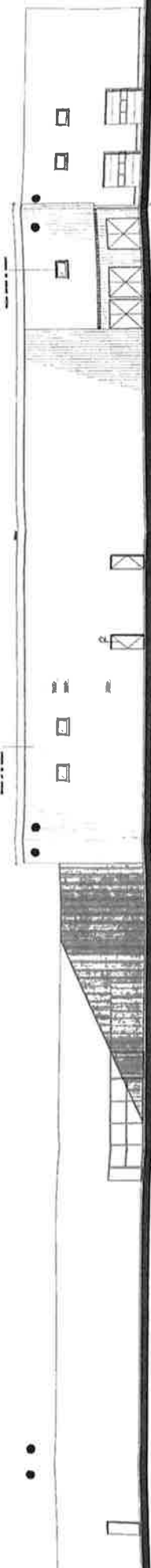
ITEM	Pct
------	-----

Disconteringsvoet erfpacht

**8,50%**

Grondwaarde index

**Plattegrondtekening(en)**



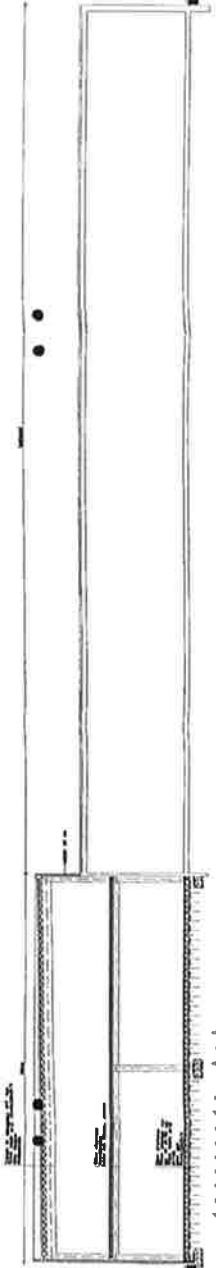
Achterzijde



Achterzijde



Linkerzijde



Doornede A.A.

12/2000

Project: ...  
 Architect: ...  
 Date: ...

...  
 ...  
 ...



Architect: ...  
 ...  
 ...

...  
 ...  
 ...






**Kadastrale gegevens**





<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens        - - - Voorlopige kadastrale grens        ... Administratieve kadastrale grens        — Bebauwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Beesel</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1733</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 januari 2021  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



**Eigendomsinformatie** ⓘ

**ALGEMEEN**

<b>Kadastrale aanduiding</b>	Beesel K 1733	
	Kadastrale objectidentificatie : 030430173370000	
<b>Locaties</b>	Parallelweg 9 a	
	5953 GW Reuver	
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen	
	Verblijfsobject ID: 0889010000271632	
	Parallelweg 10	
	5953 GW Reuver	
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen	
	Verblijfsobject ID: 0889010000269648	
<b>Kadastrale grootte</b>	8.145 m <sup>2</sup>	
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld	
<b>Coördinaten</b>	203188 - 365754	
<b>Omschrijving</b>	Bedrijvigheid (detailhandel)	
	Parkeren	
<b>Koopsom</b>	€ 1.400.000	<b>Koopjaar</b> 2010
<b>Ontstaan uit</b>	Beesel K 1625	

**AANTEKENINGEN**

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.  
**Basisregistratie Kadaster**

**RECHTEN**

<b>1 Eigendom (recht van)</b>		
<b>Afkomstig uit stuk</b>	Hyp4 58982/103	<b>Ingeschreven op</b> 19-10-2010 om 09:00
<b>Naam gerechtigde</b>	[REDACTED]	
<b>Postadres</b>	[REDACTED]	
<b>Geboren</b>	[REDACTED]	te [REDACTED]
	Persoonsgegevens zijn in onderzoek bij de Basisregistratie Personen	
<b>Burgerlijke staat</b>	[REDACTED]	

LEVERING

Heden, de achttiende oktober

tweeduizend tien, verschenen voor mij-

notaris met als vestigingsplaats de gemeente Bernheze:

1. mevrouw

wonende te

geboren te

op

weduwe van de heer

, thans

identiteit vastgesteld: paspoort nummer

volgens haar verklaring handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder en enig

aandeelhouder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

statutair gevestigd te en met adres: }

ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor

Midden-Nederland onder nummer welke vennootschap op haar beurt

zelfstandig bevoegd bestuurder en enig aandeelhouder is van de besloten vennootschap

met henkerkte aansprakelijkheid:

statutair gevestigd te

en met adres:

ingeschreven bij de

Kamer van Koophandel voor Midden-Nederland onder nummer hierna te

noemen: "verkoper", en als zodanig laatstgemelde vennootschap te navolgender zake

rechtsgeldig vertegenwoordigende en verbindende;

2.. de heer

te dezer zake woonplaats kiezende te

geboren te

op

identiteit vastgesteld: paspoort met nummer

volgens zijn verklaring handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer

hierna ook genoemd:

"koper", te dezer zake woonplaats kiezende te

geboren te

op

identiteit vastgesteld: paspoort nummer

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden ter uitvoering van een tussen

verkoper en koper gesloten koopovereenkomst, met betrekking tot het hierna te

omschrijven registergoed:

I. LEVERING

Verkoper levert hierbij aan koper, die aanvaardt:

de eigendom van het bedrijfspand met parkeerplaats, erf en verdere aanhorigheden,

plaatselijk bekend Paralellweg 10 te 5953 GW Reuver, kadastraal bekend gemeente

Beesel, sectie K, nummer 1733, groot een en tachtig aren en vijf en veertig centiaren;

hierna aangeduid als: "het verkochte".

II. GEBRUIK

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als bedrijfspand.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper medegedeeld dat hem niet

bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Aan verkoper is niet bekend of het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele

strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou

kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel tot het

nemen van andere maatregelen.

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig

document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee

akkoord gegaan.

**Eigendoms/leveringsakte(n)**

Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

### III. KOOPSOM

De koopovereenkomst is aangegaan voor een koopsom groot ÉÉN MILJOEN VIERHONDERDDUIZEND EURO (€ 1.400.000,-), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris, waarvoor verkoper kwijting verleent.

### IV. BIJZONDERE BEDINGEN

Tussen partijen gelden, voorzover nog van belang, de navolgende bedingen:

1. Het verkochte kan door koper worden aanvaard onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en), aan koper volledig bekend.

(Eventuele) waarborgsommen, bankgaranties en de huurpenningen zijn voor koper vanaf heden. Partijen zullen in onderling overleg voor de overdracht en bekendmaking hiervan zorgen.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

2. De eigenaarslasten zijn voor rekening van koper te rekenen vanaf een januari tweeduizend elf.

Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden daarvan is het verkochte voor risico van koper.

3. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.

4. Alle ontbindende voorwaarden die mochten zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Partijen doen afstand van ieder recht ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.

5. De kosten van de overdracht zijn met inbegrip van de overdrachtsbelasting en de kadastrale rechten voor rekening van koper.

6. Voor wat betreft bestaande erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen, wordt verwezen naar de hierna vermelde titel van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld:

“-----ERFDIENSTBAARHEDEN (EN KETTINGBEDINGEN)-----  
-  
-

8.a. Met betrekking tot voormelde percelen 1254 en 1255 wordt voor het bestaan van erfdiensbaarheden, rechten en verplichtingen verwezen naar een akte van transport de dato [redacted] verleden voor notaris [redacted]

[redacted] te Roermond, overgeschreven ten hypotheekkantore aldaar diezelfde dag in deel 3696 nummer 24, waarin dienaangaande letterlijk werd bepaald:

4. De koper zal oedoen dat de comparant sub 1 in privé, zijn echtgenote mevrouw [redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted] tesamen nierna genoema de [redacted] het persoonlijk recht van gebruik en toegang hebben om de aan de [redacted] n eigendom toebehorende dieren op, van en naar het bij deze akte verkochte terrein te laten lopen al dan niet begeleid door een of meer leden der [redacted] en/of door een verzorger aangewezen door de [redacted] zullende tevens de twee houten kippenrennen op wielen en het ene verplaatsbare houten (herten) hok, zich bevindende op het voormelde terrein, eigendom

blijven van genoemde [REDACTED] een en ander ter bestendiging van de bestaande toestand, waartegenover de [REDACTED] verplicht is het voormelde terrein alsmede de toegangsweg daartoe in goede staat te houden en te onderhouden, verklarende de comparant sub 1 voornoemd, handelende voor zich in privé en als mondeling lasthebber van zijn voornoemde echtgenote en dochter, gemelde rechten onder voormelde verplichtingen hierbij voor en namens genoemde [REDACTED] aan te nemen. Het vorenvermelde persoonlijk recht van gebruik en toegang voor de [REDACTED] kan door koper worden beëindigd met een voorafgaande opkondiging van tenminste twee maanden.

De [REDACTED] kan het voorschreven persoonlijk recht ten allen tijde beëindigen. b. met betrekking tot voormeld perceel 1216 wordt voor het bestaan van erfdienstbaarheden, rechten en verplichtingen verwezen naar een akte van transport de dato dertig juni negentienhonderd een en tachtig, verleden voor notaris [REDACTED] te Bladel en Netersel, overgeschreven ten hypotheekkantore te Roermond op twee juli negentienhonderd een en tachtig in deel 4682 nummer 75, waarin dienaangaande letterlijk werd bepaald:

8. Kopers stemmen er mee in dat ten laste van het bij deze akte verkochte zal worden gevestigd ten behoeve van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, gevestigd te Maastricht en ten behoeve van de eveneens te Maastricht gevestigde N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg een zakelijk recht, zulks in verband met de zich in het verkochte bevindende leidingen en kabels.

Verkoopster legt aan koopster op en koopster verbindt zich tegenover verkoper, alsook rechtstreeks tegenover de [REDACTED] het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie alsmede de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg tot naleving van al zodanige verplichtingen voorzover nog niet uitgewerkt en op het bij deze akte verkochte betrekking hebbende, als blijkens na te melden titels van aankomst, aan de verkoper zijn opgelegd, welke verbintenissen van koopster de verkoper voor zich en als vrijwillig waarnemende de belangen van [REDACTED] het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, alsmede de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, voor die verklaarde aan te nemen."

#### V. ALGEMENE BEDINGEN:

A. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan eventueel hiervoor vermeld;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hiervoor zijn vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan eventueel hiervoor vermeld.

B. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.

Het eventueel voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

C. Verkoper garandeert:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. Het verkochte wordt overgedragen onder gestanddoening van lopende huurovereenkomsten/pachtovereenkomsten, er is niet beschikt over de thans nog niet verschenen huur/pacht termijnen. Bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bestaande huurovereenkomsten/pachtovereenkomsten zijn nadien niet door toedoen van

## VI. VOLMACHT

1. Van de volmacht aan de comparant 2. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte wordt gehecht.

2. Partijen geven volmacht met de macht van substitutie aan de ten kantore van de notaris werkzame medewerkers om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

## VII. TITEL VAN AANKOMST

Het verkochte is door door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

gevestigd [REDACTED] is verkregen bij een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, verleden voor genoemde Notaris Huijbregts op elf oktober negentienhonderd vijf en tachtig, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Roermond op veertien oktober daarna in deel 5596 nummer 14, mede in verband met een akte houdende naamswijziging, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Roermond op dertien december negentienhonderd vijf en tachtig in deel 5639 nummer 64;

## OMZETBELASTING

Verkoper garandeert voor wat betreft het verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert dat de levering plaats vindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming, terwijl verkoper en koper samen geen verzoek doen om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.

## OVERDRACHTSBELASTING

Voor de heffing van overdrachtsbelasting verklaarden partijen:

- ter zake van de verkrijging van het verkochte is koper negenenzeventigduizend tweehonderd zes euro (€ 79.206,-) aan overdrachtsbelasting verschuldigd;
- er zijn geen roerende zaken mee verkocht.

## WOONPLAATS

Partijen kiezen ter zake van de uitvoering van de overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats ten kantore van mij, notaris.

## SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte is verleden te Heeswijk-Dinther, gemeente Bernheze, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Na mededeling van de zakelijke inhoud van de akte aan de verschenen personen en het geven van een toelichting daarop, hebben zij verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte na voorlezing van die gedeelten waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur en vijftig minuten. (Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. [REDACTED]

Ondergetekende [REDACTED] notaris te Bernheze, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

w.g. [REDACTED]

verkoper gewijzigd. Het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd/verpacht/in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper. Er is geen akte tot huurvermindering/vermindering van de pacht prijs aangekondigd. Eventuele door huurders gestorte waarborgsommen zijn verrekend.

D. Voorts garandeert verkoper, tenzij hierboven onder de bedingen anders is vermeld:

a. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en het is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet;

b. verkoper is niet bekend dat:

- het huidig gebruik van het verkochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat is gebouwd/verbouwd zonder de daartoe vereiste vergunningen;

- krachtens de Woningwet van overheidswege voorzieningen zijn voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;

- handhavingsbesluiten in de zin van artikel 100e Woningwet zijn aangekondigd of meegedeeld;

c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;

d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

E. Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer gegarandeerd dat:

a. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;

b. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:

1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;

2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;

3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;

c. aan hem is niet bekend dat een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder E. a, b en c gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan, tenzij hierboven vermeld.

F. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, gaan over op koper. Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

G. Koper heeft de koopsom op de kwaliteitsrekening van de notaris betaald onder de volgende voorwaarden:

de koopsom zal worden aangewend ter voldoening van de hypotheken en (executoriale) beslagen waarmee het verkochte na inschrijving van deze akte van levering ten laste van verkoper eventueel is belast; verkoper kan alleen aanspraak maken op het gedeelte van de koopprijs dat na die voldoening resteert.



Ondergetekende, [REDACTED] notaris te Bernheze,  
verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud  
van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 19-10-2010 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 58982 nummer 103.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer [REDACTED] toebehoort aan [REDACTED]

Naam bewaarder: [REDACTED]

## Milieu-informatie

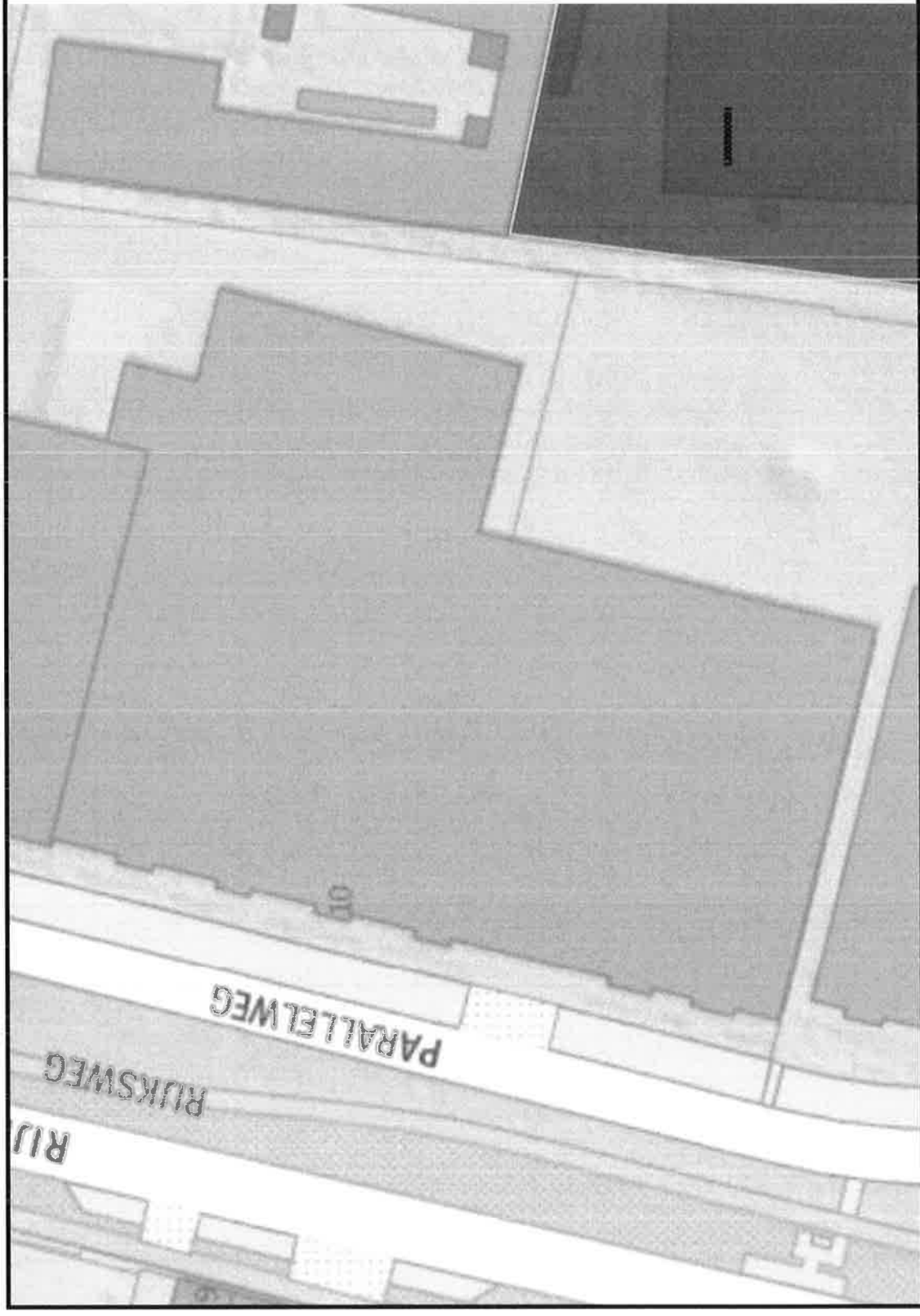


schaal 1 : 709

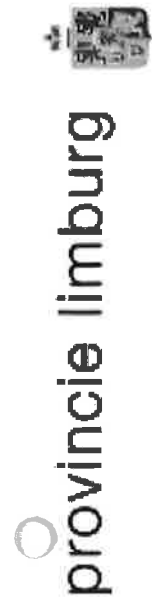


### legenda

- Bodemlocaties ondergrondportaal (punt)
  - Bodemlocaties punt
- Bodemlocaties ondergrondportaal (lijn)
  - Bodemlocaties lijn
- Bodemlocaties ondergrondportaal (vlak)
  - Bodemlocaties vlak
- Bodemonderzoek
  - Bodemonderzoek
- Nazorg grond
  - Nazorg grond
- Nazorg grondwater
  - Nazorg grondwater
- Nazorg slib
  - ▨ Nazorg slib
- Saneringscontouren grond
  - Saneringscontouren grond
- Saneringscontouren grondwater
  - Saneringscontouren grondwater
- Saneringscontouren waterbodern
  - ▨ Saneringscontouren waterbodern
- Verontreinigingscontouren grond
  - Verontreinigingscontouren grond
- Verontreinigingscontouren grondwater
  - Verontreinigingscontouren grondwater
- Verontreinigingscontouren waterbodern
  - Verontreinigingscontouren waterbodern



Parallelweg 10 Reuver



Verontreinigingcontouren waterbodern

*Datum: 20-01-2021 - Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.*

## Bestemmingsplaninformatie

# Bestemmingsrapport



Bilderbeek & Partners  
Vastgoedtaxaties



**Kenmerk** Parallelweg 10, 5953GW Reuver

**Datum** 11-01-2021

## Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting



Kenmerk Parallelweg 10, 5953GW Reuver  
Datum 11-01-2021

## Informatie

### Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0889100000250109
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	4.959,9 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1981
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0889010000269648
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	winkelfunctie
Vloeroppervlak	4.941,00 m <sup>2</sup>
Adres	Parallelweg 10
Postcode	5953GW
Plaats	Reuver

### Bestemmingsplan

Naam plan	Bebouwde gebieden Beesel
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Beesel
IMRO-idn	NL.IMRO.0889.bebouwdgebied-VA04
Datum vastgesteld	20-06-2016
Enkelbestemming	Bedrijventerrein (art. 8)
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 1
Functieaanduiding	bedrijf tot en met categorie 3.1 detailhandel volumineus
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Maatvoering	maximum goothoogte (m): 6 maximum bouwhoogte (m): 10



## Visualisatie



## Legenda

### Bestemmingsplan

#### Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

#### Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

#### Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

#### Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

#### Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

#### Functieaanduiding

- Functieaanduiding

#### Bouwvlak

- Bouwvlak

#### Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

#### Maatvoering

- Maatvoering

#### Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

### Kadastrale grenzen

#### Kadastralegrenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

#### Perceelnummers

- Perceelnummer

#### Bijpijlen

- Bijpijlen

## Artikel 8 Bedrijventerrein

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) onder de:
  1. milieucategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2';
  2. milieucategorieën 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';

3. milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- b. een kermisoverwinteringslocatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie', met dien verstande dat het gebruik als kermisoverwinteringslocatie uitsluitend is toegestaan in de periode oktober tot en met april en waarbij een maximum van 3 kermiswoonwagens is toegestaan en verder overige kermiswagens en de opslag en/of stalling van kermisattributen;
  - c. een fruit- en levensmiddelenbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - fruit- en levensmiddelenbedrijf';
  - d. een bedrijf in de metaalindustrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalindustrie';
  - e. een bedrijf in de staalindustrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - staalindustrie';
  - f. een bedrijf in de keramische industrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - keramische industrie';
  - g. een metaalgieterij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalgieterij';
  - h. een constructiewerkplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats';
  - i. een staalconstructiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - staalconstructiebedrijf';
  - j. een machinebouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinebouw';
  - k. een meubelstofeerderij, -makerij, -spuiterij, en lijmspuiterij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelstofeerderij';
  - l. een verzinkerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verzinkerij';
  - m. detailhandel in volumineuze goederen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
  - n. het rode kruis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rode kruis';
  - o. een tuincentrum, inclusief de opslag van giftige stoffen ten behoeve van de landbouw en de opslag van vuurwerk ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
  - p. horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
  - q. een dierenkliniek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenkliniek';
  - r. een uitvaartcentrum ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum';
  - s. een sportcentrum ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';
  - t. ondergeschikte detailhandel in goederen of producten die in directe relatie staan met de aard van het bedrijf;
  - u. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  - v. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
  - w. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
  - x. webwinkels;
  - y. opslag en uitstalling;
  - z. parkeervoorzieningen;
  - aa. wegen en paden;
  - ab. tuinen, erven en verhardingen;
  - ac. groenvoorzieningen;
  - ad. groenvoorzieningen en/of geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen';
  - ae. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 8.2 Bouwregels

### 8.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte van een bedrijfskavel/bouwperceel mag maximaal 7.500 m<sup>2</sup> zijn.
- b. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- c. Het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag maximaal 80% zijn.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie', mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden opgericht voor kermisdoeleinden.

### 8.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De afstand van bedrijfsgebouwen tot perceelsgrenzen moet minimaal 3 m zijn.
- b. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

### 8.2.3 Bedrijfswoningen en woningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. Woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.
- c. Per bedrijfsperceel is maximaal 1 bedrijfswoning of woning toegestaan.
- d. De goothoogte van een (bedrijfs)woning mag maximaal 6 m zijn.
- e. De breedte van een (bedrijfs)woning moet minimaal 5,4 m zijn.
- f. De diepte van een (bedrijfs)woning mag maximaal 14 m zijn.
- g. De inhoud van de (bedrijfs)woning (exclusief aangebouwde bouwwerken) moet minimaal 250 m<sup>3</sup> zijn en mag maximaal 1.000 m<sup>3</sup> zijn.

### 8.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van de (bedrijfs)woning worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag een (bedrijfs)woning worden uitgebreid dan wel mag per (bedrijfs)woning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, met dien verstande dat:
  1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
  2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de (bedrijfs)woning mag worden aangebouwd;
  3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
  4. de oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> mag zijn;
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
  2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
  1. 55 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m<sup>2</sup>;
  2. 60 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup>;
  3. 65 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m<sup>2</sup>;
  4. 70 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
  5. 75 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m<sup>2</sup>;
  6. 80 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m<sup>2</sup>;
  7. 85 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m<sup>2</sup>;
  8. 90 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m<sup>2</sup>;
  9. 95 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup>;
  10. 100 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m<sup>2</sup>;
  11. 105 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m<sup>2</sup>;
  12. 110 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m<sup>2</sup>;
  13. 115 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m<sup>2</sup>;
  14. 120 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m<sup>2</sup>;
  15. 125 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m<sup>2</sup>;

met in achtneming van het bepaalde in 9.2.1 onder c.

- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.

### 8.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:

1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 8.2.2 onder a voor het bouwen in de perceelsgrens, met dien verstande dat:
  1. het uit bedrijfsmatig en/of bedrijfs-economisch oogpunt noodzakelijk is;
  2. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt verstoord;
  3. de brandveiligheid gewaarborgd is.
- b. 8.2.2 onder b en c voor het verhogen van de maximale goot- en bouwhoogte tot maximaal 15 m, mits geen belemmeringen van stedenbouwkundige aard optreden.

### 8.4 Specifieke gebruiksregels

#### 8.4.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
  1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m<sup>2</sup> per woning zijn;
  2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m<sup>2</sup> per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.

#### 8.4.2 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m<sup>2</sup> mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

#### 8.4.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen;
- a. seksinrichtingen;
- b. recreatief nachtverblijf;

- c. opslag buiten het bouwvlak met uitzondering van opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d. opslag-, stort-, of bergplaats van onbruikbare voorwerpen en materialen;
- e. tijdelijke of permanente bewoning van caravans;
- f. kamerverhuur van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen.

#### 8.4.4 Afschermend groen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen' zijn uitsluitend groenvoorzieningen en/of geluidwerende voorzieningen toegestaan en deze dienen in stand te worden gehouden.

#### 8.4.5 Parkeervoorzieningen

Het aantal parkeerplaatsen per bedrijf dient ten minste 1,65 pp/100 m<sup>2</sup> b.v.o. te bedragen dan wel 0,8 pp per 100 m<sup>2</sup> indien het aantal arbeidsplaatsen minder bedraagt dan 2 per 100 m<sup>2</sup> en deze op eigen terrein worden gerealiseerd en gebruikt.

#### 8.4.6 Volumineuze detailhandel

Het verkoopvloeroppervlak van een detailhandelsvestiging in volumineuze goederen mag, in afwijking van artikel 8.1, niet minder zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte (m<sup>2</sup>)' is aangegeven.

#### 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 8.18.1 voor een groothandel met particuliere verkoop ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- b. 8.1 onder b en 8.4.1 onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.
- c. 8.4.3 onder b om een risicovolle inrichting toe te staan, met dien verstande dat:
  - 1. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
  - 2. met de toepasselijke richtwaarden voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden.

## Toelichting

### Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

### Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Bron Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

<b>Identificatie gebouw</b>	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
<b>Identificatie gekozen verblijfsobject <sup>1</sup></b>	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

<sup>1</sup> Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

## Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

## Gerelateerde online producten van Planviewer

- Bestemmingsrapport een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een





**Kenmerk** Parallelweg 10, 5953GW Reuver  
**Datum** 11-01-2021

---

specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- **Percelenrapport** een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- **Eigenarenrapport** een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- **Hypotheekrapport** een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

## Disclaimer en privacy statement

### Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

### Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 21 juni 2021 17:49  
**Aan:** .College  
**Onderwerp:** Taxatierapport MTC (los bestand ivm bestandsgrootte)  
**Bijlagen:** TR Parallelweg 10 Reuver.pdf

Zoals aangekondigd ook het taxatierapport.

Gr. [REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 21 juni 2021 14:57  
**Aan:** .College  
**Onderwerp:** RE: 5 van 5: RAADSVORSTEL AANKOOP MTC volgt vandaag via schriftelijke ronde ivm spoed  
**Bijlagen:** Raadsvoorstel MTC college.pdf  
**Urgentie:** Hoog  
**Opvolgingsvlag:** Opvolgen  
**Vlagstatus:** Met vlag

Dag allen,

Dag allen, hierbij het voorstel aan de raad.

Tijdens de vergadering zullen we een toelichting geven op de situatie + laatste stand met Thielco (principe-overeenstemming).

Ik hoop dat jullie vanmiddag nog even in de gelegenheid zijn om hier samen naar te kijken, dan kunnen we e.e.a. tijdig publiceren in Ibabs.

De taxatie is meer dan 10mb, ik zal deze los proberen door te sturen.

Dank en groet,  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 21 juni 2021 08:41  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** 5 van 5: RAADSVORSTEL AANKOOP MTC volgt vandaag via schriftelijke ronde ivm spoed  
**Urgentie:** Hoog

Beste collegeleden,

Ter voorbereiding op de extra besloten raadsvergadering op 28 juni aanstaande volt zsm vandaag via schriftelijke ronde het voorstel mbt MTC-locatie.

Voor de avond zelf wordt een presentatie voorbereid (woensdag klaar) waarin een aantal zaken meer concreet worden geduid over gebiedsontwikkeling + financieringskansen.

Laatste check vindt nu ambtelijk plaats en dan zal ook dit voorstel worden toegezonden.

Groeten.  
[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 21 juni 2021 10:43  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Voorbehoud raadsbesluit / Parallelweg 10 Reuver [B100086-8696153]

Dag beiden,

Beslissing van de raad zal op 28 juni 2021 plaatsvinden.  
Dus volgende week duidelijkheid.

Mvg [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 21 juni 2021 09:50  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Voorbehoud raadsbesluit / Parallelweg 10 Reuver [B100086-8696153]

Geachte [REDACTED]

Afgelopen week zou conform jouw opgave de raadsvergadering plaatsvinden.  
Kunnen wij beide partijen feliciteren? En de koopovereenkomst als onherroepelijk beschouwen?

Met vriendelijke groet,

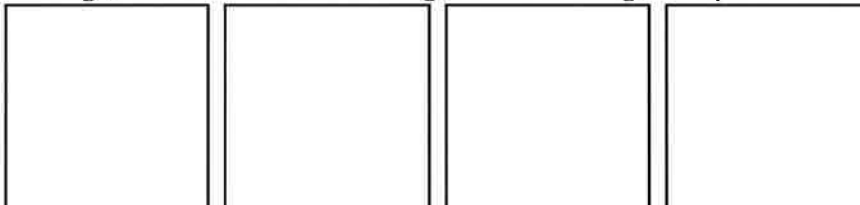
[REDACTED]

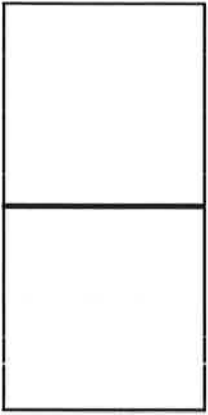
Juridisch Advies / Contract Management  
AANWEZIG OP MAANDAG, DINSDAG EN DONDERDAG

 VeteBe B.V  
Grotestraat 84 a  
5931 CX Tegelen  
077-326 26 00  
info@vetebe.nl  
[www.vetebe.nl](http://www.vetebe.nl)

Blijf op de hoogte van ons actuele woningaanbod en volg ons op Facebook en

Twitter!





---

**Disclaimer:**

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren.

The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee. Should you receive this message unintentionally, please do not use the contents herein and notify the sender immediately by return e-mail.

[Privacyverklaring](#)

---

## Raadsbesluit

onderwerp: Aankoop pand Parallelweg 10 te Reuver  
zaaknummer: 256189

### De raad van de gemeente Beesel

- gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel van 28 juni 2021,

### BESLUIT:

- a. In te stemmen met de aankoop van Parallelweg 10 te Reuver voor een aankoopbedrag van € 1.310.000,- k.k.;
- b. Voor deze aankoop een kortlopende lening af te sluiten (tegen negatieve rente);
- c. Een voorziening te treffen van € 400.000,- uit de Investeringsreserve in verband met de op dit moment aanwezige risico's;
- d. Geheimhouding op dit voorstel met bijlagen te leggen totdat de onderhandeling is afgerond met betrekking tot aan- en verkoop;
- e. Zo snel mogelijk tot herontwikkeling van deze locatie te komen.

Aldus vastgesteld door de raad van Beesel in zijn openbare vergadering van 28 juni 2021.

griffier

[Redacted signature]

voorzitter

[Redacted signature]

## Raadsvoorstel

<b>Onderwerp:</b> Aankoop Parallelweg 10 te Reuver	portefuillehouder: [REDACTED] datum vergadering: 28 juni 2021 zaaknummer: 256189
---	--

### Samenvatting

Het pand aan de Parallelweg 10 te Reuver (voormalige MTC locatie) staat al vele jaren leeg en verpaupert snel. De leegstand en de uitstraling van het pand zorgen ervoor dat de zuidelijke ingang van de kern Reuver sterk negatief wordt beïnvloed door de prominente zichtlocatie. Daarnaast zorgt de leegstand van dit pand in combinatie met de bestemming voor negatieve beïnvloeding van onze ontwikkelmogelijkheden. Zo ook in relatie tot de uitbreiding van het nieuwe deel Roversheide (De Klok) Eerdere pogingen van marktpartijen en eerdere contacten vanuit de gemeente Beesel hebben niet geleid tot succesvolle invulling of (her)ontwikkeling van deze locatie. In het vierde kwartaal van 2020 zijn de gesprekken opnieuw gestart met de eigenaar (via zijn tussenpersoon) en dit heeft uiteindelijk geleid tot overeenstemming over de aankoop van het pand door de gemeente Beesel tegen de getaxeerde waarde in huidige staat (€1.310.000,- k.k.), met nabetalingsclausule wanneer het pand alsnog meer op zou brengen in de komende jaren en zonder ontbindende voorwaarden anders dan het budgetrecht van de gemeenteraad. De voorwaarden waaronder deze aankoop plaats kan vinden zijn - in het licht van de historie, werkelijke waarde en de beoogde ontwikkeling - acceptabel. De locatie zal worden verkocht en onderdeel uit gaan maken van de gebiedsontwikkeling Roversheide (uitbreiding, verplaatsers, nieuwvestigers, werkgelegenheid, innovatie, verduurzaming en opwaardering (leefbaarheid) entree Reuver).

### Voorstel

Wij stellen de raad voor:

1. kennis te nemen van de stand van zaken rondom de voormalige MTC-locatie;
2. in te stemmen met de aankoop van Parallelweg 10 te Reuver voor de getaxeerde waarde van €1.310.000,- k.k.;
3. een voorziening te treffen vanuit de I-reserve van 400k;
4. als financieringsvorm te kiezen voor een kortlopende lening (met negatieve rente);
5. zo snel mogelijk tot herontwikkeling van deze locatie én omliggend gebied over te gaan;
6. geheimhouding te besluiten op dit voorstel inclusief alle bijlagen totdat de onderhandeling inclusief verkoop is afgerond.

# Toelichting raadsvoorstel

---

## 1. Aanleiding

Al vele jaren is de situatie rondom de voormalige MTC-locatie uitzichtloos. De eigenaar zit op afstand en heeft geen lokale binding, eerdere pogingen door marktpartijen hebben niet geleid tot overeenstemming en de staat van het pand en terrein verslechtert snel. Diverse malen heeft uw raad opgeroepen met deze 'rotte plek' aan de entree van onze gemeente aan de slag te gaan om tot herontwikkeling te komen. In de afgelopen tijd hebben wij daarvoor een intensief traject doorlopen met een vertegenwoordiging van de eigenaar. Om de al jarenlange impasse te doorbreken is uiteindelijk onderzocht of het mogelijk en haalbaar was om het pand aan te kopen om de locatie vervolgens te kunnen ontwikkelen in combinatie met de uitbreiding van het bedrijventerrein Roversheide. Er is voldoende animo om deze locaties te vullen. Een kans om de entree van Beesel toekomstbestendig te ontwikkelen én om de m2 detailhandel weg te strepen én om de leegstand op te heffen en voor de hele gemeente Beesel daarmee fors terug te dringen. Het resultaat hiervan is dat overeenstemming is bereikt over de aankoop van het pand onder de ontbindende voorwaarde dat de gemeenteraad eerst positief moet besluiten.

## 2. Doelstelling

Doelstelling was, mede op basis van diverse oproepen van de gemeenteraad, om deze rotte plek aan de toegang van Reuver aan te pakken en de leegstand op te heffen. Dit is tevens van belang voor de ruimtelijke onderbouwing voor de uitbreiding van bedrijventerrein Roversheide aangezien bij uitbreiding moet worden gemotiveerd dat er meer behoefte is dan aanbod. Om de impasse van de afgelopen jaren te doorbreken (na een mislukte onderhandeling door een lokale marktpartij) hebben wij gemeend tijdelijk positie te pakken bij deze locatie om de hele gebiedsontwikkeling verder op gang te brengen.

## 3. Uitgangssituatie

De omstandigheden:

- Jarenlange leegstand, met alle gevolgen voor de uitstraling en de leefbaarheid van dit gebied
- Eigenaar op afstand en niet betrokken bij locatie / gemeenschap
- Juridisch zeer beperkte mogelijkheden aanpak steeds verdere verpaupering
- Geen zicht op herontwikkeling door standpunt eigenaar met betrekking tot waarde pand
- De gemeente de mogelijkheid heeft om een onrendabel deel via de regionale samenwerking af te dekken aangezien de gebiedsontwikkeling zowel via het economische, innovatieve als het duurzame/ groene spoor bijdraagt aan versterking van de regio.

## 4. Rol gemeente

De gemeente Beesel kiest bij instemming met dit voorstel voor een actieve rol om een rotte plek op een prominente locatie aan te kunnen pakken. Voor het vervolgtraject wordt samengewerkt met diverse partners en partijen. De locatie zal weer worden verkocht als onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling. De gemeente Beesel is daarmee tijdelijk risicodragend.

De onderhandelingspositie van de gemeente Beesel gaf hierbij nieuwe onderhandelingsmogelijkheden. Het pand staat te koop voor € 2.250.000 k.k. en er bleek weinig onderhandelingsruimte bij de eigenaar omdat deze op het standpunt staat dat zijn 'investeringen' er ook weer uit moeten komen.

Als lokale overheid is het echter niet verantwoord om meer te betalen voor vastgoed dan de getaxeerde werkelijke waarde. We hebben het pand daarom laten taxeren, zie het taxatierapport in de bijlage.

Het eerste bod en het daaropvolgende onderhandelingstraject heeft geleid tot een 'gat' tussen ons hoogste bod: de getaxeerde waarde en het laagste tegenvoorstel van de eigenaar 1,8 miljoen euro. Dat betekende dat bijna 0,5 miljoen euro moest worden 'overbrugd'. Deze overbrugging is gevonden in een nabetalingsclausule die onderdeel uitmaakt van de overeenstemming. In het licht van wat realistisch is voor deze locatie is de clausule onder deze bijzondere omstandigheden acceptabel. Er is geen zicht op het realiseren van een hogere opbrengst, we zijn volop bezig om het onrendabele deel afgedekt te krijgen. Wanneer uw raad positief besluit zal vervolgens:

- de transactie worden voltooid met betrekking tot de aankoop van dit pand;
- de bestemming grootschalige detailhandel van de locatie worden afgehaald;
- de locatie worden verkocht aan een lokale marktpartij onder de voorwaarde dat snelle herontwikkeling plaatsvindt hierbij maken we afspraken over termijn, uitstraling, verduurzaming en werkgelegenheid;
- de gebiedsontwikkeling verder worden opgepakt.



## 5. Toelichting

We hebben met de eigenaar gezocht naar een werkwijze die voor beide partijen acceptabel was. Dit hebben we gevonden in de volgende opzet om het 'gat' van bijna 0,5 miljoen euro te overbruggen:

- De gemeente Beesel koopt aan tegen de getaxeerde waarde (dan is aankoop tevens boekwaarde en daarmee 'neutraal' voor deze tijdelijke periode);
- De verkoper accepteert dit bedrag onder de voorwaarde dat verrekening met de eigenaar plaats vindt wanneer de locatie de gemeente meer gaat opleveren dan het overeengekomen bedrag. Dit geldt voor de komende 15 jaar (of tot verkoop) aangezien de eigenaar van mening is dat de locatie (veel) meer waard is. Bij verkoop laten we de dan opnieuw taxeren en accepteren de 'uitkomst';
- Geen andere ontbindende voorwaarden (m.u.v. budgetrecht gemeenteraad).

Om de impasse te kunnen doorbreken, het hele gebied toekomstbestendig te kunnen ontwikkelen en een impuls aan de bedrijvigheid en het vestigingsklimaat in Reuver te geven achten we het resultaat van deze onderhandeling de enige mogelijkheid om tot ontwikkeling van deze locatie te komen. De clausule die de eigenaar als voorwaarde stelt is zwaar maar geadviseerd wordt om toch in te stemmen met de aankoop onder deze voorwaarden gezien de historie en situatie. Op basis van alle informatie die wij hebben is het niet realistisch om te verwachten dat de clausule in werking treedt.

We zijn met een aantal partijen in gesprek om deze locatie te ontwikkelen en verwachten hier snel tot overeenstemming te komen. Daarnaast voeren we deze gebiedsontwikkeling op voor cofinanciering uit de regionale investeringsagenda, de economische actieagenda en de Rijksstimuleringsregeling "herstructurering detailhandel". Hierdoor kunnen we het te verwachten tekort bij herontwikkeling opvangen. Voorgesteld wordt om het pand nu voor rekening en risico aan te kopen. Langer rekken van deze aankoop vergroot het risico dat er opnieuw een impasse ontstaat zonder zicht op ontwikkeling van deze locatie.

De afspraken waaronder ingestemd is met aankoop tegen getaxeerde waarde:

1. Object is Parallelweg 10 te Reuver (5953 GW). Beesel sectie K, nummer 1733.
2. **Koper** is Gemeente Reuver/Beesel.
3. **Verkoper** is de heer [REDACTED] volmacht aan [REDACTED]
4. Overeengekomen koopsom is € 1.310.000,00 KK (eenmiljoendriehonderdentienduizend euro)
5. Geen ontbindende voorwaarde/geen voorbehouden met uitzondering van budgetrecht gemeenteraad.
6. Voorbereidingskosten overeenkomst op basis van 50/50 Koper en Verkoper.
7. Nabetalingsclausule (anti-speculatiebeding). Wanneer de locatie in de komende 15 jaar bij verkoop door de gemeente Beesel méér opbrengt dan het huidige aankoopbedrag ontvangt de eigenaar een nabetaaling (bij verkoop, wijziging bestemming en/of 'verkoop' te verwijderen bestemming grootschalige detailhandel met 5% aflopend per jaar, tot 55% in de laatste 5 jaar).

Kijkend naar de historie en het onderhandelingstraject zijn deze voorwaarden onder deze omstandigheden acceptabel. Met name afspraak 6 grijpt ver in maar de situatie dat zich dit voordoet is niet reëel en daarom in dit uitzonderlijke geval aanvaardbaar. (Noot: Dit komt met name voort omdat de eigenaar als referentie heeft de locatie tot appartementen te willen ontwikkelen, maar dit niet mogelijk in verband met de omliggende milieucategorieën.

## 6. Visie Blij in Beesel

De doelstelling van deze aankoop past bij de doelstellingen vanuit de Visie Blij in Beesel: 'Bedrijvig (tegengaan leegstand + goed vestigingsklimaat), Fijn Wonen (uitstraling toegang gemeente), Samenwerking (gezamenlijk met lokale partijen gebiedsontwikkeling verwezenlijken), Gemeente in gemeenschap (faciliterende gemeente).

## 7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma  
Aanpak en herontwikkeling van voormalige MTC locatie betreft speerpunt.
- b. Financieel  
In de huidige financiële markt is een kortlopende lening interessant (i.v.m./ negatieve rente) in plaats van financiering uit investeringsreserve. Zo blijft deze ruimte beschikbaar en kan de lening weer terugbetaald zodra de locatie is verkocht / ontwikkeld. Bovenstaande betreft de wijze van financieren. Daarnaast lopen we nog een financieel risico van 400K waarvoor we een voorziening moeten treffen. Deze voorziening vullen we vanuit de I-reserve.

- c. Juridisch  
De gemeente Beesel koopt risicodragend aan om de jarenlange impasse te doorbreken en wordt daarmee eigenaar met alle verplichtingen van dien.
- d. Risico's  
De aankoop is risicodragend.  
Tegenover deze aankoop tegen getaxeerde waarde vertegenwoordigd dit vastgoed tevens een gelijke marktwaarde / boekwaarde. Wij kunnen dan zonder planschade de detailhandelsbestemming van het pand halen.  
De locatie blijft minimaal de grondwaarde behouden van een bedrijfskavel op een zichtlocatie en voor dat deel waardevast.  
Het verschil van ca 400k (huidige waarde huidige staat en toekomstige waarde als bedrijfskavel) in die situatie geeft via diverse sporen uit regionale, provinciale en/of rijksregelingen mogelijkheden om dit verschil af te dekken én om een gezonde ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken. Dit traject is gestart maar er is nog geen zekerheid op (volledige) afdekking van dit verschil. Daarnaast bekijken we deze ontwikkeling breder tot de gebiedsontwikkeling waardoor nog meer mogelijkheden ontstaan voor afdekking en/of cofinanciering.  
We gaan er van uit dat we de doorverkoop (een zogenaamde a-b-c levering) binnen 6 maanden hebben afgerond waardoor een aantal vraagstukken (btw-sfeer, kapitaallasten vanaf 2022 en eventuele andere vaste lasten) niet gaan spelen.
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)  
In verband met de lopende onderhandelingen wordt voorgesteld geheimhouding op dit voorstel inclusief bijbehorende stukken te besluiten op basis van artikel 10 lid 2 sub g WOB. Dit om betrokken partijen en de onderhandelingsposities niet te benadelen.

## **8. Toegankelijkheid**

Met deze aankoop creëren we mogelijkheden op verschillende schaalgroottes (enerzijds letterlijk de toegang van Reuver en anderzijds de ontwikkeling van bedrijvigheid én werkgelegenheid).

## **9. Duurzaamheid**

De beoogde gebiedsontwikkeling biedt volop kansen op het gebied van duurzaamheid. Op alle vlakken (gebouwen, energievoorziening en omgeving) wordt ingezet op duurzame ontwikkelingen.

## **Bijlagen**

- Taxatie Parallelweg 10 te Reuver

Gemeente Beesel

t.a.v. [REDACTED]  
Raadhuisplein 1  
5953 AL REUVER

Per mail: [REDACTED]

Bezoekadressen  
Nedinscoplein 5, Venlo  
Pettelaarpark 36, 's-Hertogenbosch  
Emmasingel 13, Eindhoven

Kvk 60434651

Venlo, 18 juni 2021

Referentie : T210615  
Betreft : Opdrachtbevestiging taxatie grondperceel Parallelweg 10 in Reuver

Geachte [REDACTED]

In aansluiting op ons onderhoud wordt door middel van dit schrijven aangeduid op welke wijze en onder welke condities de te verrichten taxatie zal worden uitgevoerd.

Aan Bilderbeek & Partners B.V., vertegenwoordigd door [REDACTED]  
RT, is het verzoek gedaan voor het waarden van een grondperceel. De taxatie zal worden uitgevoerd door [REDACTED]

#### Opdrachtgever



De opdracht voor de uit te voeren werkzaamheden wordt verkregen van:

Opdrachtgever : Gemeente Beesel  
Contactpersoon : [REDACTED]  
Adres : [REDACTED]  
Postcode/Plaats : [REDACTED]  
Telefoonnummer : [REDACTED]  
E-mail : [REDACTED]

#### Onderwerp taxatie

De taxatie is bedoeld voor het verkrijgen van inzicht in de waarde van het te beoordelen object ten behoeve van interne besluitvorming.

De waardebeoordeling van het object vindt primair plaats op basis van de NAR-methode, aangevuld met de DCF-methode. De vast te stellen waarde betreft de marktwaarde. Indien er bijzondere uitgangspunten worden gehanteerd, wordt aanvullend de marktwaarde in de huidige staat opgenomen.

De peildatum van de uit te voeren taxatie is vastgesteld op de datum van de opname van het complex, 23 juni 2021.

Het te taxeren object betreft:

Omschrijving : Grondperceel na sloop opstallen  
Belang : Volledig eigendom  
Type & classificatie : Grondperceel  
Adres : Parallelweg 10  
Postcode : 5953 GW  
Plaats : Reuver  
Kadastraal bekend : Gemeente Beesel, sectie K, perceelnummer 1733

De waardering vindt plaats op basis van de volgende (gangbare) uitgangspunten voor zover niet expliciet anders aangegeven:

- bij de opname wordt enkel een globale indruk verkregen van de staat van onderhoud van het object, hierbij wordt rekening gehouden met de ouderdom;
- de bodem en opstallen zijn vrij van stoffen, die gevaarlijk zijn voor mens en milieu en mogelijk beperkingen met zich meebrengen in de gebruiksmogelijkheden van het object;
- bij de waardering van de Marktwaaarde gaan wij ervan uit dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen kan worden geleverd.
- er wordt geen rekening gehouden met eventuele nog te ontvangen of te betalen vergoedingen;
- het object voldoet aan de eisen, die voorkomen uit de plaatselijke voorschriften en publiekrechtelijke bepalingen;
- indien van toepassing vindt de waardering plaats op basis van de lopende huurovereenkomsten, waarbij er geen bijzonderheden als huurgeschillen of betalingsachterstanden van toepassing zijn;
- waardering vindt plaats op basis van de ten tijde van de taxatie geldende wetgeving.

Aanvullend zijn de volgende bijzondere uitgangspunten op de waardering van toepassing, zoals met de opdrachtgever wordt overeengekomen:

- waardering na sloop opstallen;

#### Verklaringen

Bilderbeek & Partners B.V. is een zelfstandige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors. De opdrachtnemer verklaart dat zij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

De gehanteerde werkwijze bij de waardering is conform de standaarden van de Royal Institution of Chartered Surveyors, - RICS Valuation – Global Standards 'Red Book Global Standards' 2020, [www.rics.org](http://www.rics.org), en daarin geïntegreerd de voorschriften zoals opgenomen in de IVSC International Valuation Standards 2020.

De taxateur is opgenomen in het register van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).



De taxateur beschikt over de actuele lokale en regionale kennis van de betreffende markt en de vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. De taxateur handelt in deze opdracht als extern taxateur.

De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de statuten in overeenstemming met het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT, het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en voor zover het op de opdracht van toepassing is het subreglement Grootzakelijk Vastgoed. De taxateur voldoet aan de vereisten van permanente educatie die door het NRVT worden gesteld.

#### **Informatievoorziening**

Tenzij anders overeengekomen, zal ten behoeve van de taxatie de openbare informatiebronnen van gemeente en Kadaster worden geraadpleegd voor de noodzakelijke informatie van het bestemmingsplan, kadastrale bericht(en) en kaart(en), eigendomsbewijs en milieugegevens.

Voor het uitvoeren van de opdracht zijn de nodige objectgegevens noodzakelijk. Voor zover mogelijk vragen wij u indien aanwezig en/of van toepassing, de informatie na de opdrachtverstrekking ter beschikking te stellen. Originele stukken zullen retour worden gezonden.

De aard en bron van de verstrekte informatie wordt zoveel mogelijk op juistheid en aannemelijkheid gecontroleerd. Er wordt vanuit gegaan dat de verstrekte gegevens juist en volledig zijn.

Opdrachtgever verklaart met ondertekening van de opdrachtbevestiging dat de aangeleverde informatie correct zal zijn.

#### **Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme**

Conform art. 3 lid 10 Wwft zijn de richtlijnen voor het uitvoeren van een cliëntenonderzoek niet van toepassing op natuurlijke personen, rechtspersonen of vennootschappen die beroeps- of bedrijfsmatig taxaties uitvoeren van onroerende zaken en rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen. Wanneer Bilderbeek & Partners tijdens het taxeren ongebruikelijke feiten en omstandigheden constateert die met witwassen of terrorismefinanciering te maken kunnen hebben, zijn wij verplicht dit te melden.

#### **Rapportage**

De rapportage zal bestaan uit een beschrijvende rapportage met een beeld gegeven van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde onroerende zaak en de van invloed zijnde externe factoren. Ingevoegd zijn de benodigde bijlagen ter onderbouwing van de waardebeoordeling met ten minste een rekenmodel. De in de rapporten genoemde bedragen zijn in EURO's (€), kosten koper (kk) en exclusief btw, tenzij anders vermeld. Opgemerkt wordt dat het taxatierapport niet beschouwd kan worden als bouwkundig inspectierapport of juridisch onderzoek.

Het streven is de rapportages uiterlijk twee weken na het verstrekken van de opdracht en ontvangst van de noodzakelijke objectgegevens toe te zenden. Het rapport wordt digitaal opgemaakt en toegezonden. Het rapport is bestemd voor de onder onderwerp taxatie genoemde doelen, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden. In verband met mogelijke implicaties van onjuiste of onvolledige publicatie is tevens vooraf schriftelijke toestemming van Bilderbeek & Partners B.V. vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport.

*[Handwritten initials]*



Om te voldoen aan de richtlijnen van de RICS en het NRVT vinden er periodiek audits plaats. Dit betekent dat er controles worden uitgevoerd op de werkwijze van de taxateur, uitgevoerde opdrachten en afgegeven rapport(en). Controle van rapport(en) door de RICS en/of het NRVT is mogelijk. De controle is ter toetsing van de opdrachtnemer. De inhoud van de rapporten zal nooit openbaar worden gemaakt.

In aanvulling op de taxatieopdracht en in het kader van toetsing wordt het rapport beoordeeld door een tweede taxateur. De controlerend taxateur toetst het taxatierapport op plausibiliteit. De taxateur die de plausibiliteitstoets uitvoert, ondertekent een aparte plausibiliteitsverklaring, die wordt opgenomen in het taxatierapport. De controlerend taxateur is evenals de taxateur ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT.

#### **Honorarium en voorwaarden**

De bovenstaand beschreven opdracht wordt uitgevoerd voor een tarief van € 1.050,- . Hierop zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- de tarieven zijn exclusief de daarover in rekening te brengen omzetbelasting (btw);
- de zogenaamde verschotten, kosten die verbonden zijn aan verkrijgen van de noodzakelijke informatie uit openbare informatiebronnen worden volledig doorbelast, tenzij expliciet anders overeengekomen;
- voor het overige zijn alle kosten, zoals onder meer reis- en verblijfkosten, en dergelijke bij de genoemde bedragen inbegrepen;
- een verderstreckende opdracht buiten het hierboven genoemde zal, indien het om een substantiële tijdsbesteding gaat, tegen uurtarief worden gefactureerd. Dit echter niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming;
- wanneer opdrachtgever het concept-rapport heeft ontvangen en binnen 5 werkdagen geen reactie heeft gestuurd (met aankomstbevestiging) per mail, dan zal de taxateur het definitieve rapport opmaken, tekenen en verzenden;
- aanvullende kosten voor de opmaak van hardcopy-rapporten na afronding van de opdracht worden tegen kostprijs in rekening gebracht;
- Na opmaak en toezending van de rapportages wordt de factuur digitaal toegezonden aan het onder opdrachtgever vermelde e-mailadres. Betaling dient plaats te vinden binnen 10 werkdagen na factuurdatum.
- aan de uitgebrachte rapporten kunnen slechts rechten worden ontleend na betaling van de factuur;
- op de opdracht zijn de Algemene Voorwaarden Bilderbeek en Partners (versie oktober 2019) van toepassing.



**Bilderbeek & Partners**

DYNAMIS Vastgoedtaxaties

**Tenslotte**

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende samenstelling voor de uit te voeren opdracht te hebben uitgebracht. Indien u zich kunt verenigen met het bovenstaande, verzoeken wij u de bijgevoegde kopie van dit schrijven per post voor akkoord getekend retour te zenden of mailen aan [taxaties@bilderbeekenpartners.nl](mailto:taxaties@bilderbeekenpartners.nl)

Op onze dienstverlening zijn de bovengenoemde Algemene Voorwaarden van toepassing. Met het ondertekenen van deze opdrachtbevestiging gaat u tevens akkoord met de verstrekte Algemene Voorwaarden.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend



Bilderbeek en Partners B.V.



naam geregistreerd vandoor

Voor akkoord:

Beesel, dd... 21/10/21



Gemeente Beesel



Bijlagen: Algemene voorwaarden

Regulated by RICS



Handwritten initials or marks.

# ADDENDUM

horende bij de koopovereenkomst bedrijfspand Parallelweg 10 te Reuver

## De ondergetekenden:

1. De heer [REDACTED] wonende te [REDACTED] aan de [REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED] zich legitimerend met een Nederlands paspoort met nummer [REDACTED] handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer [REDACTED] wonende te [REDACTED] geboren te [REDACTED] zich legitimerend met een Nederlands paspoort met nummer [REDACTED] blijktens een notariële volmacht d.d. 14 juli 2016, hierna te noemen: "Verkoper";

en

2. De heer [REDACTED] te dezer zake woonplaats kiezende te (5953 AL) Reuver aan het Raadhuisplein 1, geboren te [REDACTED] zich legitimerend met een Nederlands paspoort met nummer [REDACTED] gemeentesecretaris – algemeen directeur van de gemeente Beesel, ten dezen de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Beesel, kantoorhoudende te (5953 AL) Reuver aan het Raadhuisplein 1, rechtens vertegenwoordigende en handelend krachtens het collegebesluit d.d. 25 mei 2021 van het college van B&W van Beesel en Raadsbesluit d.d. 14 juni 2021 van de gemeenteraad van Beesel, hierna te noemen: "Koper".

## In aanmerking nemende dat:

- Verkoper heeft op 2 april 2021 verkocht gelijk koper heeft gekocht de onroerende zaak staande en gelegen te (5953 GW) Reuver aan de Parallelweg 10;
- De verkoop plaats heeft gevonden onder het voorbehoud van besluitvorming door de Raad in verband met het budgetrecht;
- De betreffende besluitvorming is uitgesteld tot de raadsvergadering van 28 juni 2021;
- Koper op grond van artikel 4 van de koopovereenkomst verplicht is uiterlijk 21 juni 2021 een bankgarantie te stellen maar deze nog niet heeft gesteld;
- Partijen met elkaar in overleg zijn getreden en, in aanvulling op hetgeen in de koopovereenkomst is opgenomen, het navolgende overeenkomen en vast wensen te leggen.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:



**Komen overeen als volgt:**

- 1.1 Koper draagt er voor zorg dat de koop van het bedrijfspand aan de Parallelweg 10 te Reuver in de Raadsvergadering van 28 juni 2021 wordt behandeld en spant zich in voor een positief Raadsbesluit.
- 1.2 Verkoper verleent Koper uitstel voor het stellen van de bankgarantie zoals bedoeld in artikel 4 van de koopovereenkomst. Indien – in weerwil van hetgeen onder 1.1 is bepaald – in de Raadsvergadering 28 juni 2021 geen besluit wordt genomen, is Koper verplicht binnen 5 dagen nadien de bankgarantie alsnog te stellen. Indien Koper dit nalaat, is nadere ingebrekestelling door Verkoper ex artikel 12 van de koopovereenkomst in dat geval niet aan de orde. Koper verkeert vanaf dat moment direct in verzuim met betrekking tot haar verplichting een bankgarantie te stellen.
- 1.3 Indien de koop – in weerwil van hetgeen onder 1.1 is bepaald – niet in de Raadsvergadering van 28 juni 2021 wordt behandeld c.q. er op die datum geen besluit is genomen, treden partijen treden alsdan binnen 5 dagen nadien met elkaar in overleg over een nieuwe datum waarop de koop alsnog wordt behandeld in de Raadsvergadering c.q. waarop alsnog een besluit wordt genomen. Deze nadere afspraken worden schriftelijk vastgelegd.
- 1.4 In aanvulling op het bepaalde in artikel 15 van de koopovereenkomst is bepaald, komen partijen overeen dat, indien de koop uiteindelijk niet wordt goedgekeurd door de Gemeenteraad, alle (juridische) kosten die Verkoper heeft moeten maken vanaf datum ondertekening koopovereenkomst voor rekening van Koper zijn.

**Aldus overeengekomen en ondertekend in tweevoud:**

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

De heer [REDACTED]  
namens Verkoper

De heer [REDACTED]  
namens Koper

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 22 juni 2021 07:48  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** .College  
**Onderwerp:** RE: Raadsvoorstel MTC  
**Bijlagen:** Raadsvoorstel Aankoop voormalige MTC-locatie.pdf; Raadsbesluit Aankoop voormalig MTC.pdf; TR Parallelweg 10 Reuver.pdf

**Urgentie:** Hoog

Beste [REDACTED]

Later dan gepland maar hierbij alsnog het raadsvoorstel, raadsbesluit en taxatierapport van Parallelweg 10 te Reuver (beter bekend als de voormalige MTC-locatie). Helaas zijn we - door de afgelopen vrijdag geschetste perikelen - later met aanleveren dan we hadden voorzien, waarvoor onze excuses.

Mochten er voorafgaand aan de vergadering vragen zijn dan vernemen we die graag en zullen we voor beantwoording zorgen vóór de vergadering. Daarnaast zullen we tijdens de vergadering nog e.e.a. toelichten inclusief laatste stand van zaken in het kader van de beoogde aan- en verkoop.

Zou jij de stukken willen publiceren voor de raad (niet openbaar). Dank!

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 21 juni 2021 22:13  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Raadsvoorstel MTC

Geacht college,

Ik stuur dit bericht namens de fractievoorzitters en naar aanleiding van het uitblijven van het toegezegde voorstel inzake de MTC locatie (levering uiterlijk maandag 21 juni, na aangekondigd uitstel op vrijdag 18 juni).

Voor de behandeling van dit voorstel is een besloten raadsvergadering ingelast op maandag 28 juni aanstaande, volgende week dus. Om een goede voorbereiding mogelijk te maken verzoeken de fracties u om het voorstel uiterlijk op dinsdag 22 juni om 12:00 uur aan te leveren. Anders kunnen de raadsfracties niet garanderen dat zij op 28 juni voldoende voorbereid zijn om een besluit te nemen.

De fracties zien het voorstel met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet namens [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
**Van:**

**Verzonden:**

[REDACTED]  
dinsdag 22 juni 2021 10:45

**Aan:**

**Onderwerp:**

[REDACTED]  
Addendum [D101534\_I25600332]

**Bijlagen:**

Addendum koopovereenkomst CONCEPT.pdf

Met vriendelijke groet, Best Regards, Mit freundlichen Grüßen,  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Felicitatem  
adviesbureaus

[Redacted]  
**Van:** [Redacted]  
**Verzonden:** maandag 28 juni 2021 16:29  
**Aan:** [Redacted]  
**Onderwerp:** RE: Addendum [D101534\_I25600332]  
**Bijlagen:** UFS01can\_prtGGB\_2294\_001.pdf

Beste [Redacted]  
Hierbij de ondertekende versie.  
Mvg. [Redacted]

**Van:** [Redacted]  
**Verzonden:** maandag 28 juni 2021 12:03  
**Aan:** [Redacted]  
**Onderwerp:** RE: Addendum [D101534\_I25600332]

Beste [Redacted]  
Wanneer ontvang ik het docu ?

Met vriendelijke groet. Best Regards, Mit freundlichen Grüßen,  
[Redacted]

[Redacted]  
[Redacted]



**Van:** [Redacted]  
**Verzonden:** maandag 28 juni 2021 12:01  
**Aan:** [Redacted]  
**Onderwerp:** RE: Addendum [D101534\_I25600332]

Beste [Redacted]

Dank voor de info.  
Ik zal een getekend exemplaar scannen en toesturen.  
Met betrekking tot 1.4 ga ik er wel van uit dat dat slechts een deel van onderstaande kosten betreft gezien de strekking van 1.4 en het onderstaande totaaloverzicht.

Daarnaast ligt er een voorstel aan de raad voor vanavond met een positief advies conform afspraak en overeenkomst.

Met vriendelijke groet,

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** vrijdag 25 juni 2021 13:15

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: Addendum [D101534\_I25600332]

Makelaar(s) € 13.000

Advocaat € 3.000

Notaris € 1.500

Totaal € 17.500

Dit schat ik maximaal in

Met vriendelijke groet, Best Regards, Mit freundlichen Grüßen,



**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 24 juni 2021 20:28

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Re: Addendum [D101534\_I25600332]

Beste [REDACTED]

Strekking is helder.

Waar moet ik aan denken qua bedrag bij de kosten onder 1.4? Dan maken we daarna een definitief.

Vr gr [REDACTED]

Op 22 jun. 2021 om 10:45 heeft [REDACTED] het volgende geschreven:

Met vriendelijke groet, Best Regards, Mit freundlichen Grüßen,



<image001.png>

<Addendum koopovereenkomst CONCEPT.pdf>

## INTENTIE-OVEREENKOMST 'PARALLELWEG 10 TE REUVER'

### ONDERGETEKENDEN:

1. **Gemeente Beesel** gevestigd te Reuver. Burgemeester, de heer Vostermans vertegenwoordigt de gemeente rechtsgeldig voor het sluiten van deze overeenkomst. Hij is hiervoor bevoegd volgens artikel 171 van de Gemeentewet. Hierna in deze overeenkomst noemen we de gemeente Beesel '**de gemeente**',  
  
en
2. **Thielco Staalindustrie BV** gevestigd in Reuver op het adres Doctor Poelsstraat 2, 5953 NP, vertegenwoordigd door [REDACTED] in de functie van eigenaar / directeur. Hij is bevoegd Thielco rechtsgeldig te vertegenwoordigen. Hierna in de overeenkomst te noemen '**Thielco**',

Gezamenlijk noemen we deze 2 partijen in deze overeenkomst '**partijen**'.

### OVERWEGEN HET VOLGENDE:

- 1) Naast de hoofdvestiging van Thielco ligt al jaren de voormalige MTC locatie leeg op het adres parallelweg 10 te Reuver. Een eerder onderhandelingstraject tussen Thielco en eigenaar heeft niet geleid tot overeenstemming in verband met de prijsvorming.
- 2) De gemeente in de afgelopen periode tot overeenstemming is gekomen om de locatie aan te kunnen kopen tegen getaxeerde waarde
- 3) Deze locatie nog steeds onverminderd geschikt voor de noodzakelijke uitbreiding van Thielco en Thielco deze locatie van de gemeente Beesel marktconform wil verwerven.
- 4) Partijen tevens onderdeel uitmaken van een intentieovereenkomst met betrekking tot de uitbreiding van bedrijventerrein Roversheide. De ontwikkeling van de voormalige MTC locatie heeft geen (negatieve) invloed op de voorgenoemde uitbreiding van het bedrijventerrein.
- 5) Tussen aankoop tegen getaxeerde waarde en een gezonde herontwikkeling zit een onrendabel verschil van ca 400k ivm ontwikkeling als bedrijfskavel (nu met extra bestemming grootschalige detailhandel, deze bestemming wordt er af gehaald) en de opstal is niet courant (niet alleen slechte staat maar vooral is de hoofdconstructie beperkend voor hergebruik, dus zal sloop moeten plaatsvinden). Van belang is dat dekking wordt gevonden voor dit onrendabele deel.
- 6) Voor dergelijke ontwikkelingen via diverse sporen mogelijkheden aanwezig zijn voor cofinanciering, subsidie en/of verhandeling van m2 detailhandel. Meer er op dit moment nog onvoldoende zicht is of het verschil zoals onder 5 benoemd hiermee volledig kan worden afgedekt.
- 7) Partijen op dit moment samen onderzoeken op welke wijze en onder welke omstandigheden en afspraken Thielco deze locatie van de gemeente Beesel aan zal kopen (wie sloopt, wanneer bestemming eraf, welke financieringsmogelijkheden met betrekking tot onrendabel deel in relatie tot regionale projecten).



## **PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:**

### **Artikel 1 Doel van deze overeenkomst**

Partijen spreken door ondertekening van deze overeenkomst de intentie uit dat Thielco de voormalige MTC aankoopt van de gemeente Beesel binnen een half jaar na aankoop van de locatie door de gemeente Beesel.

### **Artikel 2 Intenties van de gemeente**

1. De gemeente spant zich in om locatie te kunnen verwerven.
2. De gemeente zet in op regionale en provinciale steun voor het onrendabele deel.
3. De gemeente verkoopt de locatie aan Thielco na verwerving.

### **Artikel 3 Intenties van Thielco**

1. Thielco verwerft de locatie van de gemeente Beesel.
2. Thielco gaat over tot herontwikkeling van deze locatie
3. Thielco neemt daarin ook verbetering uitstraling mee van aangrenzende panden in eigendom van Thielco

### **Artikel 4 Intenties van partijen**

1. Partijen maken samen nadere afspraken over het aankoopbedrag, de condities en voorwaarden en de planning. Overname voorzien binnen een half jaar na aankoop van de locatie door de gemeente Beesel.

### **Artikel 5 Duur van de overeenkomst**

1. De gemeente en partijen wensen in de periode vanaf heden tot en met september 2021 de voorbereidingen af te ronden en te komen tot een definitieve overeenkomst.
2. Partijen kunnen tot het moment van sluiten van de definitieve overeenkomst tot ontbinding overgaan zonder verder (financiële) verplichtingen over en weer.

Aldus ondertekend in tweevoud te Reuver,  
d.d. \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Thielco Staalindustrie

Gemeente Beesel

  
Directeur

\_\_\_\_\_  
De heer Vostermans  
Burgemeester

## Technische vragen en antwoorden bij voorstel MTC

### CDA:

- In het raadsvoorstel wordt benoemd dat er een voorziening nodig is van 400.000. Uit de tekst wordt het ons niet voldoende duidelijk waar deze voor nodig is. Graag zien we hier een extra toelichting op.

**Antwoord:** Tussen het aankoopbedrag (getaxeerde waarde) en een gezonde herontwikkeling (minus weghalen detailhandelsbestemming en sloop van de huidige opstallen) zit een verschil van 400k. Juist vanwege dit onrendabel deel en het belang van opheffen van deze leegstand zijn er mogelijkheden om voor steun in aanmerking te komen. Omdat dit nog niet zeker is verkennen we met de van ons aankopende partij de meest gunstige werkwijze voor beide partijen.

Mochten hier geen extra middelen voor beschikbaar komen en de aankopende partij geen bijdrage doet in het onrendabele deel dan betekent dat de verkoop door de gemeente wel door kan gaan maar dat er dan een tekort van maximaal 400k kan overblijven. Vandaar deze voorziening.

- Het was de bedoeling dat er een ABC transactie gerealiseerd werd. Nu is duidelijk uit het voorstel dat dit nog niet gelukt is. Maar dat het wel op korte termijn zal gaan lukken. Graag horen we meer over hoe ver deze constructie is. Welke knelpunten er nog zijn om de C binnen boord te halen. Tegen welke voorwaarden verwacht het college C binnen te halen? En op welke termijn verwacht het college dat dit wel gerealiseerd is? Zijn hier garanties voor? Wat zijn de risico's als de beoogde C afhaakt nadat de gemeente aangekocht heeft?

**Antwoord:** De 'C' is binnenboord. Echter hebben we een 'gat' te dichten zoals toegelicht bij de vorige vraag. De mogelijkheden worden verkend en we verwachten in september 2021 volledig af te kunnen ronden.

- De aankoopprijs die benoemd staat in het voorstel, is dit in- of exclusief kosten koper? Met ander woorden komen er nog bijkomende kosten op de genoemde prijs in het raadsvoorstel wanneer de aankoop doorgaat, zo ja hoeveel is dit dan ongeveer.

**Antwoord:** Het bedrag dat is genoemd is exclusief kosten kopen, deze kosten komen er bij. Opgave notaris hebben wij nog niet ontvangen. Deze kosten worden ook wee in de 'c' constructie verwerkt.

- In het taxatierapport wordt geschreven dat er wellicht een BTW risico is bij aan- of verkoop van het pand. Kan dit nader geduid worden?

**Antwoord:** Deze vraag is aan de notaris gesteld en deze heeft geconstateerd dat dit btw risico er niet is bij aankoop. Bij verkoop wordt dit verder onderzocht (in relatie tot wie sloopt en moment van overdracht en dergelijke).

- In het taxatierapport worden nog meer risico's benoemd. Deze zien we niet of niet allemaal terug in het raadsvoorstel. Waarom zijn deze niet meegenomen?

**Antwoord:** Niet alle risico's zijn wij nog als actueel risico op basis van onze eigen informatie en inschatting en een aantal risico's met betrekking tot het pand zullen niet optreden door te kiezen voor sloop en nieuwbouw.

### Samen Verder

- Zijn er voor de kopende partij ontbindende voorwaarden, zo ja welke?

**Antwoord:** In de a-b-(uitgestelde)c constructie hebben wij als ontbindende voorwaarde uw raadsbesluit. Met de aankopende partij die van ons af gaat nemen is er nog geen bindende overeenkomst maar hebben partijen wel deze intenties afgesproken. Uitgangspunt is dat ook bij die overeenkomst ontbindende voorwaarden tot een minimum worden beperkt.

- Wat wordt de bestemming van de locatie MTC?

**Antwoord:**

*Bestemming: bedrijventerrein (zonder aanwijzing grootschalige detailhandel)*

*Beoogd bedrijf: Uitbreiding Thielco met nieuwe duurzame productielijnen*

- De locatie worden verkocht aan een lokale marktpartij onder de voorwaarde dat snelle herontwikkeling plaatsvindt. Hierbij maken we afspraken over termijn, uitstraling, verduurzaming en werkgelegenheid? Graag toelichten.

**Antwoord:** Doelstelling van dit geheel is om deze 'rotte plek' daadwerkelijk op te waarderen, vandaar dat we afspraken maken over de planning van uitvoering van werkzaamheden.

*Afspraken over uitstraling is erop gericht dat we een opwaardering willen bereiken van de hele gevel van het bedrijventerrein (inclusief uitbreiding).*

*Verduurzaming heeft er alles mee te maken dat nieuwbouw aan de nieuwste eisen voldoet en ook de inrichting zelf inzet op duurzame en innovatieve toepassingen.*

*Naast de extra werkgelegenheid die een dergelijke ontwikkeling meebrengt maken we ook graag afspraken vanuit het sociaal domein over de mogelijkheden voor instroom vanuit diverse doelgroepen, opleiding, ontwikkeling en leer-werkplekken.*

# ADDENDUM

horende bij de koopovereenkomst bedrijfspand Parallelweg 10 te Reuver

## De ondergetekenden:

1. [REDACTED] wonende [REDACTED]  
[REDACTED] zich legitimerend met een Nederlands  
paspoort met nummer [REDACTED] handelend als schriftelijk gevolmachtigde van [REDACTED]  
[REDACTED] geboren te [REDACTED] zich legitimerend met een  
Nederlands paspoort met nummer [REDACTED], blijkt een notariële volmacht d.d. 14 juli  
2016, hierna te noemen: "Verkoper";  
  
en
2. De heer [REDACTED] te dezer zake woonplaats kiezende te (5953 AL) Reuver aan het  
Raadhuisplein 1, geboren te [REDACTED] zich legitimerend met een  
Nederlands paspoort met nummer [REDACTED] gemeentesecretaris – algemeen directeur  
van de gemeente Beesel, ten dezen de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Beesel,  
kantoorhoudende te (5953 AL) Reuver aan het Raadhuisplein 1, rechtens  
vertegenwoordigende en handelend krachtens het collegebesluit d.d. 25 mei 2021 van het  
college van B&W van Beesel en Raadsbesluit d.d. 14 juni 2021 van de gemeenteraad van  
Beesel, hierna te noemen: "Koper".

## In aanmerking nemende dat:

- Verkoper heeft op 2 april 2021 verkocht gelijk koper heeft gekocht de onroerende zaak  
staande en gelegen te (5953 GW) Reuver aan de Parallelweg 10;
- De verkoop plaats heeft gevonden onder het voorbehoud van besluitvorming door de Raad  
in verband met het budgetrecht;
- De betreffende besluitvorming is uitgesteld tot de raadsvergadering van 28 juni 2021;
- Koper op grond van artikel 4 van de koopovereenkomst verplicht is uiterlijk 21 juni 2021 een  
bankgarantie te stellen maar deze nog niet heeft gesteld;
- Partijen met elkaar in overleg zijn getreden en, in aanvulling op hetgeen in de  
koopovereenkomst is opgenomen, het navolgende overeenkomen en vast wensen te leggen.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper: 

**Komen overeen als volgt:**

- 1.1 Koper draagt er voor zorg dat de koop van het bedrijfspand aan de Parallelweg 10 te Reuver in de Raadsvergadering van 28 juni 2021 wordt behandeld en spant zich in voor een positief Raadsbesluit.
- 1.2 Verkoper verleent Koper uitstel voor het stellen van de bankgarantie zoals bedoeld in artikel 4 van de koopovereenkomst. Indien – in weerwil van hetgeen onder 1.1 is bepaald – in de Raadsvergadering 28 juni 2021 geen besluit wordt genomen, is Koper verplicht binnen 5 dagen nadien de bankgarantie alsnog te stellen. Indien Koper dit nalaat, is nadere ingebrekestelling door Verkoper ex artikel 12 van de koopovereenkomst in dat geval niet aan de orde. Koper verkeert vanaf dat moment direct in verzuim met betrekking tot haar verplichting een bankgarantie te stellen.
- 1.3 Indien de koop – in weerwil van hetgeen onder 1.1 is bepaald – niet in de Raadsvergadering van 28 juni 2021 wordt behandeld c.q. er op die datum geen besluit is genomen, treden partijen treden alsdan binnen 5 dagen nadien met elkaar in overleg over een nieuwe datum waarop de koop alsnog wordt behandeld in de Raadsvergadering c.q. waarop alsnog een besluit wordt genomen. Deze nadere afspraken worden schriftelijk vastgelegd.
- 1.4 In aanvulling op het bepaalde in artikel 15 van de koopovereenkomst is bepaald, komen partijen overeen dat, indien de koop uiteindelijk niet wordt goedgekeurd door de Gemeenteraad, alle (juridische) kosten die Verkoper heeft moeten maken vanaf datum ondertekening koopovereenkomst voor rekening van Koper zijn.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:



**Aldus overeengekomen en ondertekend in tweevoud:**

Plaats:

Plaats: *Reuver*

Datum:

Datum: *28/6/21*

[Redacted]

namens Verkoper

De heer [Redacted]

namens Koper [Redacted]

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

*[Handwritten signature]*

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 28 juni 2021 08:42  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Vragen MTC  
**Bijlagen:** Technische vragen en antwoorden bij voorstel MTC.docx; Intentieovereenkomst vml MTC.docx

**Urgentie:** Hoog

**Opvolgingsvlag:** Opvolgen  
**Vlagstatus:** Met vlag

[REDACTED]

In de bijlage de volgende zaken:

- Concept intentieovereenkomst met Thielco, we kijken vandaag dat we vanavond kunnen aangeven dat we overeenstemming hebben (en dekking voor het onrendabele deel zoeken)
- Concept beantwoording vragen CDA en SV

#### **Beantwoording vragen CDA en SV: Akkoord voor plaatsing?**

Onderstaand ter voorbereiding beantwoording van onderstaande vragen.

-----Oorspronkelijk bericht-----

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** zondag 27 juni 2021 14:54  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Vragen MTC

[REDACTED]

Zoals beloofd hierbij de vragen mbt MTC:

- wat is de grondwaarde?

Deze wordt opnieuw getaxeerd, verwachting 120 euro/m2. Tevens basis voor het onrendabel deel van 400k waarvoor we nu een voorziening treffen.

- wie betaald de kosten koper kosten?

Op dit moment betalen wij die, vervolgens speelt dat ook weer bij verkoop

- wat zijn de voorbereidingskosten en waar worden deze uitbetaald?

De voorbereidingskosten houden we zo beperkt mogelijk, maar zitten o.a. in taxaties en dergelijke. Kosten dekken we uit budget voor juridische ondersteuning.

- wat indien er iets met de potentiële koper gebeurt waardoor hij niet meer in staat is zelf een beslissing te nemen?

De aankoop vertegenwoordigt tevens de getaxeerde waarde. Dus na aankoop is de investering gelijk aan de waarde van het object.

Mocht de verkoop binnen afzienbare tijd niet doorgaan dan zijn wij van mening dat locatie ook met andere partij kan worden herontwikkeld,

ook in een dergelijk geval zullen we wel een oplossing moeten vinden voor het onrendabele deel. Dat deel beschouwen wij dus ook als het risico zoals omschreven in het voorstel.

Daar zijn we volop mee aan de slag in de regio.

- grond is deels bestemd en deels onbestemd? Wat betekent dit? Blijft grond deels van ons?

Eenzijds hebben we algemene bestemmingen en daarnaast specifieke aanduidingen qua bestemmingen. Daar gaan we in wijzigen (voor het hele perceel) dat we de aanduiding grootschalige detailhandel er af halen. Qua grondpositie

onderzoeken we in het regionale spoor tot verbetering van de noord-zuid as in de regio waar ook deze locatie aan gelegen is en we mogelijk aan de voorzijde een grenscorrectie door gaan voeren tussen percelen en openbaar gebied. Hiermee kunnen we het geheel opwaarderen (en doortrekken naar de uitbreiding van het bedrijventerrein) en komen we in aanmerking voor cofinanciering.

Kun je mij hier conceptontwikkelingen voor maken aub.

Danke,



Verstuurd vanaf mijn iPad



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 28 juni 2021 13:01  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Link naar concept taxatierapport Parallelweg 10 in Reuver

Geachte [REDACTED]

Bijgaand ontvangt u op verzoek van [REDACTED] de download-link naar bovenvermeld concept taxatierapport. Uw eventuele op-/ aanmerkingen of akkoord zien wij graag binnen 5 werkdagen tegemoet zodat wij het rapport voor u kunnen afronden.

Wij hopen u hiermee naar wens van dienst te zijn geweest.


Met vriendelijke groet,



**Bilderbeek & Partners**  
DYNAMIS Vastgoedtaxaties

**Bilderbeek & Partners B.V.**

Adres : Nedinscopein 5, 5912 AP Venlo  
Telefoon : [REDACTED]  
Mobiel : [REDACTED]  
E-mail : [REDACTED]  
Website : [www.bilderbeekenpartners.nl](http://www.bilderbeekenpartners.nl)

View my profile on 

Onafhankelijk partner van Verschuur & Schreppers Bedrijfsmakelaars in Eindhoven en HRS Makelaars in 's-Hertogenbosch en Tilburg

 denk aan het milieu voordat u deze e-mail uitprint

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Bilderbeek & Partners B.V. staat niet in voor juiste of volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual recipient. You are hereby notified that any disclosure, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Bilderbeek & Partners B.V. is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt.

## Raadsbesluit

onderwerp: Aankoop pand Parallelweg 10 te Reuver  
zaaknummer: 256189

### De raad van de gemeente Beesel

- gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel van 28 juni 2021,

### BESLUIT:

- a. In te stemmen met de aankoop van Parallelweg 10 te Reuver voor een aankoopbedrag van € 1.310.000,- k.k.;
- b. Voor deze aankoop een kortlopende lening af te sluiten (tegen negatieve rente);
- c. Een voorziening te treffen van € 400.000,- uit de Investeringsreserve in verband met de op dit moment aanwezige risico's;
- d. Geheimhouding op dit voorstel met bijlagen te leggen totdat de onderhandeling is afgerond met betrekking tot aan- en verkoop;
- e. Zo snel mogelijk tot herontwikkeling van deze locatie te komen.

Aldus vastgesteld door de raad van Beesel in zijn besloten vergadering van 28 juni 2021.

  
griffier.

  
voorzitter.

AKTE VAN LEVERING@

Kenmerk: 2021.053050.01@

Heden, @, verschenen voor mij, [REDACTED]  
[REDACTED] notaris te Bernheze:

1. de heer [REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED]  
[REDACTED] zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk  
[REDACTED] uitgegeven te [REDACTED] p [REDACTED]  
[REDACTED] wonende te [REDACTED] te  
dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van [REDACTED]  
[REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED]  
[REDACTED] zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk  
[REDACTED] uitgegeven te [REDACTED] op [REDACTED]  
[REDACTED] te dezer zake woonplaats kiezende te [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

hierna te noemen: "verkoper"; en;

2. mevrouw [REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED]  
[REDACTED] werkzaam ten kantore van mij, notaris,  
[REDACTED] te dezen handelend als schriftelijk

gevolmachtigde van:

de publiekrechtelijk rechtspersoon: Gemeente Beesel, gevestigd te Reuver,  
kantoorhoudende te 5953 AL Reuver, Raadhuisplein 1, ingeschreven in het  
handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 14130743  
(correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden  
rechtshandelingen: postbus 4750 5953 ZK Reuver);

hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

**KOOP**

Verkoper en koper hebben op zeven juni tweeduizend een en twintig een

koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

### **LEVERING**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

### **OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

het recht van eigendom met betrekking tot het bedrijfspand met bijbehorende parkeerplaatsen, erf en verdere aanhorigheden gelegen te 5953 GW Reuver, Parallelweg 9.a en 10, kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie K, nummer 1733 ter grootte van eenentachtig are en vijfenveertig centiare (81 a 45 ca),

hierna aangeduid met: "het Verkochte".

### **KOOPPRIJS**

De koopprijs van het Verkochte is: EEN MILJOEN DRIEHONDERDTIENDUIZEND EURO (€ 1.310.000,00).

### **WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

### **KWIJTING KOOPSOM**

De koopsom is gestort op een rekening van de notaris, waarvoor kwijting.

### **KOSTEN**

De kosten van de overdracht zijn met inbegrip van de overdrachtsbelasting en de kadastrale rechten voor rekening van koper.

### **BEVOEGDHEID**

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte.

### **STAAT VAN HET VERKOCHTE**

Het Verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst bevond, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en

onzichtbare gebreken en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper heeft deze staat en daarmee ook de op het Verkochte rustende publiekrechtelijke beperkingen aanvaard.

### **GEBRUIK-MILIEU**

1. Het Verkochte is door verkoper gebruikt als beleggingsobject ten behoeve van commerciële verhuur. Koper is voornemens het Verkochte onder meer te gebruiken als brandweerkazerne.

Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van het Verkochte door koper, zal koper zelf voor de benodigde vergunningen, ontheffingen of toestemmingen moeten zorgdragen.

Koper vrijwaart verkoper volledig en onverkort voor het gebruik en bestemming door koper.

Hierbij dient te worden aangemerkt dat koper het bevoegd orgaan is met betrekking tot vergunningen, ontheffingen en dergelijke ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik.

Het Verkochte bezit de feitelijke eigenschappen die nodig zijn voor het gebruik als hiervoor bedoeld. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een gebruik door koper, als hiervoor omschreven in de weg staan.

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de Koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.

### **2. Bodem / grondwater**

Verkoper is niet bekend met feiten die erop wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het door koper voorgenomen gebruik van het Verkochte of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoonmaken van het Verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Het is aan Verkoper dan ook niet bekend:

- a. dat met betrekking tot het Verkochte door de daartoe bevoegde instantie een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht is.
- b. dat tot op heden krachtens de Wet bodembescherming ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instantie beschikkingen of bevelen uitgevaardigd zijn.

## 2. Ondergrondse tanks

Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

## 3. Asbest

a. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte geen asbesthoudende stoffen verwerkt; voor zover er asbesthoudende stoffen in het Verkochte zijn verwerkt, blijven deze achter.

b. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het Verkochte kan voortvloeien.

## 4. Verklaringen

a. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn door hem of zijn rechtsvoorgangers geen handelingen verricht of nagelaten waardoor de tot het Verkochte behorende bodem en/of grondwater thans zodanig is of dreigt te worden verontreinigd dat ernstig gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu. Het is koper bekend dat geen onderzoek naar bodem- en grondwaterverontreiniging heeft plaatsgevonden.

b. Mocht blijken dat de bodem en/of het grondwater op of na datum van ondertekening van de akte van levering is of wordt of dreigt te worden verontreinigd zoals onder 'Milieu' bedoeld, dan zal zulks nooit aanleiding zijn tot het instellen van enige (rechts)vordering tot schadevergoeding of anderszins jegens Verkoper.

Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

### **VERKLARINGEN VAN VERKOPER**

Verkoper heeft in de koopovereenkomst aan Koper gegarandeerd, die deze garantie van verkoper heeft aangenomen, het navolgende:

a. verkoper is ten tijde van de levering bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;

b. voor zover de betreffende aanslagen zijn opgelegd zijn deze voldaan, of, voor zover de betreffende aanslagen nog niet zijn opgelegd, zullen deze worden voldaan door de verkoper;

c. ter zake van het Verkochte bestaan geen huurkoopovereenkomst(en);

d. tot op de dag van het totstandkomen van de koopovereenkomst zijn door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd. Indien na het moment van het sluiten van de koopovereenkomst, maar voor het moment van levering, een verbetering of hersteld door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;

e. aan verkoper is betreffende het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor of voorstel tot) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:

1. als beschermd monument in de zin van artikel 1 onder d Monumentenwet 1988;
2. als beschermd stads-of dorpsgezicht in de zin van artikel 1 onder g Monumentenwet 1988;

3. door de gemeente of provincie als beschermd monument of stads- of dorpsgezicht;

f. het Verkochte is niet betrokken in het plan op grond van de Ruilverkavelingswet 1954, de Reconstructiewet Midden-Delfland, de Herinrichtingswet Oost-Groningen en de Gronings-Drentse Veenkoloniën, de Landinrichtingswet, de Wet inrichting landelijk gebied of de Reconstructiewet concentratiegebieden, noch is het Verkochte betrokken in een ruilverkavelingsovereenkomst; het Verkochte is niet ter onteigening aangewezen, noch is een besluit daartoe in voorbereiding; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Huisvestingswet, noch van een vordering van het Verkochte op grond van deze wet;

g. aan Verkoper is niet bekend dat het Verkochte (voorlopig) is aangewezen op grond van artikel 2, 6 lid 1 of 9a lid 1 of lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten;

h. het is Verkoper niet bekend dat de gemeente een stadvernieuwingsplan of een leefmilieuvordering in de zin van de wet op de stads-en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen;

i. ten opzichte van derden bestaan ten aanzien van het Verkochte geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, recht van wederinkoop of optierecht;

j. het Verkochte is wel aangesloten op de openbare leidingen voor water en energie;

het Verkochte is wel aangesloten op de gemeentelijke riolering;

k. het Verkochte is niet ter onteigening aangewezen, noch is een besluit daartoe in voorbereiding;

l. het Verkochte heeft wel rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg;

m. Energieprestatiecertificaat:

1. Verkoper verklaart dat het Verkochte geen energieprestatiecertificaat (het "EPC"), als bedoeld in artikel 1.1 lid 1 Besluit energieprestatie gebouwen, aanwezig is.

2. Indien het EPC niet aanwezig is, aanvaardt koper wel het feit dat Verkoper het EPC van het Verkochte niet verstrekt.

3. Koper aanvaardt dat Verkoper het EPC niet verstrekt en vrijwaart verkoper voor aanspraken uit dien hoofde.

### **GROOTTE**

Partijen zijn overeengekomen dat een verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte aan geen der partijen enig recht verleent.

### **FEITELIJKE LEVERING**

De feitelijke levering en aanvaarding van het Verkochte vindt plaats op het moment van het ondertekenen van deze akte van levering, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.

De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

### **AANSPRAKEN**

In de Koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per heden. Heeft de feitelijke levering op een eerdere datum plaatsgevonden, dan is de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief geworden per die eerdere datum.

Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van



koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

#### **VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN**

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper te rekenen vanaf heden.

#### **RISICO**

Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden daarvan is het Verkochte voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering van het Verkochte eerder plaats heeft gevonden, in welk geval het risico per dat moment is overgegaan op koper.

#### **BIJZONDERE BEPALINGEN**

In de Koopovereenkomst zijn voorts de navolgende bepalingen opgenomen:

##### ***"Anti-speculatiebeding***

##### ***Artikel 20***

*a. Indien koper binnen een periode van 15 jaar na de levering van onderhavige onroerende zaak, te rekenen vanaf datum leveringsakte, aan deze onroerende zaak een andere bestemming geeft, stelt hij op voorhand verkoper hiervan schriftelijk op de hoogte. Zowel Koper als Verkoper wijzen vervolgens ieder een taxateur aan, die gezamenlijk, binnen 4 weken na hun aanstelling, zullen bepalen of de bestemmingswijziging tot waardevermeerering zal leiden en, indien dit het geval is, hoe hoog die waardevermeerdering zal zijn. In het geval de beide taxateurs niet tot overeenstemming komen, zullen beide taxateurs gezamenlijk een derde taxateur benoemen. Deze zal vervolgens een voor partijen bindend rapport uitbrengen. Indien er sprake is van waardevermeerering, heeft verkoper recht op een vergoeding. Deze vergoeding wordt vastgesteld op de in sub c van dit artikel bedoelde wijze.*

*b. Indien koper binnen een periode van 15 jaar na de levering van onderhavige onroerende zaak, te rekenen vanaf de datum leveringsakte, tot vervreemding van deze onroerende zaak over gaat, stelt hij op voorhand verkoper hier schriftelijk van op de hoogte. Verkoper heeft alsdan het recht op een vergoeding conform de in sub c van dit artikel genoemde wijze.*

*c. De door koper aan verkoper verschuldigde vergoeding als bedoeld onder sub a en sub b van dit artikel wordt als volgt vastgesteld:*

- Indien de bestemmingswijziging of verkoop plaatsvindt in het eerste jaar na de levering van de onroerende zaak aan koper, bedraagt de vergoeding het volledige positieve verschil tussen de nieuw vastgestelde waarde respectievelijk verkoopopbrengst en de oorspronkelijke koopprijs van de onroerende zaak.

- Indien de bestemmingswijziging of verkoop plaatsvindt in het tweede of een daaropvolgend jaar na de levering van de onroerende zaak aan koper, bedraagt de vergoeding een percentage van het positieve verschil tussen de nieuw vastgestelde waarde respectievelijk verkoopopbrengst en de oorspronkelijke koopprijs van de onroerende zaak, als volgt bepaald:

2<sup>e</sup> jaar: 95%

3<sup>e</sup> jaar: 90%

4<sup>e</sup> jaar: 85%

5<sup>e</sup> jaar: 80%

6<sup>e</sup> jaar: 75%

7<sup>e</sup> jaar: 70%

8<sup>e</sup> jaar: 65%

9<sup>e</sup> jaar: 60%

10<sup>e</sup> tot en met 15<sup>e</sup> jaar: 55%.

### **Huidige bestemming en functieaanduiding**

#### **Artikel 21**

1. Partijen zijn een inspanningsverplichting overeengekomen voor de gemeente Beesel om bij 'schrappen van de huidige functieaanduiding' opbrengst te genereren door inzet meters elders in de regio;

2. Als de nieuwe invulling/bestemming van deze locatie + de opbrengst van de onder lid 1 genoemde inspanningsverplichting meerwaarde kent, ten opzichte van de huidige koopprijs, is het gestelde onder artikel 20 lid c, op dat totaal van voornoemde meerwaarde van toepassing."

### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN/AFSTAND VAN ONTBINDINGSRECHTEN**

Alle ontbindende voorwaarden die mochten zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering

nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Partijen doen afstand van ieder recht ontbinding van de Koopovereenkomst te vorderen.

**AFWIJKINGEN TEN OPZICHTE VAN DE KOOPOVEREENKOMST**

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijven tussen partijen gelden de Koopovereenkomst en hetgeen voor het passeren van deze akte overigens tussen partijen is overeengekomen.

**ERFDIENSTBAARHEDEN, KETTINGBEDINGEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN**

Voor wat betreft bestaande erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen, wordt verwezen naar de hierna vermelde titel van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld:

*“ERFDIENSTBAARHEDEN (EN KETTINGBEDINGEN)*

*8.a. Met betrekking tot voormelde percelen 1254 en 1255 wordt voor het bestaan van erfdiensbaarheden, rechten en verplichtingen verwezen naar een akte van transport de dato drie juni negentienhonderd zeven en zeventig, verleden voor notaris [REDACTED] te Roermond, overgeschreven ten hypotheekantore aldaar diezelfde dag in deel 3696 nummer 24, waarin dienaangaande letterlijk werd bepaald:*

*4. De koper zal gedogen dat de comparant sub 1 in privé, [REDACTED]*

*[REDACTED] geboren [REDACTED] wonende bij haar voornoemde ouders, tesamen hierna genoemd de [REDACTED] het persoonlijk recht van gebruik en toegang hebben om de aan de [REDACTED] in eigendom toebehorende dieren op, van en naar het bij deze akte verkochte terrein te laten lopen al dan niet begeleid door een of meer leden der [REDACTED] en/of door een verzorger aangewezen door de [REDACTED] zullende tevens de twee houten kippenrennen op wielen en het ene verplaatsbare houten (herten) hok, zich bevindende op het voormelde terrein, eigendom blijven van genoemde [REDACTED] een en ander ter bestendinging van de bestaande toestand, waartegenover de [REDACTED] verplicht is het voormelde terrein alsmede de toegangsweg daartoe in goede staat te houden en te onderhouden, verklarende de comparant sub 1 voornoemd, handelende voor zich in privé en als mondeling lasthebber van zijn voornoemde echtgenote en dochter,*

gemelde rechten onder voormelde verplichtingen hierbij voor en namens genoemde [REDACTED] [REDACTED] aan te nemen.

Het vorenvermelde persoonlijk recht van gebruik en toegang voor de [REDACTED] kan door koper worden beëindigd met een voorafgaande opkondiging van tenminste twee maanden.

De [REDACTED] kan het voorschreven persoonlijk recht ten allen tijde beëindigen.

b. met betrekking tot voormeld perceel 1216 wordt voor het bestaan van erfdiensbaarheden, rechten en verplichtingen verwezen naar een akte van transport de dato dertig juni negentienhonderd een en tachtig, verleden voor notaris [REDACTED] te Bladel en Netersel, overgeschreven ten hypotheekantore te Roermond op twee juli negentienhonderd een en tachtig in deel 4682 nummer 75, waarin dienaangaande letterlijk werd bepaald:

8. Kopers stemmen er mee in dat ten laste van het bij deze akte verkochte zal worden gevestigd ten behoeve van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, gevestigd te Maastricht en ten behoeve van de eveneens te Maastricht gevestigde N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg een zakelijk recht, zulks in verband met de zich in het verkochte bevindende leidingen en kabels.

Verkoopster legt aan koopster op en koopster verbindt zich tegenover verkoper, alsook rechtstreeks tegenover de [REDACTED] het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie alsmede de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg tot naleving van al zodanige verplichtingen voorzover nog niet uitgewerkt en op het bij deze akte verkochte betrekking hebbende, als blijkens na te melden titels van aankomst, aan de verkoper zijn opgelegd, welke verbintenissen van koopster de verkoper voor zich en als vrijwillig waarnemende de belangen van [REDACTED] het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, alsmede de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, voor die verklaarde aan te nemen."

Koper verklaarde zich jegens verkoper en de in deze bepalingen genoemde derde(n) te verplichten tot nakoming van alle eventueel daarin ten behoeve van die derde(n) vervatte bedingen, die verkoper verklaarde aan koper te hebben opgelegd en bij deze voor zich en de derde(n) te aanvaarden.

#### **ALGEMENE BEDINGEN**

Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan eventueel hiervoor vermeld;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hiervoor zijn vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan eventueel hiervoor vermeld.

Het eventueel voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het Verkochte.

#### **VOLMACHT**

1. Van de volmacht aan de comparant sub 1. blijkt onder meer uit een algehele volmacht, welke akte op zes november tweeduizend negentien, is verleden voor mij- notaris.
2. Van de volmacht aan de comparante sub 2. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte wordt gehecht.

De volmacht voor de gemeente Beesel is ondertekend door

ten dezen de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Beesel, rechtsgeldig vertegenwoordigende en verbindende, krachtens het collegebesluit de dato vijf en twintig mei tweeduizend een en twintig, van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beesel, en Raadsbesluit de dato veertien juni tweeduizend een en twintig van de gemeenteraad van de gemeente Beesel.

#### **TITEL VAN AANKOMST**

Verkochte werd door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Hypotheken 4, op negentien oktober tweeduizend tien, in deel 58982 nummer 103, van een afschrift van de akte van levering krachtens een koopovereenkomst, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom en afstanddoening van de ontbindingsrechten, op achttien oktober tweeduizend tien voor mij, notaris, verleden.

#### **OVERDRACHTSBELASTING EN OMZETBELASTING**

Voor de heffing van overdrachtsbelasting verklaarden partijen:

Ter zake van de verkrijging van het Verkochte, doet koper een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1, aanhef en sub c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Er zijn geen roerende zaken mee verkocht.

Partijen verklaren dat over de koopsom is geen omzetbelasting is verschuldigd. Evenmin wordt verzocht om een met omzetbelasting belaste levering.

### **VOLMACHT TOT VERBETERING**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van Wedemeijer & Dielissen Notarissen om mede voor en namens hen de onderhavige akte, alsmede een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het hiervoor omschreven registergoed, te verbeteren, aan te vullen, en nadere verklaringen te doen (zoals bij voorbeeld als bedoeld in de artikelen 23 en 43 van de Kadasterwet) en alle daartoe nuttige of nodige stukken op te maken en te ondertekenen, en daarmee samenhangende overige handelingen (zoals inschrijving bij het Kadaster) te verrichten, voor zover dit in de toekomst en naar inzicht van de notaris mocht blijken noodzakelijk te zijn.

### **SLOT**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is verleden te Heeswijk-Dinther, gemeente Bernheze, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn geweest op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om @

[REDACTED]

---

**Van:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 29 juni 2021 09:46  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** Bestuurssecretariaat  
**Onderwerp:** overdracht Reuver, Paralelweg 9a en 10  
**Bijlagen:** l-gemeente.pdf

Geachte [REDACTED]

Hierbij stuur ik u het concept van de akte van levering. Graag verneem ik uw vragen of opmerkingen. Bij akkoordbevinding kan desgewenst een afspraak worden gemaakt voor de ondertekening.

Graag verneem ik van [REDACTED] hoeveel tijd het overmaken van de koopsom en de kosten en de ondertekening van de volmacht bij de gemeente Beesel in beslag neemt. De volmacht kan vandaag overlegd worden.

Voor het opstellen van de afrekening heb ik nog niet alle input ontvangen. Ik zal daartoe met [REDACTED] contact hebben.

Hopend u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



**WEDEMEIJER EN DIELISSSEN**  
NOTARISSEN

wordt nu



**Dielissen en Altena**  
NOTARISSEN

**Ons kantoor gaat verhuizen van Veedijk 41 in Berlicum naar Kerkwijk 13 in Berlicum.**

In verband met deze verhuizing en de verbouwing kunnen we u vanaf 7 juni 2021 tijdelijk alleen ontvangen op ons kantoor aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther.

Na de verbouwing ontvangen we u nog steeds graag aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther en ook weer in Berlicum aan de Kerkwijk 13.

**Ons postadres en onze overige contactgegevens blijven:**

Postbus 3, 5258 ZG Berlicum

T: 073-5032255 E: [info@wedn.nl](mailto:info@wedn.nl)

*Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Bekijk onze algemene voorwaarden op [www.wedemeijerendielissen.nl](http://www.wedemeijerendielissen.nl). De informatie in dit e-mailbericht, waaronder ook wordt begrepen de inhoud van de bijgevoegde documenten, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht ontvangt, terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken, aangezien het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Iedere openbaarmaking, verspreiding of vermenigvuldiging van dit bericht is verboden. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.*



Postadres: Postbus 3  
5258 ZG Berlicum  
BTW nummer 8027.71.658.B.01  
KvK nummer 17273378

Telefoon 073 - 503 22 55

Datum: 09 juli 2021

**Afrekening**  
voor:

Gemeente Beesel  
Postbus 4750  
5953 ZK REUVER

Notanr. TDI/2021.053050.01/22299/concept  
overdracht Parallelweg 9.a. en 10 te Reuver

	Te betalen:	Te ontvangen:
Koopprijs registergoed	€ 1.310.000,00	
Verrekening facturen:		
- VeTeBe B.V. de helft van € 15.560,60	€ 7.780,30	
Verrekening facturen:		
- Cortex Advocaten, de helft van € 2.018,89	€ 1.009,45	
<u>Zakelijke lasten</u>		
- onroerende zaak belasting van 09-07-2021 t/m 31-12-2021 over € 4.015,98	€ 1.907,59	
- waterschapslasten van 09-07-2021 t/m 31-12-2021 over € 291,93	€ 138,67	
- rioolrecht van 09-07-2021 t/m 31-12-2021 over € 204,00	€ 96,90	
<u>Notariële kosten</u>		
Honorarium akte van levering	€ 650,00	
Opvragen persoonsgegevens, kantoor- kosten en kosten kwaliteitsfonds	€ 150,00	
21% BTW over € 800,00	€ 168,00	
Totaal	€ 968,00	
<u>Kadasterkosten</u>		
kadastraal recht levering onbelast	€ 144,50	
kadastraal recht levering belast	€ 60,00	
21% BTW over € 60,00	€ 12,60	
Totaal	€ 217,10	
	€ 1.322.118,01	0,00
	0,00	
zodat per saldo door u blijft te voldoen	€ 1.322.118,01	

**Bankrekeningen:**

t.n.v. Derdengelden Notarissen Wedemeijer & Dielissen:

Rabobanken:

Hart van De Meerij  
Oss Bernheze

NL65RABO0106908987  
NL14RABO0137504675

Ing

F. van Lanschot  
ABN AMRO

NL32INGB0674662865  
NL76FVLB0225262428  
NL23ABNA0616063733



AKTE VAN LEVERING@

Kenmerk: 2021.053050.01@

Heden, negen juli tweeduizend een en twintig, verschenen voor mij, Mr. Drs. [REDACTED] notaris te Bernheze:

1. de heer [REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED] [REDACTED] zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk [REDACTED] uitgegeven te [REDACTED] [REDACTED] wonende te [REDACTED] te [REDACTED] dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van [REDACTED] [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED] [REDACTED] zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk [REDACTED] uitgegeven te [REDACTED] [REDACTED] te [REDACTED] dezer zake woonplaats kiezende te [REDACTED] voormelde woonplaatskeuze wordt gedaan aangezien genoemde [REDACTED] geen woonadres heeft in Nederland;

hierna te noemen: "verkoper"; en;

2. mevrouw [REDACTED] geboren te [REDACTED] [REDACTED] werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 5473 BD Heeswijk-Dinther, Balledonk 33 41, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de publiekrechtelijk rechtspersoon: Gemeente Beesel, gevestigd te Reuver, kantoorhoudende te 5953 AL Reuver, Raadhuisplein 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 14130743 (correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: postbus 4750 5953 ZK Reuver);  
hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

**KOOP**

Verkoper en koper hebben op zeven juni tweeduizend een en twintig een

koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

### **LEVERING**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

### **OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

het recht van eigendom met betrekking tot het bedrijfspand met bijbehorende parkeerplaatsen, erf en verdere aanhorigheden gelegen te 5953 GW Reuver, Parallelweg 9.a en 10, **kadastraal bekend** gemeente Beesel, sectie K, nummer 1733 ter grootte van eenentachtig are en vijfenviertig centiare (81 a 45 ca), hierna aangeduid met: "het Verkochte".

### **KOOPPRIJS**

De koopprijs van het Verkochte is: EEN MILJOEN DRIEHONDERDTIENDUIZEND EURO (€ 1.310.000,00).

### **WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

### **KWIJTING KOOPSOM**

De koopsom is gestort op een rekening van de notaris, waarvoor kwijting.

### **KOSTEN**

De kosten van de overdracht zijn met inbegrip van de overdrachtsbelasting en de kadastrale rechten voor rekening van koper.

### **BEVOEGDHEID**

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte.

### **STAAT VAN HET VERKOCHTE**

Het Verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst bevond, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en

onzichtbare gebreken en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper heeft deze staat en daarmee ook de op het Verkochte rustende publiekrechtelijke beperkingen aanvaard.

### **GEBRUIK-MILIEU**

1. Het Verkochte is door verkoper gebruikt als beleggingsobject ten behoeve van commerciële verhuur. Koper is voornemens het Verkochte onder meer te gebruiken als brandweerkazerne.

Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van het Verkochte door koper, zal koper zelf voor de benodigde vergunningen, ontheffingen of toestemmingen moeten zorgdragen.

Koper vrijwaart verkoper volledig en onverkort voor het gebruik en bestemming door koper.

Hierbij dient te worden aangemerkt dat koper het bevoegd orgaan is met betrekking tot vergunningen, ontheffingen en dergelijke ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik.

Het Verkochte bezit de feitelijke eigenschappen die nodig zijn voor het gebruik als hiervoor bedoeld. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een gebruik door koper, als hiervoor omschreven in de weg staan.

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de Koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.

#### 2. Bodem / grondwater

Verkoper is niet bekend met feiten die erop wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het door koper voorgenomen gebruik van het Verkochte of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoonmaken van het Verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Het is aan Verkoper dan ook niet bekend:

- a. dat met betrekking tot het Verkochte door de daartoe bevoegde instantie een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht is.
- b. dat tot op heden krachtens de Wet bodembescherming ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instantie beschikkingen of bevelen uitgevaardigd zijn.

## 2. Ondergrondse tanks

Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

## 3. Asbest

a. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte geen asbesthoudende stoffen verwerkt; voor zover er asbesthoudende stoffen in het Verkochte zijn verwerkt, blijven deze achter.

b. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het Verkochte kan voortvloeien.

## 4. Verklaringen

a. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn door hem of zijn rechtsvoorgangers geen handelingen verricht of nagelaten waardoor de tot het Verkochte behorende bodem en/of grondwater thans zodanig is of dreigt te worden verontreinigd dat ernstig gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu. Het is koper bekend dat geen onderzoek naar bodem- en grondwaterverontreiniging heeft plaatsgevonden.

b. Mocht blijken dat de bodem en/of het grondwater op of na datum van ondertekening van de akte van levering is of wordt of dreigt te worden verontreinigd zoals onder 'Milieu' bedoeld, dan zal zulks nooit aanleiding zijn tot het instellen van enige (rechts)vordering tot schadevergoeding of anderszins jegens Verkoper.

Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

### **VERKLARINGEN VAN VERKOPER**

Verkoper heeft in de koopovereenkomst aan Koper gegarandeerd, die deze garantie van verkoper heeft aangenomen, het navolgende:

a. verkoper is ten tijde van de levering bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;

b. voor zover de betreffende aanslagen zijn opgelegd zijn deze voldaan, of, voor zover de betreffende aanslagen nog niet zijn opgelegd, zullen deze worden voldaan door de verkoper;

c. ter zake van het Verkochte bestaan geen huurkoopovereenkomst(en);

d. tot op de dag van het totstandkomen van de koopovereenkomst zijn door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd. Indien na het moment van het sluiten van de koopovereenkomst, maar voor het moment van levering, een verbetering of hersteld door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;

e. aan verkoper is betreffende het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor of voorstel tot) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:

1. als beschermd monument in de zin van artikel 1 onder d Monumentenwet 1988;
2. als beschermd stads-of dorpsgezicht in de zin van artikel 1 onder g Monumentenwet 1988;

3. door de gemeente of provincie als beschermd monument of stads- of dorpsgezicht;

f. het Verkochte is niet betrokken in het plan op grond van de Ruilverkavelingswet 1954, de Reconstructiewet Midden-Delfland, de Herinrichtingswet Oost-Groningen en de Gronings-Drentse Veenkoloniën, de Landinrichtingswet, de Wet inrichting landelijk gebied of de Reconstructiewet concentratiegebieden, noch is het Verkochte betrokken in een ruilverkavelingsovereenkomst; het Verkochte is niet ter onteigening aangewezen, noch is een besluit daartoe in voorbereiding; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Huisvestingswet, noch van een vordering van het Verkochte op grond van deze wet;

g. aan Verkoper is niet bekend dat het Verkochte (voorlopig) is aangewezen op grond van artikel 2, 6 lid 1 of 9a lid 1 of lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten;

h. het is Verkoper niet bekend dat de gemeente een stadvernieuwingsplan of een leefmilieuvordering in de zin van de wet op de stads-en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen;

i. ten opzichte van derden bestaan ten aanzien van het Verkochte geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, recht van wederinkoop of optierecht;

j. het Verkochte is niet aangesloten op de openbare leidingen voor water en energie;

het Verkochte is wel aangesloten op de gemeentelijke riolering;

k. het Verkochte is niet ter onteigening aangewezen, noch is een besluit daartoe in voorbereiding;

l. het Verkochte heeft wel rechmatige en onbepaalde uitgang op de openbare weg;

m. Energieprestatiecertificaat:

1. Verkoper verklaart dat het Verkochte geen energieprestatiecertificaat (het "EPC"), als bedoeld in artikel 1.1 lid 1 Besluit energieprestatie gebouwen, aanwezig is.

2. Indien het EPC niet aanwezig is, aanvaardt koper wel het feit dat Verkoper het EPC van het Verkochte niet verstrekt.

3. Koper aanvaardt dat Verkoper het EPC niet verstrekt en vrijwaart verkoper voor aanspraken uit dien hoofde.

### **GROOTTE**

Partijen zijn overeengekomen dat een verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte aan geen der partijen enig recht verleent.

### **FEITELIJKE LEVERING**

De feitelijke levering en aanvaarding van het Verkochte vindt plaats op het moment van het ondertekenen van deze akte van levering, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.

De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

### **AANSPRAKEN**

In de Koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per heden. Heeft de feitelijke levering op een eerdere datum plaatsgevonden, dan is de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief geworden per die eerdere datum.

Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van

koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

### **VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN**

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper te rekenen vanaf heden.

### **RISICO**

Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden daarvan is het Verkochte voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering van het Verkochte eerder plaats heeft gevonden, in welk geval het risico per dat moment is overgegaan op koper.

### **BIJZONDERE BEPALINGEN**

In de Koopovereenkomst zijn voorts de navolgende bepalingen opgenomen:

#### ***"Anti-speculatiebeding***

##### ***Artikel 20***

*a. Indien koper binnen een periode van 15 jaar na de levering van onderhavige onroerende zaak, te rekenen vanaf datum leveringsakte, aan deze onroerende zaak een andere bestemming geeft, stelt hij op voorhand verkoper hiervan schriftelijk op de hoogte. Zowel Koper als Verkoper wijzen vervolgens ieder een taxateur aan, die gezamenlijk, binnen 4 weken na hun aanstelling, zullen bepalen of de bestemmingswijziging tot waardevermeerering zal leiden en, indien dit het geval is, hoe hoog die waardevermeerdering zal zijn. In het geval de beide taxateurs niet tot overeenstemming komen, zullen beide taxateurs gezamenlijk een derde taxateur benoemen. Deze zal vervolgens een voor partijen bindend rapport uitbrengen. Indien er sprake is van waardevermeerering, heeft verkoper recht op een vergoeding. Deze vergoeding wordt vastgesteld op de in sub c van dit artikel bedoelde wijze.*

*b. Indien koper binnen een periode van 15 jaar na de levering van onderhavige onroerende zaak, te rekenen vanaf de datum leveringsakte, tot vervreemding van deze onroerende zaak over gaat, stelt hij op voorhand verkoper hier schriftelijk van op de hoogte. Verkoper heeft alsdan het recht op een vergoeding conform de in sub c van dit artikel genoemde wijze.*

*c. De door koper aan verkoper verschuldigde vergoeding als bedoeld onder sub a en sub b van dit artikel wordt als volgt vastgesteld:*

- Indien de bestemmingswijziging of verkoop plaatsvindt in het eerste jaar na de levering van de onroerende zaak aan koper, bedraagt de vergoeding het volledige positieve verschil tussen de nieuw vastgestelde waarde respectievelijk verkoopopbrengst en de oorspronkelijke koopprijs van de onroerende zaak.

- Indien de bestemmingswijziging of verkoop plaatsvindt in het tweede of een daaropvolgend jaar na de levering van de onroerende zaak aan koper, bedraagt de vergoeding een percentage van het positieve verschil tussen de nieuw vastgestelde waarde respectievelijk verkoopopbrengst en de oorspronkelijke koopprijs van de onroerende zaak, als volgt bepaald:

2<sup>e</sup> jaar: 95%

3<sup>e</sup> jaar: 90%

4<sup>e</sup> jaar: 85%

5<sup>e</sup> jaar: 80%

6<sup>e</sup> jaar: 75%

7<sup>e</sup> jaar: 70%

8<sup>e</sup> jaar: 65%

9<sup>e</sup> jaar: 60%

10<sup>e</sup> tot en met 15<sup>e</sup> jaar: 55%.

### **Huidige bestemming en functieaanduiding**

#### **Artikel 21**

1. Partijen zijn een inspanningsverplichting overeengekomen voor de gemeente Beesel om bij 'schrappen van de huidige functieaanduiding' opbrengst te genereren door inzet meters elders in de regio;

2. Als de nieuwe invulling/bestemming van deze locatie + de opbrengst van de onder lid 1 genoemde inspanningsverplichting meerwaarde kent, ten opzichte van de huidige koopprijs, is het gestelde onder artikel 20 lid c, op dat totaal van voornoemde meerwaarde van toepassing."

### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN/AFSTAND VAN ONTBINDINGSRECHTEN**

Alle ontbindende voorwaarden die mochten zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering



nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Partijen doen afstand van ieder recht ontbinding van de Koopovereenkomst te vorderen.

**AFWIJKINGEN TEN OPZICHTE VAN DE KOOPOVEREENKOMST**

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijven tussen partijen gelden de Koopovereenkomst en hetgeen voor het passeren van deze akte overigens tussen partijen is overeengekomen.

**ERFDIENSTBAARHEDEN, KETTINGBEDINGEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN**

Voor wat betreft bestaande erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen, wordt verwezen naar de hierna vermelde titel van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld:

*“ERFDIENSTBAARHEDEN (EN KETTINGBEDINGEN)*

*8.a. Met betrekking tot voormelde percelen 1254 en 1255 wordt voor het bestaan van erfdiensbaarheden, rechten en verplichtingen verwezen naar een akte van transport de dato drie juni negentienhonderd zeven en zeventig, verleden voor notaris A.A.M.H. Cloudt te Roermond, overgeschreven ten hypotheekantore aldaar diezelfde dag in deel 3696 nummer 24, waarin dienaangaande letterlijk werd bepaald:*

*4. De koper zal gedogen dat de comparant sub 1 in privé, zijn echtgenote [REDACTED] [REDACTED] zonder beroep, en met hem samenwonende, en zijn dochter [REDACTED] [REDACTED] wonende bij haar voornoemde ouders, tesamen hierna genoemd de [REDACTED] het persoonlijk recht van gebruik en toegang hebben om de aan de [REDACTED] in eigendom toebehorende dieren op, van en naar het bij deze akte verkochte terrein te laten lopen al dan niet begeleid door een of meer leden der [REDACTED] [REDACTED] en/of door een verzorger aangewezen door de [REDACTED] zullende tevens de twee houten kippenrennen op wielen en het ene verplaatsbare houten (herten) hok, zich bevindende op het voormelde terrein, eigendom blijven van genoemde [REDACTED] een en ander ter bestendinging van de bestaande toestand, waartegenover de [REDACTED] [REDACTED] verplicht is het voormelde terrein alsmede de toegangsweg daartoe in goede staat te houden en te onderhouden, verklarende de comparant sub 1 voornoemd, handelende voor zich in privé en als mondeling lasthebber van zijn voornoemde echtgenote en dochter,*

gemelde rechten onder voormelde verplichtingen hierbij voor en namens genoemde [REDACTED] [REDACTED] aan te nemen.

Het vorenvermelde persoonlijk recht van gebruik en toegang voor de [REDACTED] kan door koper worden beëindigd met een voorafgaande opkondiging van tenminste twee maanden.

De [REDACTED] kan het voorschreven persoonlijk recht ten allen tijde beëindigen.

b. met betrekking tot voormeld perceel 1216 wordt voor het bestaan van erfdiensbaarheden, rechten en verplichtingen verwezen naar een akte van transport de dato dertig juni negentienhonderd een en tachtig, verleden voor notaris M.J.A. van Cuijck te Bladel en Netersel, overgeschreven ten hypotheekantore te Roermond op twee juli negentienhonderd een en tachtig in deel 4682 nummer 75, waarin dienaangaande letterlijk werd bepaald:

8. Kopers stemmen er mee in dat ten laste van het bij deze akte verkochte zal worden gevestigd ten behoeve van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, gevestigd te Maastricht en ten behoeve van de eveneens te Maastricht gevestigde N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg een zakelijk recht, zulks in verband met de zich in het verkochte bevindende leidingen en kabels.

Verkoopster legt aan koopster op en koopster verbindt zich tegenover verkoper, alsook rechtstreeks tegenover de [REDACTED] het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie alsmede de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg tot naleving van al zodanige verplichtingen voorzover nog niet uitgewerkt en op het bij deze akte verkochte betrekking hebbende, als blijkens na te melden titels van aankomst, aan de verkoper zijn opgelegd, welke verbintenissen van koopster de verkoper voor zich en als vrijwillig waarnemende de belangen van [REDACTED] het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, alsmede de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, voor die verklaarde aan te nemen."

Koper verklaarde zich jegens verkoper en de in deze bepalingen genoemde derde(n) te verplichten tot nakoming van alle eventueel daarin ten behoeve van die derde(n) vervatte bedingen, die verkoper verklaarde aan koper te hebben opgelegd en bij deze voor zich en de derde(n) te aanvaarden.

#### **ALGEMENE BEDINGEN**

Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan eventueel hiervoor vermeld;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hiervoor zijn vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan eventueel hiervoor vermeld.

Het eventueel voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het Verkochte.

#### **VOLMACHT**

1. Van de volmacht aan de comparant sub 1. blijkt onder meer uit een algehele volmacht, welke akte op zes november tweeduizend negentien, is verleden voor mij- notaris.
2. Van de volmacht aan de comparante sub 2. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte wordt gehecht.

De volmacht voor de gemeente Beesel is ondertekend door

ten dezen de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Beesel, rechtsgeldig vertegenwoordigende en verbindende, krachtens het collegebesluit de dato vijf en twintig mei tweeduizend een en twintig, van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beesel, en Raadsbesluit de dato veertien juni tweeduizend een en twintig van de gemeenteraad van de gemeente Beesel.

#### **TITEL VAN AANKOMST**

Verkochte werd door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Hypotheken 4, op negentien oktober tweeduizend tien, in deel 58982 nummer 103, van een afschrift van de akte van levering krachtens een koopovereenkomst, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom en afstanddoening van de ontbindingsrechten, op achttien oktober tweeduizend tien voor mij, notaris, verleden.

#### **OVERDRACHTSBELASTING EN OMZETBELASTING**

Voor de heffing van overdrachtsbelasting verklaarden partijen:

Ter zake van de verkrijging van het Verkochte, doet koper een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1, aanhef en sub c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Er zijn geen roerende zaken mee verkocht.

Partijen verklaren dat over de koopsom is geen omzetbelasting is verschuldigd. Evenmin wordt verzocht om een met omzetbelasting belaste levering.

### **VOLMACHT TOT VERBETERING**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van Wedemeijer & Dielissen Notarissen om mede voor en namens hen de onderhavige akte, alsmede een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het hiervoor omschreven registergoed, te verbeteren, aan te vullen, en nadere verklaringen te doen (zoals bij voorbeeld als bedoeld in de artikelen 23 en 43 van de Kadasterwet) en alle daartoe nuttige of nodige stukken op te maken en te ondertekenen, en daarmee samenhangende overige handelingen (zoals inschrijving bij het Kadaster) te verrichten, voor zover dit in de toekomst en naar inzicht van de notaris mocht blijken noodzakelijk te zijn.

### **SLOT**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is verleden te Heeswijk-Dinther, gemeente Bernheze, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn geweest op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om @

Postbus 1271  
6040 KG Roermond

Klantnummer	2634752
Aanslagnummer	1104594341
Belastingjaar	2021
Dagtekening	26-02-2021
Eerste vervaldatum	31-03-2021
Laatste vervaldatum	30-04-2021

Dit is uw aanslagbiljet voor gemeentelijke belastingen en waterschapsbelastingen.

**Door u te betalen:**  
**4.511,91 euro**

Betaal deze aanslag in twee delen:

2.255,95 euro vóór 31-03-2021  
2.255,96 euro vóór 30-04-2021

Betaal op tijd. Daarmee voorkomt u extra kosten.

Maak het bedrag over naar het rekeningnummer van BsGW: NL 18 INGB 0002120407. Vermeld het aanslagnummer 1104594341 bij uw betaling.

### Uw aanslag in 't kort

Bedragen in euro's

#### Uw gemeentelijke belastingen

onroerende zaakbelasting eigenaar niet-woning	4.015,98
rioolheffing eigenaar	204,00

#### Uw waterschapsbelastingen

watersysteemheffing gebouwd	291,93
-----------------------------	--------

Op de achterzijde leest u hoe elke belasting is opgebouwd en berekend.

We hebben ons aanslagbiljet vernieuwd. Hiermee hopen we u beter te informeren over uw belastingen en het betalen hiervan. Meer informatie over het nieuwe aanslagbiljet vindt u op [www.bsgw.nl](http://www.bsgw.nl).



#### Vragen over uw aanslagbiljet?

Kijk op [www.bsgw.nl](http://www.bsgw.nl)  
Of bel 088 - 8420 420  
(maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur).



#### Ontvangt u uw aanslagbiljet liever digitaal?

Meld u dan aan via de Berichtenbox van de overheid op [www.mijn.overheid.nl](http://www.mijn.overheid.nl)

#### Beschikking WOZ-waarde 2021

Op de achterzijde staan de meerdere beschikkingsregels.

BsGW stuurt u dit aanslagbiljet namens



25 FEB 2021

Bel mij  
als u vragen heeft  
over de WOZ-waarde.  
Ik help u graag.  
088 8 420 420  
Uw WOZ-taxateur



**Makelaardij** ■  
**Hypotheken** ■  
**Assurantiën** ■

**VeTeBe B.V.**  
 Grotestraat 84a, 5931 CX Tegelen  
 Koninginneplein 1, 5911 KK Venlo  
 T (077) 326 26 00  
 info@vetebe.nl  
 www.vetebe.nl

[Redacted]  
 p/a Parallelweg 10  
 5953 GW Reuver

behandeld door : [Redacted]  
 makelaar : [Redacted]  
 datum : 29 juni 2021

Onderwerp : **FACTUUR**

Objectnummer : **B100086**  
 Factuurnummer : **B21.040**  
 Akte datum : **15 juli 2021**

Omschrijving nota	Bedrag in EURO	
Hierbij brengen wij u de kosten in rekening betreffende de verkoop van het pand:  <b>Parallelweg 10, 5953 GW Reuver</b>		
Kopers: <b>Gemeente Beesel</b>		
Verkoopbedrag	€ 1.310.000,00	
Courtage conform OTD(excl. btw)	€ 12.860,00	€ 12.860,00
	Subtotaal	€ 12.860,00
	BTW 21%	€ 2.700,60
	<b>Factuurtotaal</b>	<b>€ 15.560,60</b>

Wij verzoeken u bovenstaand totaalbedrag binnen 14 dagen onder vermelding van factuurnummer en naam over te maken op rekeningnummer NL49 RABO 0140 3716 56 t.n.v. VeTeBe B.V.



**Van:** Wedemeijer en Dielissen  
**Verzonden:** donderdag 1 juli 2021 08:57  
**Aan:**  
**Onderwerp:** overdracht Parallelweg 9.a. en 10 Reuver  
**Bijlagen:** l-gemeente (2).pdf

Geachte

Hierbij stuur ik u het gewijzigde concept van de akte.

- de persoonlijke gegevens van zijn aangepast
- volgens opgave van de makelaar is het verkochte niet aangesloten op de openbare leidingen voor water en energie. In de koopovereenkomst is dat abusievelijke niet juist opgenomen. In de akte (Verklaringen van verkoper onder j (blad 5) is nu "niet aangesloten" opgenomen. Als dat heraansluitkosten met zich mee brengt dan zijn die hierdoor voor de koper.

Hopend u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,



WEDEMEIJER EN DIELISSSEN  
NOTARISSEN

wordt nu



Dielissen en Altena  
NOTARISSEN

**Ons kantoor gaat verhuizen van Veedijk 41 in Berlicum naar Kerkwijk 13 in Berlicum.**

In verband met deze verhuizing en de verbouwing kunnen we u vanaf 7 juni 2021 tijdelijk alleen ontvangen op ons kantoor aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther.

Na de verbouwing ontvangen we u nog steeds graag aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther en ook weer in Berlicum aan de Kerkwijk 13.

**Ons postadres en onze overige contactgegevens blijven:**

Postbus 3, 5258 ZG Berlicum

T: 073-5032255 E: [info@wedn.nl](mailto:info@wedn.nl)

*Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Bekijk onze algemene voorwaarden op [www.wedemeijerendielissen.nl](http://www.wedemeijerendielissen.nl)  
De informatie in dit e-mailbericht, waaronder ook wordt begrepen de inhoud van de bijgevoegde documenten, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht ontvangt, terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken, aangezien het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Iedere openbaarmaking, verspreiding of vermenigvuldiging van dit bericht is verboden. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.*

**Van:** Wedemeijer en Dielissen  
**Verzonden:** donderdag 1 juli 2021 09:00  
**Aan:**  
**Onderwerp:** overdracht Parallelweg 9.a. en 10 Reuver  
**Bijlagen:** nva22299.pdf; bijlagen bij nva.pdf

**Opvolgingsvlag:** Opvolgen  
**Vlagstatus:** Voltooid

Geachte

Hierbij stuur ik u de afrekening. Vriendelijk verzoek ik u voor tijdige betaling te zorgen, bij voorkeur op een rekening bij de Rabobank.

Hopend u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,



**WEDEMEIJER EN DIELISSSEN**  
NOTARISSEN

wordt nu



**Dielissen en Altena**  
NOTARISSEN

**Ons kantoor gaat verhuizen van Veedijk 41 in Berlicum naar Kerkwijk 13 in Berlicum.**

In verband met deze verhuizing en de verbouwing kunnen we u vanaf 7 juni 2021 tijdelijk alleen ontvangen op ons kantoor aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther.

Na de verbouwing ontvangen we u nog steeds graag aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther en ook weer in Berlicum aan de Kerkwijk 13.

**Ons postadres en onze overige contactgegevens blijven:**

Postbus 3, 5258 ZG Berlicum

T: 073-5032255 E: [info@wedn.nl](mailto:info@wedn.nl)

*Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Bekijk onze algemene voorwaarden op [www.wedemeijerendielissen.nl](http://www.wedemeijerendielissen.nl)  
De informatie in dit e-mailbericht, waaronder ook wordt begrepen de inhoud van de bijgevoegde documenten, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht ontvangt, terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken, aangezien het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Iedere openbaarmaking, verspreiding of vermenigvuldiging van dit bericht is verboden. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.*





WEDEMEIJER EN DIELISSSEN

NOTARISSEN

## VOLMACHT TOT VERKOOP EN LEVERING

De onderoetekende:

De heer [REDACTED] te dezer zake woonplaats kiezende te [REDACTED]

[REDACTED] gemeentesecretaris – algemeen directeur van de gemeente Beesel, ten dezen de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Beesel, 5953 AL REUVER, Raadhuisplein 1, rechtsgeldig vertegenwoordigende en verbindende;

verklaart hierbij volmacht te geven aan:

iedere medewerker van Wedemeijer en Dielissen notarissen,

speciaal om namens de gemeente Beesel, ter uitvoering van een schriftelijke koopovereenkomst, te kopen en aanvaarden van [REDACTED]

geboren te [REDACTED] op [REDACTED]

zich identificerende met zijn paspoort met kenmerk [REDACTED]

[REDACTED] uitgegeven te [REDACTED]

te dezer zake woonplaats kiezende te [REDACTED]

de eigendom van het bedrijfspand met bijbehorende parkeerplaatsen, erf en verdere aanhorigheden gelegen te 5953 GW Reuver, Parallelweg 9.a. en 10, kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie K, nummer 1733 ter grootte van eenentachtig are en vijfenveertig centiare (81 a 45 ca),

voor een koopprijs groot een miljoen driehonderdtienduizend euro (€ 1.310.000,00), kosten koper, en voorts onder al zodanige bedingen en voorwaarden als met de verkoper zijn overeengekomen;

om de koopprijs tegen kwijting te betalen, eventuele huren en (eigenaars-)lasten te verrekenen, de ter voorschreven zake nodig akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te tekenen, noodzakelijk blijkende wijzigingen daarin aan te brengen, woonplaats te kiezen en verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen, een en ander met de macht van substitutie.

De volmachtgever vrijwaart de gevolmachtigde voor alle (rechts)handelingen die deze binnen de grenzen van de volmacht verricht.

Getekend te ..... op .....

[REDACTED]

---

**Van:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 5 juli 2021 15:52  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver  
**Bijlagen:** vm- gemeente (1).pdf

**Opvolgingsvlag:** Opvolgen  
**Vlagstatus:** Voltooid

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



**WEDEMEIJER EN DIELISSSEN**  
NOTARISSEN

wordt nu



**Dielissen en Altena**  
NOTARISSEN

**Ons kantoor gaat verhuizen van Veedijk 41 in Berlicum naar Kerkwijk 13 in Berlicum.**

In verband met deze verhuizing en de verbouwing kunnen we u vanaf 7 juni 2021 tijdelijk alleen ontvangen op ons kantoor aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther.

Na de verbouwing ontvangen we u nog steeds graag aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther en ook weer in Berlicum aan de Kerkwijk 13.

**Ons postadres en onze overige contactgegevens blijven:**

Postbus 3, 5258 ZG Berlicum

T: 073-5032255 E: [info@wedn.nl](mailto:info@wedn.nl)

*Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Bekijk onze algemene voorwaarden op [www.wedemeijerendielissen.nl](http://www.wedemeijerendielissen.nl)*

*De informatie in dit e-mailbericht, waaronder ook wordt begrepen de inhoud van de bijgevoegde documenten, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht ontvangt, terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken, aangezien het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Iedere openbaarmaking, verspreiding of vermenigvuldiging van dit bericht is verboden. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.*

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 5 juli 2021 15:45  
**Aan:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte [REDACTED]

In navolging van eerder contact:

De opdracht tot betaling van het gehele bedrag - op basis van de eindafrekening - is verstrekt en zal zsm worden verwerkt.

Bij ondertekening van de volmacht bleek mijn (roep)naam niet conform paspoort:

[REDACTED] moet zijn: [REDACTED]

Graag ontvang ik een aangepast exemplaar.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] Gemeentesecretaris | Gemeente Beesel  
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292 | [REDACTED]



**Van:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]

**Verzonden:** maandag 5 juli 2021 09:30

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte [REDACTED]

Helaas heb ik vorige week niet meer van u mogen vernemen.

In afwachting van uw bericht.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



**WEDEMEIJER EN DIELISSSEN**  
NOTARISSEN

wordt nu



**Dielissen en Altena**  
NOTARISSEN

**Ons kantoor gaat verhuizen van Veedijk 41 in Berlicum naar Kerkwijk 13 in Berlicum.**

In verband met deze verhuizing en de verbouwing kunnen we u vanaf 7 juni 2021 tijdelijk alleen ontvangen op ons kantoor aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther.

Na de verbouwing ontvangen we u nog steeds graag aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther en ook weer in Berlicum aan de Kerkwijk 13.

**Ons postadres en onze overige contactgegevens blijven:**

Postbus 3, 5258 ZG Berlicum

T: 073-5032255 E: [info@wedn.nl](mailto:info@wedn.nl)

Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Bekijk onze algemene voorwaarden op [www.wedemeijerendielissen.nl](http://www.wedemeijerendielissen.nl)  
De informatie in dit e-mailbericht, waaronder ook wordt begrepen de inhoud van de bijgevoegde documenten, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht ontvangt, terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken, aangezien het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Iedere openbaarmaking, verspreiding of vermenigvuldiging van dit bericht is verboden. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel onzijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 30 juni 2021 16:18  
**Aan:** Wedemeijer en Dielisser [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte [REDACTED]

De afspraak is akkoord en staat genoteerd.  
Ik reageer deze week op de andere e-mails m.b.t. dit dossier.

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]

**Van:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 30 juni 2021 13:57  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte [REDACTED]

Zojuist heb ik met [REDACTED] een passeerafspraak ingepland op 9 juli a.s. om 15.00 uur.

De voor u bestemde volmacht is gisteren aan u aangeboden. De nota van afrekening ontvangt u uiterlijk morgen.

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]



**WEDEMEIJER EN DIELISSSEN**  
NOTARISSEN

wordt nu



**Dielissen en Altena**  
NOTARISSEN

**Ons kantoor gaat verhuizen van Veedijk 41 in Berlicum naar Kerkwijk 13 in Berlicum.**

In verband met deze verhuizing en de verbouwing kunnen we u vanaf 7 juni 2021 tijdelijk alleen ontvangen op ons kantoor aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther.

Na de verbouwing ontvangen we u nog steeds graag aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther en ook weer in Berlicum aan de Kerkwijk 13.

**Ons postadres en onze overige contactgegevens blijven:**

Postbus 3, 5258 ZG Berlicum

T: 073-5032255 E: [info@wedn.nl](mailto:info@wedn.nl)

*Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Bekijk onze algemene voorwaarden op [www.wedemeijerendielissen.nl](http://www.wedemeijerendielissen.nl)  
De informatie in dit e-mailbericht, waaronder ook wordt begrepen de inhoud van de bijgevoegde documenten, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht ontvangt, terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken, aangezien het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Iedere openbaarmaking, verspreiding of vermenigvuldiging van dit bericht is verboden. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.*



**WEDEMEIJER EN DIELISSSEN**  
NOTARISSEN

wordt nu



**Dielissen en Altena**  
NOTARISSEN

**Ons kantoor gaat verhuizen van Veedijk 41 in Berlicum naar Kerkwijk 13 in Berlicum.**

In verband met deze verhuizing en de verbouwing kunnen we u vanaf 7 juni 2021 tijdelijk alleen ontvangen op ons kantoor aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther.

Na de verbouwing ontvangen we u nog steeds graag aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther en ook weer in Berlicum aan de Kerkwijk 13.

**Ons postadres en onze overige contactgegevens blijven:**

Postbus 3, 5258 ZG Berlicum

T: 073-5032255 E: [info@wedn.nl](mailto:info@wedn.nl)

*Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Bekijk onze algemene voorwaarden op [www.wedemeijerendielissen.nl](http://www.wedemeijerendielissen.nl)  
De informatie in dit e-mailbericht, waaronder ook wordt begrepen de inhoud van de bijgevoegde documenten, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht ontvangt, terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken, aangezien het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Iedere openbaarmaking, verspreiding of vermenigvuldiging van dit bericht is verboden. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.*

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** woensdag 30 juni 2021 16:18

**Aan:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte [REDACTED]

De afspraak is akkoord en staat genoteerd.

Ik reageer deze week op de andere e-mails m.b.t. dit dossier.

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]

**Van:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]

**Verzonden:** woensdag 30 juni 2021 13:57

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte [REDACTED]

Zojuist heb ik met [REDACTED] een passeerafspraak ingepland op 9 juli a.s. om 15.00 uur.

De voor u bestemde volmacht is gisteren aan u aangeboden. De nota van afrekening ontvangt u uiterlijk morgen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 5 juli 2021 15:45  
**Aan:** 'Wedemeijer en Dielissen' [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver  
**Bijlagen:** [REDACTED]

Geachte heren,

In navolging van eerder contact:

De opdracht tot betaling van het gehele bedrag - op basis van de eindafrekening - is verstrekt en zal zsm worden verwerkt.

Bij ondertekening van de volmacht bleek mijn (roep)naam niet conform paspoort:

[REDACTED] moet zijn: [REDACTED]

Graag ontvang ik een aangepast exemplaar.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] Gemeentesecretaris | Gemeente Beesel  
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292 | [REDACTED]



**Van:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 5 juli 2021 09:30  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte [REDACTED]

Helaas heb ik vorige week niet meer van u mogen vernemen.

In afwachting van uw bericht.

Met vriendelijke groet,



**Kenmerk** Parallelweg 10, 5953GW Reuver

**Datum** 18-06-2021

---

specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- **Percelenrapport** een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- **Eigenarenrapport** een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- **Hypotheekrapport** een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

## Disclaimer en privacy statement

### Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

### Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.





**Kenmerk** Parallelweg 10, 5953GW Reuver  
**Datum** 18-06-2021

## Toelichting

### Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

### Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

<b>Identificatie gebouw</b>	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
<b>Identificatie gekozen verblijfsobject <sup>1</sup></b>	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Roeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

<sup>1</sup> Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

## Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

## Gerelateerde online producten van Planviewer

- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

- c. opslag buiten het bouwvlak met uitzondering van opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d. opslag-, stort-, of bergplaats van onbruikbare voorwerpen en materialen;
- e. tijdelijke of permanente bewoning van caravans;
- f. kamerverhuur van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen.

#### 8.4.4 Afschermend groen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen' zijn uitsluitend groenvoorzieningen en/of geluidwerende voorzieningen toegestaan en deze dienen in stand te worden gehouden.

#### 8.4.5 Parkeervoorzieningen

Het aantal parkeerplaatsen per bedrijf dient ten minste 1,65 pp/100 m<sup>2</sup> b.v.o. te bedragen dan wel 0,8 pp per 100 m<sup>2</sup> indien het aantal arbeidsplaatsen minder bedraagt dan 2 per 100 m<sup>2</sup> en deze op eigen terrein worden gerealiseerd en gebruikt.

#### 8.4.6 Volumineuze detailhandel

Het verkoopvloeroppervlak van een detailhandelsvestiging in volumineuze goederen mag, in afwijking van artikel 8.1, niet minder zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte (m<sup>2</sup>)' is aangegeven.

#### 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 8.18.1 voor een groothandel met particuliere verkoop ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- b. 8.1 onder b en 8.4.1 onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.
- c. 8.4.3 onder b om een risicovolle inrichting toe te staan, met dien verstande dat:
  - 1. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
  - 2. met de toepasselijke richtwaarden voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden.

1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
  2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 8.2.2 onder a voor het bouwen in de perceelsgrens, met dien verstande dat:
  1. het uit bedrijfsmatig en/of bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is;
  2. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt verstoord;
  3. de brandveiligheid gewaarborgd is.
- b. 8.2.2 onder b en c voor het verhogen van de maximale goot- en bouwhoogte tot maximaal 15 m, mits geen belemmeringen van stedenbouwkundige aard optreden.

### 8.4 Specifieke gebruiksregels

#### 8.4.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
  1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m<sup>2</sup> per woning zijn;
  2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m<sup>2</sup> per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.

#### 8.4.2 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m<sup>2</sup> mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

#### 8.4.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen;
- a. seksinrichtingen;
- b. recreatief nachtverblijf;

### 8.2.3 Bedrijfswoningen en woningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. Woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.
- c. Per bedrijfsperceel is maximaal 1 bedrijfswoning of woning toegestaan.
- d. De goothoogte van een (bedrijfs)woning mag maximaal 6 m zijn.
- e. De breedte van een (bedrijfs)woning moet minimaal 5,4 m zijn.
- f. De diepte van een (bedrijfs)woning mag maximaal 14 m zijn.
- g. De inhoud van de (bedrijfs)woning (exclusief aangebouwde bouwwerken) moet minimaal 250 m<sup>3</sup> zijn en mag maximaal 1.000 m<sup>3</sup> zijn.

### 8.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van de (bedrijfs)woning worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekoerde bouwgrond mag een (bedrijfs)woning worden uitgebreid dan wel mag per (bedrijfs)woning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, met dien verstande dat:
  1. de naar de weg gekeerde bouwgrond met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
  2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de (bedrijfs)woning mag worden aangebouwd;
  3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
  4. de oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> mag zijn;
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
  2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
  1. 55 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m<sup>2</sup>;
  2. 60 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup>;
  3. 65 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m<sup>2</sup>;
  4. 70 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
  5. 75 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m<sup>2</sup>;
  6. 80 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m<sup>2</sup>;
  7. 85 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m<sup>2</sup>;
  8. 90 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m<sup>2</sup>;
  9. 95 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup>;
  10. 100 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m<sup>2</sup>;
  11. 105 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m<sup>2</sup>;
  12. 110 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m<sup>2</sup>;
  13. 115 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m<sup>2</sup>;
  14. 120 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m<sup>2</sup>;
  15. 125 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m<sup>2</sup>;

met in achtneming van het bepaalde in 9.2.1 onder c.

- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.

### 8.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:

3. milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- b. een kermisoverwinteringslocatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie', met dien verstande dat het gebruik als kermisoverwinteringslocatie uitsluitend is toegestaan in de periode oktober tot en met april en waarbij een maximum van 3 kermiswoonwagens is toegestaan en verder overige kermiswagens en de opslag en/of stalling van kermisattributen;
  - c. een fruit- en levensmiddelenbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - fruit- en levensmiddelenbedrijf';
  - d. een bedrijf in de metaalindustrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalindustrie';
  - e. een bedrijf in de staalindustrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - staalindustrie';
  - f. een bedrijf in de keramische industrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - keramische industrie';
  - g. een metaalgieterij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalgieterij';
  - h. een constructiewerkplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats';
  - i. een staalconstructiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - staalconstructiebedrijf';
  - j. een machinebouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinebouw';
  - k. een meubelstofeerderij, -makerij, -spuiterij, en lijmspuiterij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelstofeerderij';
  - l. een verzinkerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verzinkerij';
  - m. detailhandel in volumineuze goederen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
  - n. het rode kruis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rode kruis';
  - o. een tuincentrum, inclusief de opslag van giftige stoffen ten behoeve van de landbouw en de opslag van vuurwerk ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
  - p. horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
  - q. een dierenkliniek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenkliniek';
  - r. een uitvaartcentrum ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum';
  - s. een sportcentrum ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';
  - t. ondergeschikte detailhandel in goederen of producten die in directe relatie staan met de aard van het bedrijf;
  - u. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  - v. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
  - w. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
  - x. webwinkels;
  - y. opslag en uitstalling;
  - z. parkeervoorzieningen;
  - aa. wegen en paden;
  - ab. tuinen, erven en verhardingen;
  - ac. groenvoorzieningen;
  - ad. groenvoorzieningen en/of geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen';
  - ae. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 8.2 Bouwregels

### 8.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte van een bedrijfskavel/bouwperceel mag maximaal 7.500 m<sup>2</sup> zijn.
- b. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- c. Het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag maximaal 80% zijn.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie', mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden opgericht voor kermisdoeleinden.

### 8.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De afstand van bedrijfsgebouwen tot perceelsgrenzen moet minimaal 3 m zijn.
- b. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

## Artikel 8 Bedrijventerrein

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) onder de:
  1. milieucategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2';
  2. milieucategorieën 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';



Kenmerk Parallelweg 10, 5953GW Reuver  
Datum 18-06-2021

## Legenda

### Bestemmingsplan

#### Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

#### Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

#### Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

#### Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

#### Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

#### Funcieaanduiding

- Funcieaanduiding

#### Bouwvlak

- Bouwvlak

#### Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

#### Maatvoering

- Maatvoering

#### Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

### Kadastrale grenzen

#### Kadastralegrenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

#### Perceelnummers

- Perceelnummer

#### Bijpijlen

- Bijpijlen

## Visualisatie







Kenmerk                      Parallelweg 10, 5953GW Reuver  
Datum                         18-06-2021

## Informatie

### Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0889100000250109
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	4.959,9 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1981
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0889010000269648
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	winkelfunctie
Vloeroppervlak	4.941,00 m <sup>2</sup>
Adres	Parallelweg 10
Postcode	5953GW
Plaats	Reuver

### Bestemmingsplan

Naam plan	Bebouwde gebieden Beesel
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Beesel
IMRO-idn	NL.IMRO.0889.bebouwdgebied-VA04
Datum vastgesteld	20-06-2016
Enkelbestemming	Bedrijventerrein (art. 8)
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 1
Functieaanduiding	bedrijf tot en met categorie 3.1 detailhandel volumineus
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Maatvoering	maximum goothoogte (m): 6 maximum bouwhoogte (m): 10



# Bestemmingsrapport



**Kenmerk** Parallelweg 10, 5953GW Reuver  
**Datum** 18-06-2021

## Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

## Bestemmingsplaninformatie

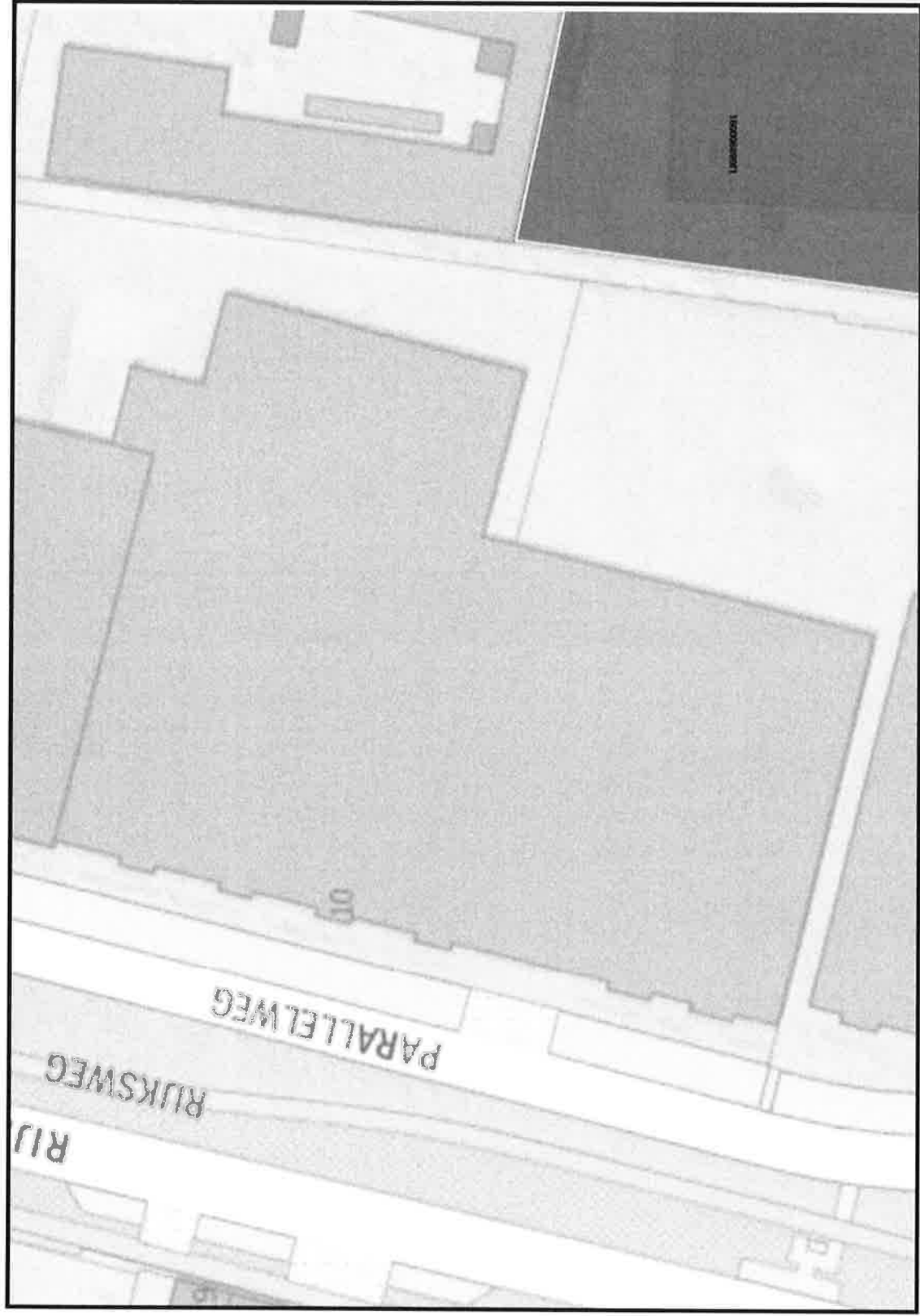
Parallelweg 10 Reuver



provincie limburg

Verontreinigingcontouren waterbodem

*Datum: 20-01-2021 - Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.*



schaal 1 : 709



**legenda**

Bodemlocaties ondergrondportaal (punt)

- Bodemlocaties punt

Bodemlocaties ondergrondportaal (lijn)

- Bodemlocaties lijn

Bodemlocaties ondergrondportaal (vlak)

- Bodemlocaties vlak

Bodemonderzoek

- Bodemonderzoek

Nazorg grond

- Nazorg grond

Nazorg grondwater

- Nazorg grondwater

Nazorg slib

- Nazorg slib

Saneringscontouren grond

- Saneringscontouren grond

Saneringscontouren grondwater

- Saneringscontouren grondwater

Saneringscontouren waterbodern

- ▨ Saneringscontouren waterbodern

Verontreinigingscontouren grond

- Verontreinigingscontouren grond

Verontreinigingscontouren grondwater

- Verontreinigingscontouren grondwater

Verontreinigingscontouren waterbodern

- ▨ Verontreinigingscontouren waterbodern

## Milieu-informatie

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 19-10-2010 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 58982 nummer 103.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 6E68AD84BA82A081867E2AC373630BC7 toebehoort aan

NAAM bewaarder: 

Ondergetekende [REDACTED] notaris te Bernheze,  
verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud  
van het stuk waarvan het een afschrift is.



## VI. VOLMACHT

1. Van de volmacht aan de comparant 2. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte wordt gehecht.

2. Partijen geven volmacht met de macht van substitutie aan de ten kantore van de notaris werkzame medewerkers om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

## VII. TITEL VAN AANKOMST

Het verkochte is door door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

gevestigd te [REDACTED] is verkregen bij een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, verleden voor genoemde Notaris Huijbregts op elf oktober negentienhonderd vijf en tachtig, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Roermond op veertien oktober daarna in deel 5596 nummer 14, mede in verband met een akte houdende naamswijziging, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Roermond op dertien december negentienhonderd vijf en tachtig in deel 5639 nummer 64;

## OMZETBELASTING

Verkoper garandeert voor wat betreft het verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert dat de levering plaats vindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming, terwijl verkoper en koper samen geen verzoek doen om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.

## OVERDRACHTSBELASTING

Voor de heffing van overdrachtsbelasting verklaarden partijen:

- ter zake van de verkrijging van het verkochte is koper negenenzeventigduizend tweehonderd zes euro (€ 79.206,--) aan overdrachtsbelasting verschuldigd;
- er zijn geen roerende zaken mee verkocht.

## WOONPLAATS

Partijen kiezen ter zake van de uitvoering van de overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats ten kantore van mij, notaris.

## SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte is verleden te Heeswijk-Dinther, gemeente Bernheze, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Na mededeling van de zakelijke inhoud van de akte aan de verschenen personen en het geven van een toelichting daarop, hebben zij verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte na voorlezing van die gedeelten waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur en vijftig minuten. (Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

## UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. [REDACTED]

Ondergetekende [REDACTED] notaris te Bernheze, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

w.g. [REDACTED]

verkoper gewijzigd. Het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd/verpacht/in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper. Er is geen actie tot huurvermindering/vermindering van de pachtprijs aangekondigd. Eventuele door huurders gestorte waarborgsommen zijn verrekend.

D. Voorts garandeert verkoper, tenzij hierboven onder de bedingen anders is vermeld:  
a. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en het is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet;  
b. verkoper is niet bekend dat:

- het huidig gebruik van het verkochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat is gebouwd/verbouwd zonder de daartoe vereiste vergunningen;
- krachtens de Woningwet van overheidswege voorzieningen zijn voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- handhavingsbesluiten in de zin van artikel 100e Woningwet zijn aangekondigd of meegedeeld;

c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;

d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

E. Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer gegarandeerd dat:

a. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;

b. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:

1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;

c. aan hem is niet bekend dat een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder E. a, b en c gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan, tenzij hierboven vermeld.

F. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, gaan over op koper. Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

\*G. Koper heeft de koopsom op de kwaliteitsrekening van de notaris betaald onder de volgende voorwaarden:

de koopsom zal worden aangewend ter voldoening van de hypotheek en (executoriale) beslagen waarmee het verkochte na inschrijving van deze akte van levering ten laste van verkoper eventueel is belast; verkoper kan alleen aanspraak maken op het gedeelte van de koopprijs dat na die voldoening resteert.

Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

### III. KOOPSOM

De koopovereenkomst is aangegaan voor een koopsom groot ÉÉN MILJOEN VIERHONDERDDUIZEND EURO (€ 1.400.000,-), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris, waarvoor verkoper kwijting verleent.

### IV. BIJZONDERE BEDINGEN

Tussen partijen gelden, voorzover nog van belang, de navolgende bedingen:

1. Het verkochte kan door koper worden aanvaard onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en), aan koper volledig bekend.

(Eventuele) waarborgsommen, bankgaranties en de huurpenningen zijn voor koper vanaf heden. Partijen zullen in onderling overleg voor de overdracht en bekendmaking hiervan zorgen.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

2. De eigenaarslasten zijn voor rekening van koper te rekenen vanaf een januari tweeduizend elf.

Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden daarvan is het verkochte voor risico van koper.

3. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.

4. Alle ontbindende voorwaarden die mochten zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Partijen doen afstand van ieder recht ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.

5. De kosten van de overdracht zijn met inbegrip van de overdrachtsbelasting en de kadastrale rechten voor rekening van koper.

6. Voor wat betreft bestaande erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen, wordt verwezen naar de hierna vermelde titel van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld:

“----- *ERFDIENSTBAARHEDEN (EN KETTINGBEDINGEN)* -----

8.a. *Met betrekking tot voormelde percelen 1254 en 1255 wordt voor het bestaan van erfdiensbaarheden, rechten en verplichtingen verwezen naar een akte van transport de dato drie juni negentienhonderd zeven en zeventig, verleden voor notaris [REDACTED] overgeschreven ten hypotheekantore aldaar diezelfde dag in deel 3696 nummer 24, waarin dienaangaande letterlijk werd bepaald:*

4. *De koper zal gedogen dat de comparant sub 1 in privé, zijn echtgenote [REDACTED]*

[REDACTED] *wonende bij haar voornoemde ouders, tesamen hierna genoemd [REDACTED] het persoonlijk recht van gebruik en toegang hebben om de aan [REDACTED] in eigendom toebehorende dieren op, van en naar het bij deze akte verkochte terrein te laten lopen al dan niet begeleid door een of meer leden der [REDACTED] en/of door een verzorger aangewezen door de [REDACTED] zullende tevens de twee houten kippenrennen op wielen en het ene verplaatsbare houten (herten) hok, zich bevindende op het voormelde terrein, eigendom*

blijven van genoemde [REDACTED] een en ander ter bestendiging van de bestaande toestand, waartegenover de [REDACTED] verplicht is het voormelde terrein alsmede de toegangsweg daartoe in goede staat te houden en te onderhouden, verklarende de comparant sub 1 voornoemd, handelende voor zich in privé en als mondeling lasthebber van zijn voornoemde echtgenote en dochter, gemelde rechten onder voormelde verplichtingen hierbij voor en namens genoemde [REDACTED] aan te nemen. Het vorenvermelde persoonlijk recht van gebruik en toegang voor de [REDACTED] kan door koper worden beëindigd met een voorafgaande opkondiging van tenminste twee maanden.

De [REDACTED] kan het voorschreven persoonlijk recht ten allen tijde beëindigen. b. met betrekking tot voormeld perceel 1216 wordt voor het bestaan van erfdienstbaarheden, rechten en verplichtingen verwezen naar een akte van transport de dato dertig juni negentienhonderd een en tachtig, verleden voor notaris [REDACTED] [REDACTED] de Bladel en Netersel, overgeschreven ten hypotheekantore te Roermond op twee juli negentienhonderd een en tachtig in deel 4682 nummer 75, waarin dienaangaande letterlijk werd bepaald:

8. Kopers stemmen er mee in dat ten laste van het bij deze akte verkochte zal worden gevestigd ten behoeve van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, gevestigd te Maastricht en ten behoeve van de eveneens te Maastricht gevestigde N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg een zakelijk recht, zulks in verband met de zich in het verkochte bevindende leidingen en kabels.

Verkoopster legt aan koopster op en koopster verbindt zich tegenover verkoper, alsook rechtstreeks tegenover de [REDACTED] het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie alsmede de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg tot naleving van al zodanige verplichtingen voorzover nog niet uitgewerkt en op het bij deze akte verkochte betrekking hebbende, als blijkens na te melden titels van aankomst, aan de verkoper zijn opgelegd, welke verbintenissen van koopster de verkoper voor zich en als vrijwillig waarnemende de belangen van [REDACTED] het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, alsmede de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, voor die verklaarde aan te nemen."

#### V. ALGEMENE BEDINGEN:

A. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan eventueel hiervoor vermeld;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hiervoor zijn vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan eventueel hiervoor vermeld.

B. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.

Het eventueel voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

C. Verkoper garandeert:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. Het verkochte wordt overgedragen onder gestanddoening van lopende huurovereenkomsten/pachtovereenkomsten, er is niet beschikt over de thans nog niet verschenen huur/pacht termijnen. Bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bestaande huurovereenkomsten/pachtovereenkomsten zijn nadien niet door toedoen van

## LEVERING

Heden, de achttiende oktober  
tweeduizend tien, verschenen voor mij-

notaris met als vestigingsplaats de gemeente Bernheze:

1. mevrouw  
wonende te

identiteit vastgesteld: paspoort nummer

volgens haar verklaring handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder en enig  
aandeelhouder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

statutair gevestigd te en met adres:

ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor

Midden-Nederland onder nummer , welke vennootschap op haar beurt

zelfstandig bevoegd bestuurder en enig aandeelhouder is van de besloten vennootschap  
met beperkte aansprakelijkheid:

en met adres: ingeschreven bij de

Kamer van Koophandel voor Midden-Nederland onder nummer hierna te

noemen: "verkoper", en als zodanig laatstgemelde vennootschap te navolgender zake

rechtsgeldig vertegenwoordigende en verbindende;

2.. de heer te dezer zake woonplaats kiezende te

geboren te op

identiteit vastgesteld: paspoort nummer

volgens zijn verklaring handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer

hierna ook genoemd:

"koper", te dezer zake woonplaats kiezende te

geboren te op

identiteit vastgesteld: paspoort nummer

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden ter uitvoering van een tussen  
verkoper en koper gesloten koopovereenkomst, met betrekking tot het hierna te  
omschrijven registergoed:

### I. LEVERING

Verkoper levert hierbij aan koper, die aanvaardt:

de eigendom van het bedrijfspand met parkeerplaats, erf en verdere aanhorigheden,  
plaatselijk bekend Paralellweg 10 te 5953 GW Reuver, kadastraal bekend gemeente  
Beesel, sectie K, nummer 1733, groot een en tachtig aren en vijf en veertig centiaren;  
hierna aangeduid als: "het verkochte".

### II. GEBRUIK

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als bedrijfspand.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper medegedeeld dat hem niet  
bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Aan verkoper is niet bekend of het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele  
strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou  
kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel tot het  
nemen van andere maatregelen.

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig  
document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee  
akkoord gegaan.

**Eigendomsakte(n)**


[Redacted text block]

[Redacted text block]



3070



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens          — Voorlopige kadastrale grens          — Administratieve kadastrale grens          — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Beesel</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1733</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 juni 2021  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	Beesel K 1733	
	Kadastrale objectidentificatie : 030430173370000	
<b>Locaties</b>	Parallelweg 9 a 5953 GW Reuver	
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0889010000271632	
	Parallelweg 10 5953 GW Reuver	
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0889010000269648	
<b>Kadastrale grootte</b>	8.145 m <sup>2</sup>	
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld	
<b>Coördinaten</b>	203188 - 365754	
<b>Omschrijving</b>	Bedrijvigheid (detailhandel)	
	Parkeren	
<b>Koopsom</b>	€ 1.400.000	<b>Koopjaar</b> 2010
<b>Ontstaan uit</b>	Beesel K 1625	

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.  
Basisregistratie Kadaster

### RECHTEN

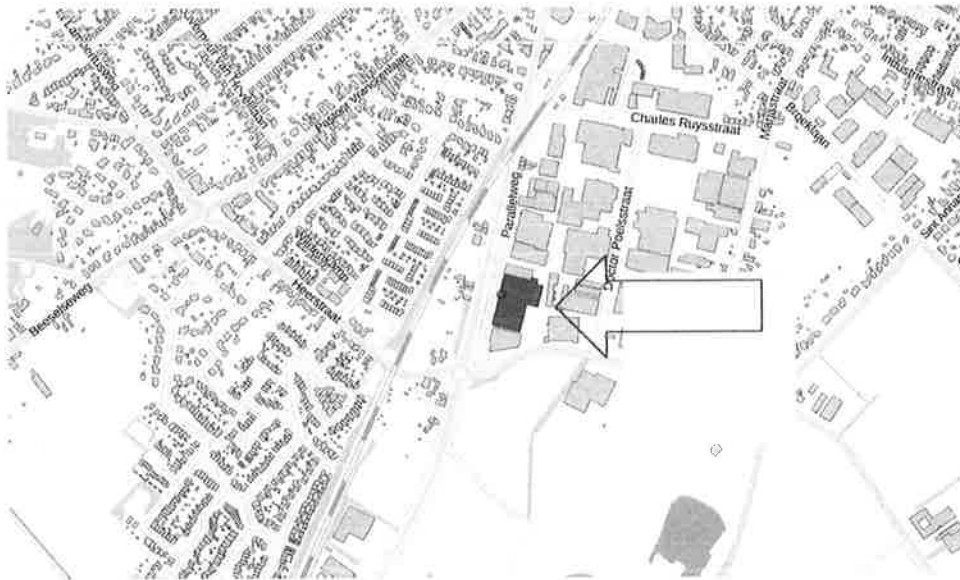
<b>1 Eigendom (recht van)</b>		
<b>Alkomstig uit stuk</b>	Hyp4 58982/103	<b>Ingeschreven op</b> 19-10-2010 om 09:00
<b>Naam gerechtigde</b>	[REDACTED]	
<b>Postadres</b>	[REDACTED]	
<b>Geboren</b>	[REDACTED]	<b>te</b> [REDACTED]
	Persoonsgegevens zijn in onderzoek bij de Basisregistratie Personen	
<b>Burgerlijke staat</b>	[REDACTED]	<b>en tijde van verkrijging)</b>



**Kadastrale gegevens**



## Situatie Parallelweg 10. Reuver



## Situatieschets



## Foto's

Parallelweg 10, Reuver



Foto's

1. [Illegible text]


2. [Illegible text]

3. [Illegible text]




## Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam : Bilderbeek & Partners B.V.  
Naam :   
Adres : Nedinscopein 5  
Plaats : Venlo

verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- taxateur heeft het taxatierapport met nummer T210626 van het object Parallelweg 10 te Reuver en kadastraal bekend onder gemeente Beesel, sectie K, perceelnummer 1733, getaxeerd door  namens Bilderbeek & Partners B.V. beoordeeld op plausibiliteit en de onderbouwing van de waarde;
- taxateur heeft het taxatierapport op 7 juli 2021 beoordeeld;
- taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;

Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is / ~~Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur de volgende opmerkingen: .....~~

Aldus door taxateur,

Venlo, 7 juli 2021



Bilderbeek & Partners B.V.

## Plausibilitetsverklaring

*De NAR-methode:* De NAR (Netto-Aanvangs-Rendement)-methode berekent de waarde van een onroerende zaak op basis van een netto opbrengst. Er vindt kapitalisatie plaats van de genormaliseerde netto-opbrengst op het moment van de taxatie tegen het in de markt geldende rendement, het netto aanvangsrendement. De genormaliseerde netto-opbrengst wordt berekend door de markthuur te verminderen met de exploitatiekosten (bruto-netto traject). Deze exploitatie kosten worden onderverdeeld in een aantal categorieën, te weten:

- Onderhoud
- OZB
- Overige lokale lasten
- Beheer
- Premie opstalverzekering
- Structurele leegstand
- Erfpachtcanon

*De DCF-methode:* De DCF-methode (Discounted Cash Flow) berekent alle in de toekomst te verwachten inkomsten en uitgaven. De kern van de DCF-methodiek is een schema waarin alle kosten (uitgaven) en opbrengsten (ontvangsten) die verbonden zijn aan de exploitatie van het vastgoed in een meerjarenschema worden 'uitgezet'. In een DCF-schema wordt tevens rekening gehouden met het feit dat:

1. uitgaven en ontvangsten in de loop der tijd kunnen stijgen of dalen als gevolg van in- of deflatie, prijsstijgingen of –dalingen en huurverhogingen of –verlagingen (indexeringen).
2. een willekeurige koper van het vastgoed een rendementseis stelt aan de investering (de disconteringsvoet)
3. de investering aan het eind van de beschouwingsperiode nog een restwaarde heeft.

Ad 1: indexeringen

Verhogingen (of wellicht verlagingen) van specifieke ingaande en uitgaande kasstromen die men op voorhand redelijkerwijs kan inschatten, worden in de DCF-methodiek meegenomen door bedragen die in de toekomst vallen te corrigeren voor deze stijgings- en dalingspercentages.

Ad 2: rendementseis (disconteringsvoet)

De rendementseis wordt gehanteerd als een disconteringsvoet waartegen alle cashflows contant worden gemaakt.

Ad 3: restwaarde

Voor de bepaling van de restwaarde van het vastgoed zijn verschillende methoden voorhanden, zoals het werken met een vervangingswaarde of het toepassen van een exit-yield op de huur op het einde van de looptijd.

*De GOP-methode:* Deze methode (General Operating Profit) is een afgeleide van de DCF-methode en berekent alle in de toekomst te verwachten inkomsten en uitgaven afgeleid van de geprognosticeerde omzet. De kern van de DCF-methodiek is een schema waarin alle kosten (uitgaven) en opbrengsten (ontvangsten) die verbonden zijn aan de exploitatie van de onderneming in een meerjarenschema worden 'uitgezet' en verrekend worden. Het resterende bedrag dient beschouwd te worden als het budget beschikbaar en toe te kennen aan het vastgoed. Voor de bepaling van de restwaarde van het vastgoed zijn verschillende methoden voorhanden, zoals het werken met een vervangingswaarde of het toepassen van een exit-yield op de 'huur' op het einde van de looptijd.



## Waardeberekening

### Nadere toelichting van de gehanteerde methode

*Vergelijkende methode:* Deze methode vergelijkt de te taxeren onroerende zaak met één of meerdere soortgelijke objecten waarvan de transactiekenmerken bekend zijn. De verschillen zoals ligging, omvang, bestemmingsplan etc. zullen invloed hebben op de te taxeren waarde. Deze methode maakt gebruik van informatie uit transacties die in het recente verleden hebben plaatsgevonden. Plaats-specifieke factoren spelen een zeer bepalende rol bij deze methode.

*Huurwaarde methode:* Bij de huurwaarde methode wordt een huurprijs berekend waarbij het vergelijk gemaakt wordt met eenheden als  $m^2$ . In deze methode worden diverse objecten vergeleken op basis van oppervlakte, liggings- en bouwkwaliteitsverschillen. Het resultaat van deze methode kan bovendien dienen als basis voor het vaststellen van de 'economische huurwaarde', waarbij uit wordt gegaan dat het object 'vrij van huur en gebruik' op de markt komt. De  $m^2$ -prijs van een pand is afhankelijk van de kwantitatieve en kwalitatieve oppervlakte.

*Kapitalisatie methode:* De kapitalisatie methode is een methode om de vastgestelde huurwaarde om te zetten in een waarde van de betreffende onroerende zaak. De huurwaarde kan worden gezien als een denkbeeldige inkomstenstroom, die voortkomt uit de betreffende onroerende zaak. Deze methode wordt aldus gebruikt voor het vaststellen van de waarde van onroerende zaken die leeg en vrij van huur opgeleverd kunnen worden. Uitgangspunt voor de kapitalisatie methode is de huurwaarde. De kapitalisatie van de huurwaarde geschiedt door de huurwaarde te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor.

*De vervangingswaardemethode:* Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt de waarde van de grond en de waarde van de opstallen afzonderlijk bepaald. De methode gaat ervan uit dat de noodzakelijke investering gerealiseerd kan worden door de grond op dezelfde locatie te verwerven en daarop een (economisch) soortgelijke opstal te realiseren. Bij het gebruik van de methode wordt gekeken naar de waarde die de huidige eigenaar/gebruiker ervoor over zou hebben om de betreffende onroerende zaak te vervangen. De omstandigheden waarin de eigenaar/gebruiker verkeert, zijn hierbij echter niet van belang. Wel zijn maatschappelijke- en marktomstandigheden van belang. Daarnaast worden opgetreden technische en functionele veroudering meegenomen. Bij deze afschrijving wordt tevens rekening gehouden met latere investeringen, waardoor de levensduur van het gebouw wordt verlengd. Bij de methode wordt gebruik gemaakt van:

- De werkelijke waarde van de grond per taxatiedatum
- De bouwkosten van de opstallen
- De correctie wegens technische veroudering
- De correctie wegens functionele veroudering

*De residuele grondwaardemethode:* Deze methode is van toepassing bij de waardebepaling van een perceel grond met een mogelijkheid tot ontwikkeling. Door de stichtingskosten (excl. prijs van de grond) in mindering te brengen op de te verwachten verkoopopbrengst wordt de waarde van de grond berekend. Er worden 3 bestandsdelen onderscheiden:

- De waarde van de grond in onbebouwde staat
- De stichtingskosten
- De waarde van het samenstel grond en opstallen

Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m<sup>2</sup>.

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing of een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

## Technische informatie

### NEN 2580 – Normtekst (samenvatting)

De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door van de raamopeningen in de buitenbegrenzingslijn de afstand tussen de meetlijn voor de netto-vloeroppervlakte en de binnenkant van het glas op 1,5 m<sup>1</sup> boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte worden de volgende soorten ruimten niet meegerekend:

- een buitenruimte;
- een ruimte voor verticaal verkeer, behoudens in een woning of logiesverblijf;
- een voorziening voor verticaal verkeer, voor zover de verticale projectie daarvan op het horizontale vlak groter is dan 2,5 m<sup>2</sup>;
- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties of zelfstandige onderdelen ervan, voor zover de vloeroppervlakte daarvan groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- een ruimte die dient als buitenberging of stallingsruimte;

Verder worden bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte niet meegerekend:

- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m<sup>1</sup>, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d., waarvan de vloeroppervlakte kleiner is dan 2,5 m<sup>2</sup>;
- een schalmgat of een vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m<sup>2</sup>;
- een dragende binnenwand;
- een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, voor zover het grondoppervlak daarvan groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- de oppervlakte van een al dan niet toegankelijke leidingschacht;

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondoppervlak daarvan kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het vorenstaande geldt het volgende:

- als een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- als een buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto-vloeroppervlakte van de binnenruimte.

De vloeroppervlakte van een overdekte buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

## Clausules

### A. Aansprakelijkheid

1. Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever en de direct belanghebbenden. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekende.
2. Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardebeoordeling. Wij hebben het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

### B. Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Bilderbeek & Partners B.V.

### C. Overeenstemming met IVS en Algemene Voorwaarden

1. Op deze taxatie zijn de Algemene Voorwaarden Bilderbeek & Partners B.V. van toepassing;
2. Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met voorschriften zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2017 gepubliceerd door de International Valuation Standards Committee.

### D. Onafhankelijkheidsverklaring taxateur

1. Opdrachtnemer verklaart dat zij en aan haar gelieerde vennootschappen en haar medewerkers recentelijk of binnen afzienbare termijn niet betrokken zijn geweest c.q. worden bij de gewaardeerde onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot een belangenverstremming.
2. Opdrachtnemer en/of aan haar gelieerde vennootschappen kunnen regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien opdrachtnemer regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever niet meer dan 5% van de geconsolideerde jaaromzet van opdrachtnemer.
3. De waardering van de onroerende zaken is in alle gevallen uitgevoerd door of onder verantwoordelijkheid van een professionele taxateurs die is gecertificeerd door de Stichting VastgoedCert te Rotterdam en zijn ingeschreven in het register van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).
4. Wij bevestigen dat er geen belangenverstremming bestaat ten aanzien van deze opdracht en/of opdrachtgever(s).

## **G. Fiscale wetgeving**

1. Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (btw) en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
2. De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notarijskosten wegens de levering van de onroerende zaak, alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

## **H. Huurrecht**

1. In het geval van woningen hebben wij voor zover mogelijk de maximaal redelijke huur berekend op grond van het "Woningwaarderingssysteem". Wij hebben geen consequentie getrokken uit het eventuele feit dat de huidige verschuldigde huur boven de zogenoemde maximaal redelijke huur uitkomt.
2. In het geval van zogenoemde 7: 290 BW bedrijfsruimte hebben wij een indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7: 303 BW. De in artikel 7: 303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoelde huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief.
3. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
4. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
5. De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
6. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur- of andere betalingsverplichtingen zijn.
7. Bij de waardering zijn we ervan uitgegaan dat de eventueel door de huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
8. Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of moedermaatschappij van huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gebleven.

## **I. Toekomstige wetgeving**

Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

## **J. Rechten van derden**

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden uit enige overeenkomst zijn anders dan de in dit rapport specifiek genoemde.

5. Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
6. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw moet een energieprestatiecertificaat aanwezig zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

#### **D. Eigendom**

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken, tenzij wij in deze rapportage anders berichten.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
4. Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de verlies- en winstrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn wij ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
5. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde-onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling in hoofdstuk 1.6 uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

#### **E. Voordelen**

1. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
2. Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

#### **F. Plaatselijke voorschriften**

1. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en – eisen.
2. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, milieuvergunningen en vestigingsvergunningen is geen onderzoek verricht.
3. Omtrent de toepassing van de publiekrechtelijke bepalingen, zoals bestemmingsplannen en bouwverordeningen en het terzake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid is geen bijzondere informatie ingewonnen. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat uit hiervoor bedoelde wetten, maatregelen en/of verordeningen geen beperkingen of andere gevolgen voortvloeien die de waarde van de getaxeerde onroerende zaak c.q. zaken beïnvloeden. Wanneer er, in tegenstelling tot het bovenstaande, wel informatie is ingewonnen is deze veelal mondeling verkregen, hetgeen de betrouwbaarheid aantast.

## **Algemene uitgangspunten**

### **A. Inleiding**

Deze taxatie is tot stand gekomen na de getaxeerde onroerende za(a)k(en) te hebben geïnspecteerd, zowel binnen als buiten tenzij in het rapport anders vermeld, rekening houdende met de stand, ligging, bouwaard en constructie, staat van onderhoud zowel bouwkundig als installatietechnisch (voor zover met het oog waarneembaar), bestemming, bebouwingmogelijkheden, alsmede alle andere essentiële waardebepalende factoren. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie.

### **B. Bouwkundige en technische staat**

1. Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, het type gebruik en de (multi-)functionaliteit van het gehele gebouw.
3. De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
4. De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
5. Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen.
6. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
7. De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingmethoden wordt verwezen naar NEN 2580 "Oppervlakten en inhouden van gebouwen". In de bijlage is een verkorte tekst van de normtekst opgenomen.

### **C. Milieu**

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
2. Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
3. Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van dit artikel onverminderd van toepassing.
4. Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder geldt voor asbest. Tenzij uit de rapportage anders blijkt, zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.

### *Bedrijfswaarde (actuele waarde)*

Onder bedrijfswaarde wordt verstaan de waarde, ten tijde van de waardering, van het aan een goed of samenstel van goederen toe te rekenen deel van de netto-omzet die kan worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf waartoe het dient of is bestemd.

### *De Waarde in het economisch verkeer (Wet WOZ: art 17 lid 2)*

De waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in feitelijk gebruik zou nemen.

### *Herbouwwaarde (ex. Art 7:960 BW)*

Het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw, op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig, onmiddellijk na de gebeurtenis.

## **C. Overige definities**

1. Met de hierna in dit rapport gebruikte termen: uitstekend, goed, redelijk, matig, slecht en niet waargenomen, wordt het volgende bedoeld:

uitstekend	: zo goed als nieuw
goed	: op peil
redelijk	: niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn
matig	: onderhoud op korte termijn noodzakelijk
slecht	: achterstallig onderhoud
niet waargenomen	: bij oppervlakkige waarneming niet gezien, maar mogelijk wel aanwezig

2. De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklasser variërend van A tot en met G en in kleuren. Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inrijkingstabellen voor energieklassen, conform Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 21 december 2006, nr. DJZ 2006339319, Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving, tot vaststelling van nadere voorschriften voor de energieprestatie van gebouwen (Regeling energieprestatie gebouwen).

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

<b>Energieklasse</b>	<b>: Grenswaarden energie-index (EI) energieprestatie utiliteitsgebouwen</b>
A	: kleiner of gelijk aan 1,05
B	: 1,06 – 1,15
C	: 1,16 – 1,30
D	: 1,31 – 1,45
E	: 1,46 – 1,60
F	: 1,61 – 1,75
G	: Groter dan 1,75

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen (nieuwbouw en bouw met label A)

<b>Energieklasse</b>	<b>: Grenswaarden <math>E_{p;tot} / E_{p;adm;tot};n_b</math> (E/E) energieprestatie utiliteitsgebouwen</b>
A++++	: Kleiner of gelijk aan 0,30
A+++	: 0,31 – 0,65
A++	: 0,66 – 1,00
A+	: 1,01 – 1,15
A	: 1,16 – 1,35
B	: Groter dan 1,35



## **Definities waardebegrippen**

### **A. Volgens de International Valuation Standards**

#### *Marktwaarde*

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

#### *Markthuur*

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

#### *Reële waarde*

De prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum. (IFRS 13).

#### *Hypotheekwaarde*

De hypotheekwaarde (Mortgage Lending Value) is de waarde van onroerend goed, zoals bepaald door een voorzichtige prognose van de toekomstige verhandelbaarheid van het goed, rekening houdend met de lange termijn duurzame aspecten van het pand, de normale en plaatselijke marktvoorwaarden, het huidige gebruik en eventuele andere doeleinden van het pand. (Conform Regulation (EU) No 575/2013, article 4 (74)).

### **B. Traditionele Nederlandse waardebegrippen**

#### *Vervangingswaarde (actuele waarde)*

Onder de vervangingswaarde wordt verstaan het bedrag dat nodig zou zijn om in de plaats van een goed dat bij de bedrijfsuitoefening is of wordt gebruikt, verbruikt of voortgebracht, een ander goed te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft.

#### *Gecorrigeerde Vervangingswaarde*

De Gecorrigeerde Vervangingswaarde (GVW) zijn de huidige kosten van herbouw of vervanging van een actief door het moderne equivalent van het actief minus aftrek voor fysieke verslechtering en alle relevante vormen van veroudering en optimalisering.

#### *Beleggingswaarde/bedrijfswaarde*

De subjectieve waardering die (aspirant)eigenaar/belegger zelf toekent aan het activum (betreft dus geen marktgebonden waarde, al calculeert een individu mede op basis van signalen, waaronder prijzen, die van echte transacties afkomstig zijn).

## **Algemene informatie**

- o **Definities**
- o **Algemene uitgangspunten**
- o **Clausules**
- o **Technische informatie**



## Ontvangen informatie/geraadpleegde bronnen

### Eigendom

Notariële akte : ja  
Kadastrale gegevens : ja

### Gebruiker

Huurderslijst : neen  
Hurovereenkomst : neen

### Technische gegevens

Plattegronden : neen  
Bestek/technische omschrijving : neen  
Meerjaren onderhoudsraming : neen  
Meetcertificaat (NEN 2580) : neen

### Milieu aspecten

Asbest certificaat : neen  
Bodemonderzoek : neen  
Gemeentelijke informatie : neen, informatie Provincie Limburg

### Publiekrechtelijke bepalingen

Bestemmingsplan : ja  
Bestemmingsbepalingen : ja  
Omgevingsvergunning : nee

### Vaste lasten

Onroerende zaak belasting : neen  
Rioolrechten : neen  
Waterschapbelasting : neen  
WOZ-waarde : neen

### Overige gegevens

Taxatierapport : neen

**Ontvangen informatie/geraadpleegde bronnen**



## OVERZICHT BIJLAGEN

- Ontvangen informatie/geraadpleegde bronnen
- Algemene informatie
  - Definities
  - Algemene uitgangspunten
  - Clausules
  - Technische informatie
- Plausibiliteitsverklaring
- Foto's
- Situatieschets
- Kadastrale gegevens
- Eigendomsakte
- Milieu-informatie
- Bestemmingsplaninformatie



## 10 Evaluatie

Hertaxatie voor deze taxateur ja  
Toelichting hertaxatie Conform artikel 14 van de praktijkhandreiking Kamer bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVV dient er een verschillenanalyse (backtesting) uitgevoerd te worden indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd door het taxatiebedrijf.

Het complex is eerder door een taxateur van Bilderbeek & Partners getaxeerd op 21 januari 2021 met dossiernummer T210103. Het doel was is in verband met besluitvorming rond de voorgenomen aankoop van het complex de marktwaarde in de huidige staat en bij eigen gebruik vast te stellen.

Bij de onderhavige waardering zijn in afwijking van de voorgaande taxatie bijzondere uitgangspunten gehanteerd waardoor een integrale verschillenanalyse niet mogelijk en relevant is.

Aantal versies (inclusief concept) 1  
Hoogste (concept) waardering € 750.000,-  
Laagste (concept) waardering € 750.000,-  
Afwijking - %  
Toelichting afwijking Geef toelichting indien afwijking groter is dan 5%



#### 9.4 Courantheid

Het getaxeerde betreft een perceel bouwgrond geschikt voor bedrijfsbebouwing. Dergelijke percelen (braakliggende bouwterreinen) worden nagenoeg alleen in de koopsfeer aangeboden; er is geen echte huurmarkt in dit segment. Wel worden percelen grond als verhard terrein te huur aangeboden, dof worden dergelijke percelen door middel van erfpacht uitgegeven. De courantheid bij verhuur is niet meer dan matig te noemen. De courantheid bij verkoop is in de huidige markt als redelijk tot goed aan te duiden.



## 9 Beoordeling

### 9.1 Locatie

Het getaxeerde is gelegen op een kleinschalig bedrijventerrein aan de rand van Reuver. De locatie is goed bereikbaar met eigen vervoer en openbaar vervoer. Op het bedrijventerrein is een diversiteit aan bedrijven gehuisvest, van productie tot handelsbedrijven en een enkele perifere detailhandelsvestiging (meubelshowroom). Door de verspreide ligging en mix detailhandel, productie- en handelsbedrijven is het gebied niet echt aan te merken als een woonboulevard of PDV-locatie. De locatie leent zich voor bedrijfsdoeleinden en kan deze als redelijk tot goed worden gekwalificeerd.

### 9.2 Object

Het getaxeerde is momenteel nog een bedrijfsobject bestaande uit bedrijfsruimte-/showroom opgedeeld in min of meer twee compartimenten/bouwdelen, waarbij het linker gedeelte bestaat uit twee bouwlagen. Het object is omstreeks 1982 gerealiseerd en in gebruik geweest als meubelshowroom en is als zodanig ingericht. Het gebruik is een aantal jaren geleden beëindigd en staat sindsdien leeg.

Na sloop van de huidige opstallen en bouwrijp maken- betreft het getaxeerde een braakliggend perceel bouwgrond, geschikt voor het oprichten van bedrijfsbebouwing. Het getaxeerde is één kadastraal perceel in een formaat van een L-vorm. De frontbreedte bedraagt ongeveer 114 meter en de kavel kent een diepte variërend van ongeveer 55 meter tot ruim 77 meter. De vorm van het perceel drukt enigszins de courantheid van het perceel.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan mag de oppervlakte van een bedrijfskavel/bouwperceel maximaal 7.500 m<sup>2</sup> zijn en is er sprake van een bebouwingspercentage van maximaal 80%, een maximum goothoogte van 6 m1 en een bouwhoogte van 10 m1. Aangezien het getaxeerde een perceeloppervlakte heeft van 8.145 m<sup>2</sup> is dit in relatie tot het vigerende bestemmingsplan van invloed op de waarde. Een gedeelte van 645 m<sup>2</sup> zou daardoor alleen kunnen worden aangewend als functie van reststrook met bijvoorbeeld groenvoorzieningen.

### 9.3 SWOT-analyse

<b>Sterkten</b>	<b>Zwakten</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Ruime bedrijfsbestemming</li><li>- Goed bereikbaar</li><li>- Locatie met enige attentiewaarde</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vorm terrein niet optimaal</li><li>- Beperking bestemmingsplan grootte perceel</li><li>- Minder aansprekend bedrijventerrein</li></ul>
<b>Kansen</b>	<b>Bedreigingen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Positieve ontwikkeling bedrijfsruimtemarkt</li><li>- Gunstige rentestand</li><li>- Mogelijkheden voor verduurzaming</li><li>- Geen vergelijkbaar aanbod in Reuver</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Invloed van Coronavirus op economie en vastgoedsector</li><li>- Rentestijgingen zorgen voor remmend effect op de markt</li><li>- Bedrijfsruimtemarkt Reuver kent weinig dynamiek</li><li>- Stijgende bouwkosten</li></ul>



*Kooptransacties*

Locatie	Oppervlakte	Koopsom	Koopsom / m <sup>2</sup>	Transactie-datum	+/- vergelijking t.o.v. getaxeerde
Pannenberg, Belfeld	6.053 m <sup>2</sup>	€ 590.000	€ 97	01-03-2021	+/-
Zevenellen, Haelen	10.002 m <sup>2</sup>	€ 740.000	€ 74	17-06-2021	-
Mariastraat ong., Reuver	4.850 m <sup>2</sup>	€ 412.500	€ 85	12-06-2019	-
Pannenberg, Belfeld	4.075 m <sup>2</sup>	€ 376.937,50	€ 92,50	15-01-2020	+/-
Witveldweg 40, Belfeld	60.215 m <sup>2</sup>	€ 4.900.000	€ 81	06-02-2020	+

**8.3 Opmerkingen**

Er zijn relatief weinig kooppreferenties in de directe omgeving beschikbaar, derhalve zijn ook transacties uit omliggende gemeenten opgenomen. De referenties zijn minder goed vergelijkbaar en dienen dan ook meer als kader. Desondanks kan er een (globaal) vergelijking gemaakt worden tussen de koopsom per vierkante meter van de bovenstaande transacties en de marktwaarde per vierkante meter van het onderhavige object. Ook geldt hier dat er nauwkeurig gelet dient te worden op de verschillende waarde beïnvloedende aspecten bij de bovenstaande kooptransacties.

De gemeente Venlo hanteert een uitgifteprijs variërend van € 61,- per m<sup>2</sup> voor bedrijventerrein Ubroek te Venlo tot € 129,- per m<sup>2</sup> voor bouwkavels gelegen aan de Van Heemskerckweg op bedrijventerrein Trade port West – deelplan I te Venlo. De opgenomen aanbodreferenties aan De Vilgert in Velden en Nassastraat in Tegelen betreffen ook de door gemeente Venlo gehanteerde uitgifteprijzen.



enkele grote beleggingstransacties verantwoordelijk was. Hoewel beleggers zich vorig jaar hoofdzakelijk op distributiecentra richtten, werd er door hen ook een groot aantal andersoortige bedrijfsgebouwen gekocht. De grote belangstelling van met name buitenlandse beleggers voor distributiecentra, had tot gevolg dat de rendementen voor objecten op de beste locaties met gemiddeld 0,40 procentpunt naar beneden gingen.

#### Bedrijfsruimtemarkt Limburg

De bedrijfsruimtemarkt in de provincie Limburg had vorig jaar de wind niet mee. Het resultaat was dat de opname in de provincie ver beneden het niveau van andere jaren terechtkwam. De markt moest toezien hoe met name de afzet van grote complexen stagneerde, mede doordat de transportsector zich terughoudend opstelde. Als gevolg daarvan kreeg de logistieke sector met een opname die niet verder kwam dan ongeveer 120.000 m<sup>2</sup> de sterkste daling van de afgelopen jaren te verwerken. De relatief geringe belangstelling voor distributieruimten zette vooral in de regio Venlo een rem op de afzet. Dat gold overigens ook voor Venray, waar het aantal transacties eveneens beperkt was. Terwijl de grote bedrijfsruimten minder belangstelling ondervonden, bleef de afzet van de wat kleinere ruimten in de grootteklasse van 700 tot 2.500 m<sup>2</sup> goed op peil. Hoewel vorig jaar het accent niet op grote verhuur- en verkooptransacties lag, waren er toch enkele grote gebruikers actief. Zo werd in Heerlen een omvangrijke transactie met Ceva Logistics afgerond, waarmee ongeveer 40.000 m<sup>2</sup> was gemoeid. Hoewel de vraag naar bedrijfsruimten zich over het geheel genomen minder gunstig ontwikkelde, was het opvallend dat de animo om te huren vorig jaar toenam. Daarnaast waren er enkele organisaties die besloten om voor eigen rekening nieuwbouw te realiseren. Zo kocht DHL in Weert een stuk grond met de bedoeling daarop een distributiecentrum te bouwen. Bepalend voor de gang van zaken op de bedrijfsruimtemarkt was verder dat de daling van de opname vergezeld ging van een aanzienlijke stijging van het aanbod, die met name in de regio's Venlo en Venray een verdere verruiming tot gevolg had. De stijging die zich het afgelopen jaar in Venlo aftekende, werd onder meer veroorzaakt door het aan de markt komen van enkele bestaande distributiecentra.

Bron: NVM Stand van zaken Commercieel Vastgoed 2021

## 8.2 Referenties

### Aanbod percelen bouwgrond

Locatie	Oppervlakte	Vraagprijs	Vraagprijs / m <sup>2</sup>	+/- vergelijking t.o.v. getaxeerde
Aan de Zwarte Hond, Tegelen	3.900 m <sup>2</sup>	€ 298.000	€ 76,-	-
Dirk Hartogweg, Venlo	10.003 m <sup>2</sup>	€ 1.200.360	€ 120,-	+
Blauwwater, Belfeld	11.175 m <sup>2</sup>	€ 1.061.625	€ 90,-	+/-
Boven de Wolfskuil, Herten	2.500-10.000 m <sup>2</sup>		€ 120,- tot €195,-	+
De Vilgert, Velden			€ 85,-	-
Nassastraat, Tegelen			€ 85,-	-

Voor bovenstaande aanbod geldt dat de eventueel te vergeven incentives nog niet in de vraagprijzen zijn verdisconteerd.



## 8 Markt

### 8.1 Marktbeeld

#### Bedrijfsruimtemarkt Nederland

Ondanks de coronapandemie wist de bedrijfsruimtemarkt verbazingwekkend goed overeind te blijven. De opname van productie- en opslagruimten was weliswaar iets lager dan in 2019, maar daar stond tegenover dat het aantal gerealiseerde huur- en kooptransacties een lichte stijging te zien gaf. Al met al kon op de vrije markt een afzet van ruim 6,5 miljoen m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Dat de afzet zich vorig jaar op een behoorlijk peil kon handhaven, was onder meer te danken aan de online detailhandelsbestellingen die door toedoen van de coronapandemie flink omhooggingen. Dit had een gunstig effect op de vraag naar distributiecentra en grootschalige op- slagruimten. In totaal vond ongeveer 2,55 miljoen m<sup>2</sup> logistiek vastgoed zijn weg naar gebruikers, al was de markt wel minder willig dan in het jaar ervoor, toen circa 2,8 miljoen m<sup>2</sup> werd opgenomen. Eigenbouw wordt overigens niet meegenomen in de cijfers. Over het geheel genomen richtte de vraag van gebruikers zich op zowel bestaande complexen als nieuwe bedrijfsgebouwen. Verder had de vraag voor het overgrote deel betrekking op huurtransacties. Deze categorie nam ongeveer twee derde van de gerealiseerde opname voor zijn rekening. Wat meespeelde, was dat de banken terughoudender waren met het financieren van bedrijfsmatig vastgoed, waardoor vorig jaar het aandeel van de kooptransacties in de totale vraag naar bedrijfsruimten iets omlaagging. Opvallend was ook dat de afzet van grote bedrijfscomplexen vorig jaar stagneerde, wat vooral de provincies Limburg en Utrecht niet ten goede kwam. Overigens kon aan de vraag naar kleine tot middelgrote ruimten, in omvang variërend van 500 tot 1.000 m<sup>2</sup>, met moeite worden voldaan, doordat er nauwelijks passend aanbod was. Geografisch lag het zwaartepunt van de vraag in de provincies Noord-Brabant en Zuid-Holland.

Een tegenvaller voor de bedrijfsruimtemarkt was dat het totale aanbod van leegstaande bedrijfspanden vorig jaar voor de twee- de keer op rij een stijging te zien gaf, en wel met 2% tot ongeveer 12 miljoen m<sup>2</sup> ultimo 2020. De stijging van het aanbod werd onder meer veroorzaakt door een flinke toename van het aantal nog te verhuren distributiecentra. In een jaar tijd steeg het aanbod van logistiek vastgoed met bijna 750.000 m<sup>2</sup>. Een belangrijke oorzaak van de oplopende leegstand in dit segment was het feit dat meer vastgoed op risico in aanbouw werd genomen, dus zonder de zekerheid van voorverhuur. De aanwas van bedrijfs- gebouwen in het land pakte vooral nadelig uit voor de provincies Limburg en Noord-Brabant, die de leegstand flink zagen oplopen. Er waren wel tegengestelde tendensen waarneembaar. Terwijl in Limburg en Noord-Brabant het aanbod omhoogging, nam in een aantal provincies de leegstand juist sterk af. Dat gebeurde onder meer in Overijssel, Friesland en Drenthe.

In weerwil van het ruime aanbod en een aarzeling in de vraagontwikkeling slaagden de meeste locaties er vorig jaar in hun prijsniveau vast te houden. Landelijk gezien werd zelfs een kleine stijging van het huurprijsniveau gerealiseerd, en wel met ongeveer 4%. Met name de huurprijzen van moderne bedrijfspanden stonden onder een licht opwaartse druk, wat zijn oorzaak vond in het krappe aanbod.

Beleggers voelden zich in 2020 vooral tot de bedrijfsruimtemarkt aangetrokken, wat tot uitdrukking kwam in een verdere toename van de investeringen in dit segment. In totaal beliepen de investeringen in bedrijfsgebouwen circa € 4,1 miljard, een record voor Nederland. De belangstelling ging vooral uit naar distributiecentra, waarin vorig jaar in totaal voor € 3,2 miljard werd geïnvesteerd. De omvangrijke investeringen in logistiek vastgoed waren niet alleen te danken aan de kooplust van buitenlandse beleggers. Nederlandse beleggers lieten zich evenmin onbetuigd. Overigens wisten niet alle regio's munt te slaan uit de beter dan verwachte cijfers. Ruimtelijk lag het zwaartepunt van de investeringen in logistiek vastgoed namelijk in Zuid-Holland en Noord-Brabant, waarvoor in beide provincies de totstandkoming van



## **7 Milieu**

### **7.1 Bodemsituatie**

In het bodeminformatiesysteem van de provincie Limburg is het perceel niet geregistreerd als (mogelijk) verontreinigde locatie.

De eigenaar is voor zover bekend niet in het bezit van een bodemonderzoeksrapport.

In de eigendomsakte zijn met betrekking tot de milieuaspecten geen bijzondere bepalingen opgenomen.

Bij de huidige gebruiker zijn geen bedrijfsactiviteiten of productieprocessen van toepassing die speciale aandacht in het kader van milieu vereisen.

De taxateur heeft geen visuele waarnemingen gedaan die zouden kunnen duiden op het veroorzaken van bodemverontreiniging.

Er is bij ons geen informatie bekend met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van stoffen, dan wel materialen, in de bodem (grond, grondwater), die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen.

Uitgangspunt bij de locatie is dat er geen beperkingen zijn voor het huidige gebruik.

### **7.2 Opslagvoorzieningen**

Er is bij ons geen informatie bekend met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van onder- of bovengrondse opslagtanks. Uitgangspunt bij de taxatie is dat er geen onder- of bovengrondse opslagtanks aanwezig zijn.

### **7.3 Toegepaste materialen**

Het getaxeerde betreft een perceel grond, daarom is de beoordeling van de toegepaste materialen niet van toepassing.

### **7.4 Energielabel**

Uit de gegevens van het register van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland ([www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl)) blijkt niet dat er voor het getaxeerde een energieprestatiecertificaat is afgegeven.



## 6 Publiekrechtelijke aspecten

### 6.1 Bestemmingsplan

Bij de gemeente Beesel valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan "Bebouwde gebieden Beesel" dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 20 juni 2016.

De bestemming van het object is op grond van artikel 8 van de planvoorschriften:

**"Bedrijventerrein" en heeft tevens de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" en "detailhandel volumineus" en aanduiding van maatvoering "maximum goothoogte (m): 6 en maximum bouwhoogte (m): 10.**

De plankaart en planvoorschriften van het vigerende bestemmingsplangegevens zijn opgenomen in de bijlagen.

Het huidige gebruik is in overeenstemming met het bestemmingsplan.

De bovenstaande en in de bijlage verstrekte gegevens, betreffende de bestemming zijn verkregen van de website [www.planviewer.nl](http://www.planviewer.nl) op 18 juni 2021.

### 6.2 Vestigingseisen

De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht.

### 6.3 Opmerkingen

Voor de waardering is de functieaanduiding "detailhandel volumineus" buiten beschouwing gelaten.



## **5 Locatie**

### **5.1 Ligging**

Het getaxeerde is gelegen op een kleinschalig bedrijventerrein aan de zuidkant van de kern Reuver, aan de doorgaande weg (Rijksweg) tussen Reuver en Swalmen.

### **5.2 Omgeving**

Het bedrijventerrein kent een gemengd karakter met zowel grotere als kleinere bedrijven (veelal lokale en regionale ondernemingen) en een gemêleerde bedrijfsbebouwing. Aan de zuidkant grenst het getaxeerde aan een perifere detailhandelsgebouw en aan de noordzijde is een bedrijfscomplex van Thielco Staalindustrie gesitueerd. Achter het getaxeerde, aan de oostkant zijn diverse bedrijven gevestigd zoals een autogaragebedrijf en Jalema Kantoorartikelen.

### **5.3 Voorzieningen**

Het getaxeerde is gelegen op ruim 900 meter van het centrum van Reuver met alle voorzieningen voor de dagelijkse behoeften in de directe nabijheid.

### **5.4 Bereikbaarheid**

Het object is goed bereikbaar met eigen vervoer. Het object is ongeveer twee autominuten gelegen van de ontsluiting op de autosnelweg A73. Het wegennet rondom het complex is ruim opgezet, waardoor de locatie ook met vrachtovervoer goed bereikbaar is. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is eveneens goed te noemen. Op loopafstand zijn bushaltes te vinden met frequente verbindingen. Het treinstation van Reuver is gelegen op ongeveer 800 meter afstand.

### **5.5 Parkeren**

In de directe omgeving op het bedrijventerrein zijn de parkeervoorzieningen voldoende aanwezig. Over het algemeen zal parkeren veelal op eigen terrein plaatsvinden.



#### 4.4 Onderhoudsstaat

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele inspectie ten tijde van de opname van het complex. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring.

Het getaxeerde betreft een perceel grond, daarom is de beoordeling van de onderhoudsstaat niet van toepassing.



## 4 Object

### 4.1 Typering

Het getaxeerde bestaat momenteel uit een bedrijfsobject bestaande uit bedrijfsruimte-/showroom in twee bouwlagen -ten behoeve van grootschalige/perifere detailhandel- met aanvullend secundaire ruimten. Het geheel met ondergrond, erf, buitenterrein en overige aanhorigheden.

Na sloop van de huidige opstallen en bouwrijp maken- betreft het getaxeerde een braakliggend perceel bouwgrond, geschikt voor het oprichten van bedrijfsbebouwing. Het getaxeerde is één kadastraal perceel in een formaat van een L-vorm. De frontbreedte bedraagt ongeveer 114 meter en de kavel kent een diepte variërend van ongeveer 55 meter tot ruim 77 meter.

### 4.2 Oppervlaktegegevens

Omschrijving	Oppervlak
perceel grond Parallelweg 10	circa 8.145 m <sup>2</sup>

De oppervlakte is verkregen uit de eigendomsinformatie van het Kadaster.

### 4.3 Terreininrichting

- parkeervoorzieningen : Uitgangspunt is dat er verder geen terreinvoorzieningen aanwezig zijn, het perceel betreft bouwrijp braakliggende grond
- ontsluiting : het perceel zal aan de westzijde ontsloten worden aan de openbare weg
- terreinafsluiting : niet aanwezig
- groenvoorzieningen : het perceel is braakliggend
- verhardingen : niet aanwezig
- terreinverlichting : niet aanwezig
- uitbreidingsmogelijkheden : het perceel is nog niet bebouwd. Op basis van het vigerende bestemmingsplan mag de oppervlakte van een bedrijfskavel/bouwperceel maximaal 7.500 m<sup>2</sup> zijn en is er sprake van een bebouwingspercentage van maximaal 80%, een maximum goothoogte van 6 m<sup>1</sup> en een bouwhoogte van 10 m<sup>1</sup>.





### **3 Gebruik**

#### **3.1 Omschrijving**

Het getaxeerde staat momenteel leeg en is niet in gebruik en is hoofdzakelijk is het object geschikt voor bedrijfsdoeleinden, meer specifiek voor perifere detailhandel waarbij het object thans nog deels is ingericht en in gebruik is geweest als meubelshowroom.

Het voorgenomen gebruik betreft -na sloop van de aanwezige opstallen en het bouwrijp maken- een braakliggend perceel bouwgrond welke geschikt is voor het oprichten van bebouwing voor bedrijfsdoeleinden.

#### **3.2 Huurgegevens**

Niet van toepassing.



## 2 Omschrijving onroerende zaak

### 2.1 Gerechtigde

Het onder 1.4 genoemde object staat op 17 juni 2021 geregistreerd bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland op naam van [REDACTED]

### 2.2 Kadastrale aanduiding

Volgens het uittreksel, verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is het perceel, in eigendom kadastraal bekend onder (zie ook bijlage):

Adres	Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte		
				ha.	are	ca.
Parallelweg 9a-10	Beesel	K	1733	0	81	45

### 2.3 Zakelijke rechten

Het kadastraal bericht bevat geen bijzondere aanduidingen betreffende het onderhavige perceel.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden/bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar wat is vermeld in de laatst bekende akte van levering, verleden voor notaris Mr. Drs. T.P.W. Dielissen, te Bernheze, op 18 oktober 2010. Een kopie van deze akte is als bijlage ingevoegd bij deze taxatie.

Hierin staat onder meer vermeld: "het persoonlijk recht van gebruik en toegang hebben om de aan de [REDACTED] in eigendom toebehorende dieren op, van en naar het bij deze akte verkochte terrein te laten lopen al dan niet begeleid door een of meer leden der [REDACTED] en "gevestigd ten behoeve van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, gevestigd te Maastricht en ten behoeve van de eveneens te Maastricht gevestigde N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg een zakelijk recht, zulks in verband met de zich in het verkochte bevindende leidingen en kabels".

De meest recente eigendomsakte is door de taxateur onderzocht en in de waardering betrokken. Voor zover ter plaatse waarneembaar voor de taxateur en volgens de verklaring van de eigenaar zijn er geen bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden bekend geworden.

Er is geen uitgebreid titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.



## 1.7 Waardebepaling

### Marktwaarde

€ 750.000, k.k.

zegge: zevenhonderdvijftigduizend euro kosten koper

### Marktwaarde

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Het getaxeerde is gewaardeerd op basis van bijzondere uitgangspunt(en). Conform de praktijkhandreiking van het NRVT dient dan de indicatieve marktwaarde zonder bijzondere uitgangspunt(en) opgenomen te worden in de toelichting. De indicatieve marktwaarde van het complex is geraamd op € 1.310.000,- k.k.

Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors. De opdrachtnemer verklaart dat zij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waardenen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

Ondergetekende beschikt over de actuele lokale en regionale kennis van de betreffende markt en de vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. Aldus naar beste kennis en wetenschap, geheel objectief en onafhankelijk opgemaakt en namens Bilderbeek & Partners op 7 juli 2021 ondertekend door:

[Redacted signature area]

[Handwritten signature]



### Oppervlaktes en metrages

De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Indien er een gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 is verstrekt door opdrachtgever, vormt deze het uitgangspunt. In het geval door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld zijn de oppervlaktes op basis hiervan bepaald. Aan de hand van deze tekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat.

### Huurovereenkomsten

Indien er sprake is van een huurovereenkomst of huurovereenkomsten, dan wordt verondersteld dat de huurovereenkomsten rechtsgeldig zijn en getekend door tekeningsbevoegden. Eventuele van toepassing zijnde allonges en incentives, die van invloed zijn op de waardering worden onder de huurbijzonderheden benoemd. Verondersteld is dat de volledige informatie met betrekking tot de huurovereenkomsten en eventuele aanvullende allonges of sideletters zijn verstrekt. Tenzij anders aangegeven, wordt verondersteld dat er geen sprake is van gelieerde entiteiten.



taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Tenzij hieronder uitdrukkelijk anders vermeld zijn de in de bijlagen van dit taxatierapport opgenomen algemene uitgangspunten, waardebegrippen en definities van toepassing.

#### Titel

De taxateur moet informatie hebben over de belangrijkste gegevens van het te taxeren belang. De informatie kan worden gegeven in de vorm van een door de opdrachtgever of door een derde opgesteld uittreksel of in de vorm van kopieën van de relevante documenten. De aangenomen uitgangspunten moeten door de juristen van de opdrachtgever gecontroleerd worden. De taxateur aanvaardt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de "juiste" interpretatie van het juridische eigendom van de opdrachtgevers in het object.

#### Toestand van gebouwen

De taxateur verklaart dat de bezichtiging geen bouwtechnische keuring is, maar een indicatie van de onderhoudstoestand van het object betreft, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het betreft geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

#### Voorzieningen

De taxateur gaat ervan uit dat de voorzieningen en eventueel gerelateerde bedieningssystemen of software functioneren of geen gebreken vertonen.

#### Bestemmingsplan

De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De taxateur gaat ervan uit dat het huidige of beoogde toekomstige gebruik in overeenstemming is met de publiekrechtelijke bestemming. Mocht desondanks wel sprake zijn van afwijkend gebruik ten opzichte van de vigerende bestemming en/of overige publiekrechtelijke bepalingen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

#### Vervuiling en gevaarlijke stoffen

Een taxateur heeft niet de deskundigheid om te adviseren over de aard of de risico's van vervuiling of gevaarlijke stoffen of de eventuele kosten die met verwijdering daarvan gemoeid zullen zijn. De taxateur gaat ervan uit dat het getaxeerde vrij is van vervuiling en gevaarlijke stoffen. Mocht desondanks wel sprake zijn van vervuiling of gevaarlijke stoffen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

#### Milieukwesties

Sommige objecten hebben te maken met milieufactoren die een inherent kenmerk van het object zelf of het omringende gebied zijn en die van invloed kunnen zijn op de waarde van het object. De taxateur gaat ervan uit dat het getaxeerde vrij is van milieufactoren. Mocht desondanks wel sprake zijn van milieufactoren, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

#### Duurzaamheid

Duurzaamheid omvat een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieu gerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waardering en waarmee taxateurs rekening moeten houden. De taxateur verklaart dat hij beschikt over actuele kennis aangaande duurzaamheid in zijn vakgebied.



De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de statuten in overeenstemming met het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT, het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en voor zover het op de opdracht van toepassing is het subreglement Grootzakelijk Vastgoed. De taxateur voldoet aan de vereisten van permanente educatie die door het NRVT worden gesteld.

#### 1.4 Omschrijving getaxeerd object

omschrijving	: Perceel grond
belang	: volledig eigendom, leeg en vrij
type & classificatie	: perceel bouwgrond ten behoeve van bedrijfsbebouwing
adres	: Parallelweg 10
postcode	: 5953 GW
plaats	: Reuver
kadastraal bekend	: Gemeente Beesel, sectie K, nummer 1733, groot 8.142 m <sup>2</sup> .

#### 1.5 Uitvoering taxatie

De opname van het complex heeft plaatsgevonden op 21 januari 2021. Hierbij is het object volledig bezichtigd, zowel intern als extern.

De waardepeildatum van de taxatie is vastgesteld op 23 juni 2021.

De taxatie is uitgevoerd door [REDACTED] ingeschreven in de kamers Wonen, WOZ en Bedrijfsmatig Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT931940866. Bilderbeek & Partners B.V. is gereguleerd door de RICS.

#### 1.6 Uitgangspunten en voorbehouden

Tenzij hieronder uitdrukkelijk anders vermeld zijn de in de bijlagen van dit taxatierapport opgenomen definities en algemene uitgangspunten van toepassing.

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper (niet zijnde een koper met een bijzonder belang) dat zou hanteren op de waardepeildatum.

De volgende bijzondere uitgangspunten zijn gehanteerd bij deze taxatie:

- Het getaxeerde is thans een bedrijfsobject bestaande uit bedrijfsruimte-/showroom in twee bouwlagen -ten behoeve van grootschalige/perifere detailhandel- met aanvullend secundaire ruimten. Voor de waardering is als uitgangspunt gehanteerd dat de aanwezige opstallen zijn gesloopt en de kavel bouwrijp is. Hierbij is verder rekening dat het vigerende bestemmingsplan "Bebouwde gebieden Beesel" welke is vastgesteld op 20 juni 2016 van toepassing is met de enkelbestemming "Bedrijventerrein" en de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1".
- Additioneel is conform de richtlijnen NRVT de marktwaarde in de huidige staat in dit taxatierapport opgenomen.

Een algemeen uitgangspunt is een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Opdrachtgegevens</b>	<b>4</b>
1.1	Opdrachtgever	4
1.2	Doel van de taxatie	4
1.3	Toegepaste waarderingsmethodiek	4
1.4	Omschrijving getaxeerd object	5
1.5	Uitvoering taxatie	5
1.6	Uitgangspunten en voorbehouden	5
1.7	Waardebepaling	8
<b>2</b>	<b>Omschrijving onroerende zaak</b>	<b>9</b>
2.1	Gerechtigde	9
2.2	Kadastrale aanduiding	9
2.3	Zakelijke rechten	9
<b>3</b>	<b>Gebruik</b>	<b>10</b>
3.1	Omschrijving	10
3.2	Huurgegevens	10
<b>4</b>	<b>Object</b>	<b>11</b>
4.1	Typering	11
4.2	Oppervlaktegegevens	11
4.3	Terreininrichting	11
4.4	Onderhoudsstaat	12
<b>5</b>	<b>Locatie</b>	<b>13</b>
5.1	Ligging	13
5.2	Omgeving	13
5.3	Voorzieningen	13
5.4	Bereikbaarheid	13
5.5	Parkeren	13
<b>6</b>	<b>Publiekrechtelijke aspecten</b>	<b>14</b>
6.1	Bestemmingsplan	14
6.2	Vestigingseisen	14
6.3	Opmerkingen	14
<b>7</b>	<b>Milieu</b>	<b>15</b>
7.1	Bodemsituatie	15
7.2	Opslagvoorzieningen	15
7.3	Toegepaste materialen	15
7.4	Energie label	15
<b>8</b>	<b>Markt</b>	<b>16</b>
8.1	Marktbeeld	16
8.2	Referenties	17
8.3	Opmerkingen	18
<b>9</b>	<b>Beoordeling</b>	<b>19</b>
9.1	Locatie	19
9.2	Object	19
9.3	SWOT-analyse	19
9.4	Courantheid	20
<b>10</b>	<b>Evaluatie</b>	<b>21</b>
	OVERZICHT BIJLAGEN	22



## 1 Opdrachtgegevens

### 1.1 Opdrachtgever

Bilderbeek & Partners B.V. gevestigd te Venlo, Nedinscoplein 5 (5912 AP), met vestigingen in 's-Hertogenbosch en Eindhoven, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] taxateur onroerende zaken, heeft opdracht gekregen te taxeren, het onder 1.4 genoemde object, namens:

Opdrachtgever : Gemeente Beesel  
Contactpersoon : [REDACTED]  
Adres : Raadhuisplein 1  
Postcode : 5953 AL  
Plaats : Reuver  
Telefoon : [REDACTED]  
E-mailadres : [REDACTED]

De taxateur is opgenomen in het register van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De taxateur beschikt over de actuele lokale en regionale kennis van de betreffende markt en de vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. De taxateur handelt in deze opdracht als extern taxateur.

### 1.2 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is, in verband met het verkrijgen van inzicht in de waarde van het te beoordelen object in verband met besluitvorming over een voorgenomen verkoop op basis van gehanteerde bijzondere uitgangspunten, onderstaande waarde(n) te taxeren:

#### Marktwaarde

Het rapport is uitsluitend bestemd voor het hiervoor aangegeven doel. Indien het doel niet nader is aangeduid of kenbaar is gemaakt door opdrachtgever, dan is hierover geen opgave gedaan. Het rapport is dan uitsluitend bedoeld voor interne doeleinden.

In verband met mogelijke implicaties van onjuiste of onvolledige publicatie is tevens vooraf schriftelijke toestemming van Bilderbeek & Partners B.V. vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport.

### 1.3 Toegepaste waarderingsmethodiek

Afhankelijk van het doel van de taxatie en de aard van de te waarderen onroerende zaak worden de navolgende waarderingsmethoden gehanteerd; vergelijkende methode..

Tenzij anders aangeduid in de bijzondere uitgangspunten is de waardering gebaseerd op 'highest and best use', dan wel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik voor marktpartijen.

De gehanteerde werkwijze bij de waardering is conform de standaarden van de Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS Valuation Global Standards 'Red Book Global Standards' 2020, [www.rics.org](http://www.rics.org), en daarin geïntegreerd de voorschriften zoals opgenomen in de IVSC International Valuation Standards 2020.





Bilderbeek Zakelijk Vastgoed, HRS Bedrijfsmakelaars en Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars hebben hun taxatie-expertise gebundeld in Bilderbeek & Partners B.V. Er is bewust gekozen om de specialistische taxatiediscipline op professionele wijze te positioneren, separaat van de makelaardij. Bij Bilderbeek & Partners, een zelfstandige en onafhankelijke taxatiepraktijk, houden we ons bezig met het waarderen van nagenoeg alle vormen van commercieel onroerend goed met inachtneming van diverse richtlijnen en normen. Bilderbeek & Partners is gevestigd in Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Venlo.

Bilderbeek & Partners B.V. is tevens één van de regionale partners van Dynamis Taxaties Nederland. Dynamis Taxaties Nederland B.V. (DTN) is opgericht voor het initiëren, coördineren en uitvoeren van landelijke taxaties. Door bundeling van de krachten van de Dynamis partners kan elke partner bovendien gebruik maken van de expertise en de netwerken van alle partners gezamenlijk.

**Bilderbeek & Partners B.V.**

Nedinscoplein 5

5912 AP Venlo

T: (085) 782 00 82

E: [taxaties@bilderbeekenpartners.nl](mailto:taxaties@bilderbeekenpartners.nl)

W: [www.bilderbeekenpartners.nl](http://www.bilderbeekenpartners.nl)

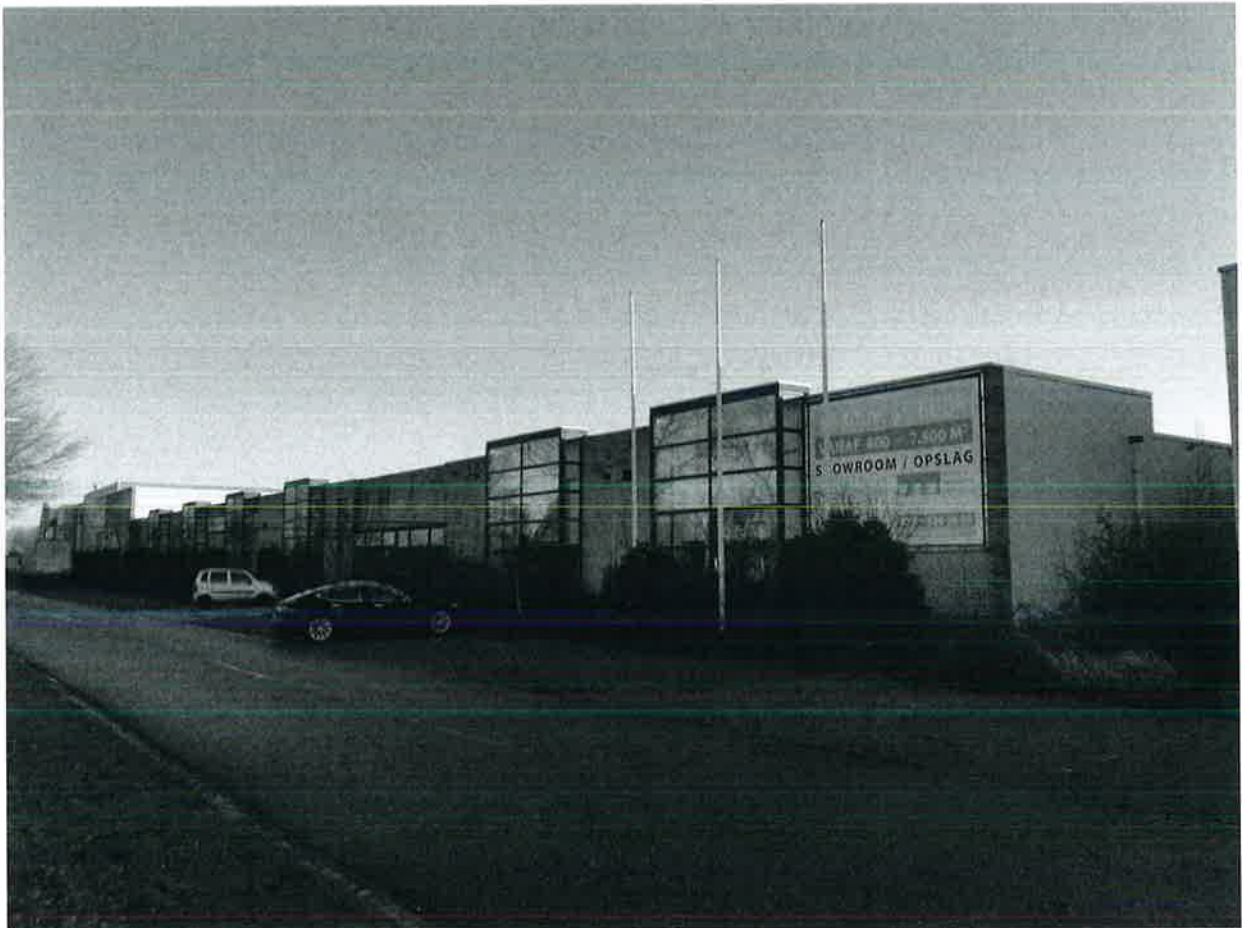
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever(s) en het doel waarvoor het rapport is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van Bilderbeek & Partners B.V.

© Copyright 2015: Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in iedere andere vorm openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Bilderbeek & Partners B.V.



## Taxatierapport

### Perceel grond Parallelweg 10 Reuver



Taxatierapport

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 7 juli 2021 15:57  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Link naar taxatierapport Parallelweg 10 Reuver

Geachte [REDACTED]

Hierbij ontvangt u op verzoek van [REDACTED] de [download-link](#) naar bovenstaand taxatierapport. Mochten er naar aanleiding van dit rapport vragen ontstaan, dan vernemen wij dat graag. De nota voor deze taxatie sturen wij u op korte termijn na.

Wij hopen u hiermee naar wens van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



**Bilderbeek & Partners**  
DYNAMIS Vastgoedtaxaties

**Bilderbeek & Partners B.V.**

Adres : Nedinscoplein 5, 5912 AP Venlo  
Telefoon : [REDACTED]  
Mobiel : [REDACTED]  
E-mail : [REDACTED]  
Website : [www.bilderbeekenpartners.nl](http://www.bilderbeekenpartners.nl)

View my profile on [LinkedIn](#)

Onafhankelijk partner van Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars in Eindhoven en HRS Makelaars in 's-Hertogenbosch en Tilburg

 denk aan het milieu voordat u deze e-mail uitprint

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Bilderbeek & Partners B.V. staat niet in voor juiste of volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual recipient. You are hereby notified that any disclosure, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Bilderbeek & Partners B.V. is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt.



**WEDEMEIJER EN DIELISSSEN**  
NOTARISSEN

wordt nu



**Dielissen en Altena**  
NOTARISSEN

**Ons kantoor gaat verhuizen van Veedijk 41 in Berlicum naar Kerkwijk 13 in Berlicum.**

In verband met deze verhuizing en de verbouwing kunnen we u vanaf 7 juni 2021 tijdelijk alleen ontvangen op ons kantoor aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther.

Na de verbouwing ontvangen we u nog steeds graag aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther en ook weer in Berlicum aan de Kerkwijk 13.

**Ons postadres en onze overige contactgegevens blijven:**

Postbus 3, 5258 ZG Berlicum

T: 073-5032255 E: [info@wedn.nl](mailto:info@wedn.nl)

*Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Bekijk onze algemene voorwaarden op [www.wedemeijerendielissen.nl](http://www.wedemeijerendielissen.nl)*

*De informatie in dit e-mailbericht, waaronder ook wordt begrepen de inhoud van de bijgevoegde documenten, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht ontvangt, terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken, aangezien het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Iedere openbaarmaking, verspreiding of vermenigvuldiging van dit bericht is verboden. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel onzijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.*



BANK

# Overzicht Bevestigde Opdrachten

96

Datum	8-7-2021	Gebruiker	Pagina
			1 van 1
<b>Totaal enkelvoudige opdrachten</b>	1	<b>Totaal bedragen</b>	1.322.118,01
<b>Totaal batch opdrachten</b>	0	<b>Totaal bedragen</b>	0,00
<b>Totaal aantal opdrachten</b>	1	<b>Totaal bedragen</b>	1.322.118,01

## Enkelvoudige opdrachten

Referentie	Rekening	Begunstigde	Datum	Type	Valuta	Bedrag	Posten
103277844	NL50BNGH0285000780 GEM BEESEL	NL65RABO0106908987 Wedemeijer en Dielissen Notarissen Heeswijk-Dinther	8-7-2021	Betaalopdracht	EUR	1.322.118,01	1
<b>Omschrijving</b>							
Nota TDI/2021.053050.01/22299 - Parallelweg 9.a. en 10 te Reuver							
<b>Betalingskenmerk</b>							
BIC							
Ingevoerd door							
Ingevoerd op							
Bevestigd door							
Bevestigd op							
Status							
				Bankcode			
				Frequentie	Eenmalig		
				Einddatum			
				Bevestigd door			
				Bevestigd op			
							8-7-2021 09:37:19

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Klantenservice 070 3750 555  
Op werkdagen van 8.00 uur tot 17.00 uur.

## Raadsbesluit

onderwerp: Aankoop pand Parallelweg 10 te Reuver  
zaaknummer: 256189

### De raad van de gemeente Beesel

- gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel van 28 juni 2021,

### BESLUIT:

- a. In te stemmen met de aankoop van Parallelweg 10 te Reuver voor een aankoopbedrag van € 1.310.000,- k.k.;
- b. Voor deze aankoop een kortlopende lening af te sluiten (tegen negatieve rente);
- c. Een voorziening te treffen van € 400.000,- uit de Investeringsreserve in verband met de op dit moment aanwezige risico's;
- d. Geheimhouding op dit voorstel met bijlagen te leggen totdat de onderhandeling is afgerond met betrekking tot aan- en verkoop;
- e. Zo snel mogelijk tot herontwikkeling van deze locatie te komen.

Aldus vastgesteld door de raad van Beesel in zijn besloten vergadering van 28 juni 2021.

  
griffier,  


  
voorzitter.  


## VOLMACHT

De ondergetekende:

de heer [redacted] geboren te [redacted] op [redacted] [redacted] wonende te [redacted] zich identificerende met zijn paspoort nummer [redacted] uitgegeven te [redacted] [redacted] bij het verstrekken der volmacht handelend als burgemeester van de publiekrechtelijke rechtspersoon : Gemeente Beesel, statutair gevestigd te Beesel, kantoorhoudende te Reuver, Raadhuisplein 1, postcode 5953 AL, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 74t3O743, en deze rechtsgeldig vertegenwoordigende en verbindende,

verklaart hierbij volmacht te geven aan:

De heer [redacted] te dezer zake woonplaats kiezende te 5953 AL REUVER, Raadhuisplein 1, geboren te [redacted] [redacted] gemeentesecretaris – algemeen directeur van de gemeente Beesel, ten dezen de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Beesel, 5953 AL REUVER, Raadhuisplein 1, rechtsgeldig vertegenwoordigende;

speciaal om namens de gemeente Beesel, ter uitvoering van een schriftelijke koopovereenkomst te kopen en aanvaarden van [redacted] geboren te [redacted] op [redacted] [redacted] zich identificerende met zijn paspoort met kenmerk [redacted] uitgegeven [redacted] [redacted] te dezer zake woonplaats kiezende te [redacted] de eigendom van het bedrijfspand met bijbehorende parkeerplaatsen, erf en verdere aanhorigheden gelegen te 5953 GW Reuver, Parallelweg 9.a. en 10, kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie K, nummer 1733 ter grootte van eenentachtig are en vijfenvieftig centiare (81 a 45 ca), voor een koopprijs groot een miljoen driehonderdtienduizend euro (€ 1.310.000,00), kosten koper, en voorts onder al zodanige bedingen en voorwaarden als met de verkoper zijn overeengekomen;

Getekend te Reuver op 8 juli 2021

[redacted]  
Burgemeester

\_\_\_\_\_  
(handtekening)

[redacted]



WEDEMEIJER EN DIELISSSEN

NOTARISSEN

VOLMACHT TOT VERKOOP EN LEVERING

2021.053050.01/1

De ondergetekende:

De heer [REDACTED] te dezer zake woonplaats kiezende te 5953 AL REUVER, Raadhuisplein 1, geboren te [REDACTED] gemeentesecretaris – algemeen directeur van de gemeente Beesel, ten dezen de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Beesel, 5953 AL REUVER, Raadhuisplein 1, rechtsgeldig vertegenwoordigende en verbindende;

verklaart hierbij volmacht te geven aan:

iedere medewerker van Wedemeijer en Dielissen notarissen,

speciaal om namens de gemeente Beesel, ter uitvoering van een schriftelijke koopovereenkomst te kopen en aanvaarden van [REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED] zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk [REDACTED] uitgegeven [REDACTED] op [REDACTED] gehuwd, te dezer zake woonplaats kiezende te [REDACTED]

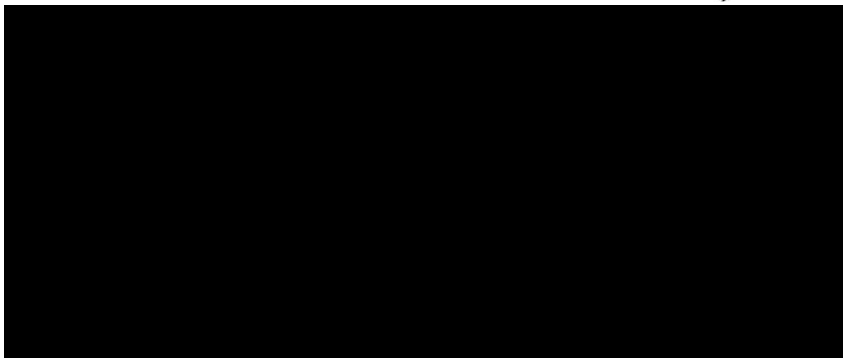
de eigendom van het bedrijfspand met bijbehorende parkeerplaatsen, erf en verdere aanhorigheden gelegen te 5953 GW Reuver, Parallelweg 9.a. en 10, kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie K, nummer 1733 ter grootte van eenentachtig are en vijfenveertig centiare (81 a 45 ca),

voor een koopprijs groot een miljoen driehonderdtienduizend euro (€ 1.310.000,00), kosten koper, en voorts onder al zodanige bedingen en voorwaarden als met de verkoper zijn overeengekomen;

om de koopprijs tegen kwijting te betalen, eventuele huren en (eigenaars-)lasten te verrekenen, de ter voorschreven zake nodig akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te tekenen, noodzakelijk blijkende wijzigingen daarin aan te brengen, woonplaats te kiezen en verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen, een en ander met de macht van substitutie.

De volmachtgever vrijwaart de gevolmachtigde voor alle (rechts)handelingen die deze binnen de grenzen van de volmacht verricht.

Getekend te Reuver op 8 juli 2021





[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 8 juli 2021 09:42  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9.a. en 10 Reuver  
**Bijlagen:** 20210708-093721-bevestigingen.pdf

Hoi [REDACTED]

Geld is zojuist overgemaakt.

Mag ik de stukken aan de accountant verstrekken om aan te tonen dat dit geen materiële vaste activa is, maar voorraad.

Uiteraard onder geheimhouding.

Gr. [REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 8 juli 2021 08:01  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9.a. en 10 Reuver  
**Urgentie:** Hoog

Dag [REDACTED]

Hierbij nog de bijbehorende stukken incl. getekend raadsbesluit.

Even voor de zekerheid: vandaag vindt dus de betaling plaats aan notaris?

Dan kan ik dat nog even bevestigen voor morgen.

Groeten,  
[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 5 juli 2021 13:20  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: overdracht Parallelweg 9.a. en 10 Reuver  
**Urgentie:** Hoog

Dag [REDACTED]

Nu de raad vorige week ingestemd heeft met aankoop voormalige MTC locatie is het zaak nu snel af te ronden.

[REDACTED] gaf aan dat ik dit met jou op kan pakken.

In de bijlage de afrekening die hierbij hoort met als doel vrijdag te transporten.

Kun jij mij aangeven wie wat hiervoor nog moet doen om dit mogelijk te maken, dan zetten we dat zsm in gang.

Dank en groet,  
[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 5 juli 2021 08:14  
**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** FW: overdracht Parallelweg 9.a. en 10 Reuver

**Urgentie:** Hoog

Dag [REDACTED]

Nu ook de raad positief besloten heeft over de aankoop van de voormalige MTC locatie moeten we doorpakken. Wil jij met team FIN vanochtend oppakken dat we betaling aankoop Parallelweg vóór vrijdag a.s. afgerond hebben? Zaak om dit nu snel af te handelen (kan me voorstellen dat we dit eerst uit I-reserve dekken en de lening daarna volgt).

Dank en groet,  
[REDACTED]

**Van:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 1 juli 2021 09:00

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** overdracht Parallelweg 9.a. en 10 Reuver

Geachte [REDACTED]

Hierbij stuur ik u de afrekening. Vriendelijk verzoek ik u voor tijdige betaling te zorgen, bij voorkeur op een rekening bij de Rabobank.

Hopend u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]



**WEDEMEIJER EN DIELISSSEN**  
NOTARISSEN

wordt nu



**Dielissen en Altena**  
NOTARISSEN

**Ons kantoor gaat verhuizen van Veedijk 41 in Berlicum naar Kerkwijk 13 in Berlicum.**

In verband met deze verhuizing en de verbouwing kunnen we u vanaf 7 juni 2021 tijdelijk alleen ontvangen op ons kantoor aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther.

Na de verbouwing ontvangen we u nog steeds graag aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther en ook weer in Berlicum aan de Kerkwijk 13.

**Ons postadres en onze overige contactgegevens blijven:**

Postbus 3, 5258 ZG Berlicum

T: 073-5032255 E: [info@wedn.nl](mailto:info@wedn.nl)

*Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Bekijk onze algemene voorwaarden op [www.wedemeijerendielissen.nl](http://www.wedemeijerendielissen.nl)*

*De informatie in dit e-mailbericht, waaronder ook wordt begrepen de inhoud van de bijgevoegde documenten, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht ontvangt, terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail.*

*Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken, aangezien het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Iedere openbaarmaking, verspreiding of vermenigvuldiging van dit bericht is verboden. Wij*

*aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.*

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 8 juli 2021 16:26  
**Aan:** 'Wedemeijer en Dielissen' [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver  
**Bijlagen:** UFS01can\_prtGGB\_2407\_001.pdf; Getekend raadsbesluit Aankoop voormalige MTC.pdf

Geachte [REDACTED]

Dank voor de bevestiging.  
Hierbij de machtiging van onze burgemeester voor de ondertekening.  
Tevens in de bijlage het raadsbesluit. Graag dit besluit vertrouwelijk behandelen aangezien de raad hier vooralsnog geheimhouding op heeft besloten.  
De legalisatie van mijn handtekening is door mijn juridische team gemist.  
Gezien mijn agenda vandaag en morgenochtend wordt dat nu krap, mijn voorstel is dat ik morgen toch zelf even om tekenen om 15.00 uur.  
Dan kunnen we morgen e.e.a. zoals gepland afronden.

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]

**Van:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 8 juli 2021 14:19  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte [REDACTED]

Het geld is ontvangen. Als u er nog voor zorgt dat ik de documenten ontvang waaruit blijkt dat u bevoegd bent om de gemeente te vertegenwoordigen en de legalisatie van uw handtekening dan kan de overdracht morgen plaatsvinden.

In afwachting van uw bericht.

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]



WEDEMEIJER EN DIELISSSEN  
NOTARISSEN

wordt nu



Dielissen en Altena  
NOTARISSEN

**Ons kantoor gaat verhuizen van Veedijk 41 in Berlicum naar Kerkwijk 13 in Berlicum.**

In verband met deze verhuizing en de verbouwing kunnen we u vanaf 7 juni 2021 tijdelijk alleen ontvangen op ons kantoor aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther.

Na de verbouwing ontvangen we u nog steeds graag aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther en ook weer in Berlicum aan de Kerkwijk 13.

**Ons postadres en onze overige contactgegevens blijven:**

Postbus 3, 5258 ZG Berlicum

T: 073-5032255 E: [info@wedn.nl](mailto:info@wedn.nl)

*Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Bekijk onze algemene voorwaarden op [www.wedemeijerendielissen.nl](http://www.wedemeijerendielissen.nl)*

*De informatie in dit e-mailbericht, waaronder ook wordt begrepen de inhoud van de bijgevoegde documenten, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht ontvangt, terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail.*

*Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken, aangezien het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Iedere openbaarmaking, verspreiding of vermenigvuldiging van dit bericht is verboden. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.*

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 8 juli 2021 13:25

**Aan:** Wedemeijer en Dielisser [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

**Urgentie:** Hoog

Beste heren,

Het bedrag is overgemaakt.

In de bijlage de volmacht.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Gemeentesecretaris | Gemeente Beesel

Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292 | [REDACTED]



**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** maandag 5 juli 2021 15:45

**Aan:** 'Wedemeijer en Dielissen' [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte heren,

In navolging van eerder contact:

De opdracht tot betaling van het gehele bedrag - op basis van de eindafrekening - is verstrekt en zal zsm worden verwerkt.

Bij ondertekening van de volmacht bleek mijn (roep)naam niet conform paspoort:

[redacted] moet zijn: [redacted]

Graag ontvang ik een aangepast exemplaar.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Gemeentesecretaris | Gemeente Beesel  
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292 | [redacted]



**Van:** Wedemeijer en Dielissen [redacted]

**Verzonden:** maandag 5 juli 2021 09:30

**aan:** [redacted]

**CC:** [redacted]

**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte [redacted]

Helaas heb ik vorige week niet meer van u mogen vernemen.

In afwachting van uw bericht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



**Ons kantoor gaat verhuizen van Veedijk 41 in Berlicum naar Kerkwijk 13 in Berlicum.**

In verband met deze verhuizing en de verbouwing kunnen we u vanaf 7 juni 2021 tijdelijk alleen ontvangen op ons kantoor aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther.

Na de verbouwing ontvangen we u nog steeds graag aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther en ook weer in Berlicum aan de Kerkwijk 13.

**Ons postadres en onze overige contactgegevens blijven:**

Postbus 3, 5258 ZG Berlicum

T: 073-5032255 E: [info@wedn.nl](mailto:info@wedn.nl)

Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Bekijk onze algemene voorwaarden op [www.wedemeijerendielissen.nl](http://www.wedemeijerendielissen.nl)  
De informatie in dit e-mailbericht, waaronder ook wordt begrepen de inhoud van de bijgevoegde documenten, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht ontvangt, terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken, aangezien het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Iedere openbaarmaking, verspreiding of vermenigvuldiging van dit bericht is verboden. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 30 juni 2021 16:18  
**Aan:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte heren,

De afspraak is akkoord en staat genoteerd.  
Ik reageer deze week op de andere e-mails m.b.t. dit dossier.

Met vriendelijke groet,

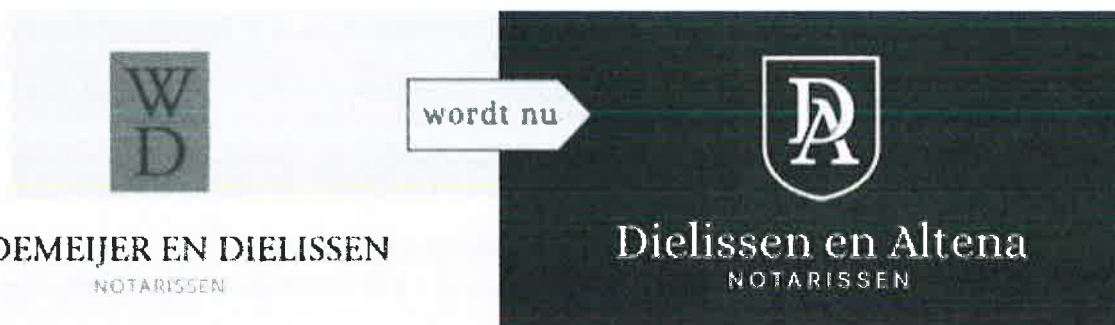
**Van:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 30 juni 2021 13:57  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte [REDACTED]

Zojuist heb ik met [REDACTED] een passeerafspraak ingepland op 9 juli a.s. om 15.00 uur.

De voor u bestemde volmacht is gisteren aan u aangeboden. De nota van afrekening ontvangt u uiterlijk morgen.

Met vriendelijke groet,



**Ons kantoor gaat verhuizen van Veedijk 41 in Berlicum naar Kerkwijk 13 in Berlicum.**

In verband met deze verhuizing en de verbouwing kunnen we u vanaf 7 juni 2021 tijdelijk alleen ontvangen op ons kantoor aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther.

Na de verbouwing ontvangen we u nog steeds graag aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther en ook weer in Berlicum aan de Kerkwijk 13.

**Ons postadres en onze overige contactgegevens blijven:**

Postbus 3, 5258 ZG Berlicum

T: 073-5032255 E: [info@wedn.nl](mailto:info@wedn.nl)

*Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Bekijk onze algemene voorwaarden op [www.wedemeijerendielissen.nl](http://www.wedemeijerendielissen.nl)  
De informatie in dit e-mailbericht, waaronder ook wordt begrepen de inhoud van de bijgevoegde documenten, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht ontvangt, terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken, aangezien het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Iedere openbaarmaking, verspreiding of vermenigvuldiging van dit bericht is verboden. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.*



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 8 juli 2021 13:25  
**Aan:** 'Wedemeijer en Dielissen' [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver  
**Bijlagen:** [REDACTED] UFS01can\_prtGGB\_2398\_001.pdf  
**Urgentie:** Hoog

Beste heren,

Het bedrag is overgemaakt.  
In de bijlage de volmacht.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] Gemeentesecretaris | Gemeente Beesel  
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292 | [REDACTED]



---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 5 juli 2021 15:45  
**Aan:** 'Wedemeijer en Dielissen' [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte heren,

In navolging van eerder contact:

De opdracht tot betaling van het gehele bedrag - op basis van de eindafrekening - is verstrekt en zal zsm worden verwerkt.

Bij ondertekening van de volmacht bleek mijn (roep)naam niet conform paspoort:

[REDACTED] moet zijn: [REDACTED]

Graag ontvang ik een aangepast exemplaar.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] Gemeentesecretaris | Gemeente Beesel  
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292 | [REDACTED]

**Van:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 5 juli 2021 09:30  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte [REDACTED]

Helaas heb ik vorige week niet meer van u mogen vernemen.

In afwachting van uw bericht.

Met vriendelijke groet,<sup>\*</sup>

[REDACTED]



**WEDEMEIJER EN DIELISSSEN**  
NOTARISSEN

wordt nu



**Dielissen en Altena**  
NOTARISSEN

**Ons kantoor gaat verhuizen van Veedijk 41 in Berlicum naar Kerkwijk 13 in Berlicum.**

In verband met deze verhuizing en de verbouwing kunnen we u vanaf 7 juni 2021 tijdelijk alleen ontvangen op ons kantoor aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther.

Na de verbouwing ontvangen we u nog steeds graag aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther en ook weer in Berlicum aan de Kerkwijk 13.

**Ons postadres en onze overige contactgegevens blijven:**

Postbus 3, 5258 ZG Berlicum

T: 073-5032255 E: [info@wedn.nl](mailto:info@wedn.nl)

*Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Bekijk onze algemene voorwaarden op [www.wedemeijerendielissen.nl](http://www.wedemeijerendielissen.nl)*

*De informatie in dit e-mailbericht, waaronder ook wordt begrepen de inhoud van de bijgevoegde documenten, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht ontvangt, terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken, aangezien het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Iedere openbaarmaking, verspreiding of vermenigvuldiging van dit bericht is verboden. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.*

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 30 juni 2021 16:18

**Aan:** Wedemeijer en Dielissen [redacted]  
**CC:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte heren,

De afspraak is akkoord en staat genoteerd.  
Ik reageer deze week op de andere e-mails m.b.t. dit dossier.

Met vriendelijke groet,  
[redacted]

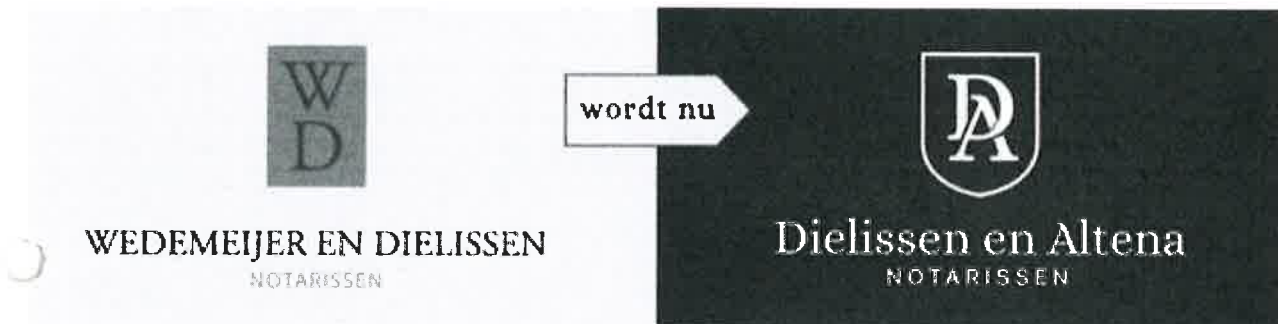
**Van:** Wedemeijer en Dielissen [redacted]  
**Verzonden:** woensdag 30 juni 2021 13:57  
**Aan:** [redacted]  
**CC:** [redacted]  
**Onderwerp:** overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte [redacted]

Zojuist heb ik met [redacted] een passeerafspraak ingepland op 9 juli a.s. om 15.00 uur.

De voor u bestemde volmacht is gisteren aan u aangeboden. De nota van afrekening ontvangt u uiterlijk morgen.

Met vriendelijke groet,  
[redacted]



**Ons kantoor gaat verhuizen van Veedijk 41 in Berlicum naar Kerkwijk 13 in Berlicum.**

In verband met deze verhuizing en de verbouwing kunnen we u vanaf 7 juni 2021 tijdelijk alleen ontvangen op ons kantoor aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther.

Na de verbouwing ontvangen we u nog steeds graag aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther en ook weer in Berlicum aan de Kerkwijk 13.

**Ons postadres en onze overige contactgegevens blijven:**

Postbus 3, 5258 ZG Berlicum

T: 073-5032255 E: [info@wedn.nl](mailto:info@wedn.nl)

*Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Bekijk onze algemene voorwaarden op [www.wedemeijerendielissen.nl](http://www.wedemeijerendielissen.nl)  
De informatie in dit e-mailbericht, waaronder ook wordt begrepen de inhoud van de bijgevoegde documenten, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht ontvangt, terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken, aangezien het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Iedere openbaarmaking, verspreiding of vermenigvuldiging van dit bericht is verboden. Wij*

*aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.*

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 8 juli 2021 11:08  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9.a. en 10 Reuver

Dank en akkoord om te delen natuurlijk.

Gr. [REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 8 juli 2021 09:42  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9.a. en 10 Reuver

Hoi [REDACTED]

Geld is zojuist overgemaakt.  
Mag ik de stukken aan de accountant verstrekken om aan te tonen dat dit geen materiële vaste activa is, maar voorraad.  
Uiteraard onder geheimhouding.

Gr. [REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 8 juli 2021 08:01  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9.a. en 10 Reuver  
**Urgentie:** Hoog

Dag [REDACTED]

Hierbij nog de bijbehorende stukken incl. getekend raadsbesluit.  
Even voor de zekerheid: vandaag vindt dus de betaling plaats aan notaris?  
Dan kan ik dat nog even bevestigen voor morgen.

Groeten,  
[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 5 juli 2021 13:20  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: overdracht Parallelweg 9.a. en 10 Reuver  
**Urgentie:** Hoog

Dag [REDACTED]

Nu de raad vorige week ingestemd heeft met aankoop voormalige MTC locatie is het zaak nu snel af te ronden.  
[REDACTED] gaf aan dat ik dit met jou op kan pakken.  
In de bijlage de afrekening die hierbij hoort met als doel vrijdag te transporten.  
Kun jij mij aangeven wie wat hiervoor nog moet doen om dit mogelijk te maken, dan zetten we dat zsm in gang.

Dank en groet,  
[redacted]

Van [redacted]

Verzonden: maandag 5 juli 2021 08:14

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: overdracht Parallelweg 9.a. en 10 Reuver

Urgentie: Hoog

Dag [redacted]

Nu ook de raad positief besloten heeft over de aankoop van de voormalige MTC locatie moeten we doorpakken. Wil jij met team FIN vanochtend oppakken dat we betaling aankoop Parallelweg vóór vrijdag a.s. afgerond hebben? Zaak om dit nu snel af te handelen (kan me voorstellen dat we dit eerst uit I-reserve dekken en de lening daarna volgt).

Dank en groet,  
[redacted]

Van: Wedemeijer en Dielissen [redacted]

Verzonden: donderdag 1 juli 2021 09:00

Aan: [redacted]

Onderwerp: overdracht Parallelweg 9.a. en 10 Reuver

Geachte [redacted]

Hierbij stuur ik u de afrekening. Vriendelijk verzoek ik u voor tijdige betaling te zorgen, bij voorkeur op een rekening bij de Rabobank.

Hopend u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,  
[redacted]



WEDEMEIJER EN DIELISSSEN  
NOTARISSEN

wordt nu



Dielissen en Altena  
NOTARISSEN

**Ons kantoor gaat verhuizen van Veedijk 41 in Berlicum naar Kerkwijk 13 in Berlicum.**

In verband met deze verhuizing en de verbouwing kunnen we u vanaf 7 juni 2021 tijdelijk alleen ontvangen op ons kantoor aan de Balledonk 33 in Heeswijk Dinther.

Na de verbouwing ontvangen we u nog steeds graag aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther en ook weer in Berlicum aan de Kerkwijk 13.

**Ons postadres en onze overige contactgegevens blijven:**

Postbus 3, 5258 ZG Berlicum

T: 073-5032255 E: [info@wedn.nl](mailto:info@wedn.nl)

*Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Bekijk onze algemene voorwaarden op [www.wedemeijerendielissen.nl](http://www.wedemeijerendielissen.nl)  
De informatie in dit e-mailbericht, waaronder ook wordt begrepen de inhoud van de bijgevoegde documenten, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht ontvangt, terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken, aangezien het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Iedere openbaarmaking, verspreiding of vermenigvuldiging van dit bericht is verboden. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.*

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 9 juli 2021 08:36  
**Aan:** 'Wedemeijer en Dielissen' [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte [REDACTED]

Dank voor uw bericht en bevestiging.  
In dat geval kan wat ons betreft via de volmacht getekend worden en kom ik niet naar Heeswijk-Dinther.  
Ik wil u alvast hartelijk danken voor alle inspanningen in deze en dan zie ik de stukken graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] Gemeentesecretaris | Gemeente Beesel  
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292 | [REDACTED]



**Van:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 8 juli 2021 16:45  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte [REDACTED]

Hartelijk dank voor uw bericht.

Door de ontvangst van de overige documenten en door enig onderzoek naar u via voor mij beschikbare kanalen kan ik volstaan met de volmacht zonder legalisatie.  
U hoeft dus niet perse naar Heeswijk-Dinther te komen.

Hopend u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,





**WEDEMEIJER EN DIELISSSEN**  
NOTARISSEN

wordt nu



**Dielissen en Altena**  
NOTARISSEN

**Ons kantoor gaat verhuizen van Veedijk 41 in Berlicum naar Kerkwijk 13 in Berlicum.**

In verband met deze verhuizing en de verbouwing kunnen we u vanaf 7 juni 2021 tijdelijk alleen ontvangen op ons kantoor aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther.

Na de verbouwing ontvangen we u nog steeds graag aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther en ook weer in Berlicum aan de Kerkwijk 13.

**Ons postadres en onze overige contactgegevens blijven:**

Postbus 3, 5258 ZG Berlicum

T: 073-5032255 E: [info@wedn.nl](mailto:info@wedn.nl)

*Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Bekijk onze algemene voorwaarden op [www.wedemeijerendielissen.nl](http://www.wedemeijerendielissen.nl)  
De informatie in dit e-mailbericht, waaronder ook wordt begrepen de inhoud van de bijgevoegde documenten, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht ontvangt, terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken, aangezien het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Iedere openbaarmaking, verspreiding of vermenigvuldiging van dit bericht is verboden. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.*

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 8 juli 2021 16:26

**Aan:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte [REDACTED]

Dank voor de bevestiging.

Hierbij de machtiging van onze burgemeester voor de ondertekening.

Tevens in de bijlage het raadsbesluit. Graag dit besluit vertrouwelijk behandelen aangezien de raad hier voorsnog geheimhouding op heeft besloten.

De legalisatie van mijn handtekening is door mijn juridische team gemist.

Gezien mijn agenda vandaag en morgenochtend wordt dat nu krap, mijn voorstel is dat ik morgen toch zelf even kom tekenen om 15.00 uur.

Dan kunnen we morgen e.e.a. zoals gepland afronden.

Met vriendelijke groet,

**Van:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 8 juli 2021 14:19

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte [REDACTED]

Het geld is ontvangen. Als u er nog voor zorgt dat ik de documenten ontvang waaruit blijkt dat u bevoegd bent om de gemeente te vertegenwoordigen en de legalisatie van uw handtekening dan kan de overdracht morgen plaatsvinden.

In afwachting van uw bericht.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



**WEDEMEIJER EN DIELISSSEN**  
NOTARISSEN

wordt nu



**Dielissen en Altena**  
NOTARISSEN

**Ons kantoor gaat verhuizen van Veedijk 41 in Berlicum naar Kerkwijk 13 in Berlicum.**

In verband met deze verhuizing en de verbouwing kunnen we u vanaf 7 juni 2021 tijdelijk alleen ontvangen op ons kantoor aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther.

Na de verbouwing ontvangen we u nog steeds graag aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther en ook weer in Berlicum aan de Kerkwijk 13.

**Ons postadres en onze overige contactgegevens blijven:**

Postbus 3, 5258 ZG Berlicum

T: 073-5032255 E: [info@wedn.nl](mailto:info@wedn.nl)

*Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Bekijk onze algemene voorwaarden op [www.wedemeijerendielissen.nl](http://www.wedemeijerendielissen.nl)*

*De informatie in dit e-mailbericht, waaronder ook wordt begrepen de inhoud van de bijgevoegde documenten, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht ontvangt, terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail.*

*Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken, aangezien het bericht vertrouwelijke*

*informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Iedere openbaarmaking, verspreiding of vermenigvuldiging van dit bericht is verboden. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.*

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 8 juli 2021 13:25

**Aan:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

**Urgentie:** Hoog

Beste heren,

Het bedrag is overgemaakt.

In de bijlage de volmacht.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Gemeentesecretaris | Gemeente Beesel  
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292 | [REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 5 juli 2021 15:45  
**Aan:** 'Wedemeijer en Dielissen' [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte heren,

In navolging van eerder contact:

De opdracht tot betaling van het gehele bedrag - op basis van de eindafrekening - is verstrekt en zal zsm worden verwerkt.

Bij ondertekening van de volmacht bleek mijn (roep)naam niet conform paspoort:

[REDACTED] moet zijn: [REDACTED]  
Graag ontvang ik een aangepast exemplaar.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] Gemeentesecretaris | Gemeente Beesel  
Postbus 1750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 471 9292 | [REDACTED]

**Van:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 5 juli 2021 09:30  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte [REDACTED]

Helaas heb ik vorige week niet meer van u mogen vernemen.

In afwachting van uw bericht.

Met vriendelijke groet,



**WEDEMEIJER EN DIELISSSEN**  
NOTARISSEN

wordt nu



**Dielissen en Altena**  
NOTARISSEN

**Ons kantoor gaat verhuizen van Veedijk 41 in Berlicum naar Kerkwijk 13 in Berlicum.**

In verband met deze verhuizing en de verbouwing kunnen we u vanaf 7 juni 2021 tijdelijk alleen ontvangen op ons kantoor aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther.

Na de verbouwing ontvangen we u nog steeds graag aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther en ook weer in Berlicum aan de Kerkwijk 13.

**Ons postadres en onze overige contactgegevens blijven:**

Postbus 3, 5258 ZG Berlicum

T: 073-5032255 E: [info@wedn.nl](mailto:info@wedn.nl)

*Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Bekijk onze algemene voorwaarden op [www.wedemeijerendielissen.nl](http://www.wedemeijerendielissen.nl)*

*De informatie in dit e-mailbericht, waaronder ook wordt begrepen de inhoud van de bijgevoegde documenten, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht ontvangt, terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail.*

*Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken, aangezien het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Iedere openbaarmaking, verspreiding of vermenigvuldiging van dit bericht is verboden. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.*

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** woensdag 30 juni 2021 16:18

**Aan:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte heren,

De afspraak is akkoord en staat genoteerd.

Ik reageer deze week op de andere e-mails m.b.t. dit dossier.

Met vriendelijke groet,

**Van:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]

**Verzonden:** woensdag 30 juni 2021 13:57

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

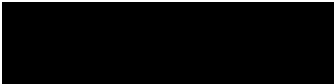
**Onderwerp:** overdracht Parallelweg 9a en 10 te Reuver

Geachte [REDACTED]

Zojuist heb ik met [REDACTED] en passeerafspraak ingepland op 9 juli a.s. om 15.00 uur.

De voor u bestemde volmacht is gisteren aan u aangeboden. De nota van afrekening ontvangt u uiterlijk morgen.

Met vriendelijke groet,



wordt nu



**Ons kantoor gaat verhuizen van Veedijk 41 in Berlicum naar Kerkwijk 13 in Berlicum.**

In verband met deze verhuizing en de verbouwing kunnen we u vanaf 7 juni 2021 tijdelijk alleen ontvangen op ons kantoor aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther.

Na de verbouwing ontvangen we u nog steeds graag aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther en ook weer in Berlicum aan de Kerkwijk 13.

**Ons postadres en onze overige contactgegevens blijven:**

Postbus 3, 5258 ZG Berlicum

T: 073-5032255 E: [info@wedn.nl](mailto:info@wedn.nl)

*Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Bekijk onze algemene voorwaarden op [www.wedemeijerendielissen.nl](http://www.wedemeijerendielissen.nl)  
De informatie in dit e-mailbericht, waaronder ook wordt begrepen de inhoud van de bijgevoegde documenten, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht ontvangt, terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken, aangezien het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Iedere openbaarmaking, verspreiding of vermenigvuldiging van dit bericht is verboden. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel onzijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.*

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 12 juli 2021 16:50  
**Aan:** .Raadsleden  
**CC:** .College  
**Onderwerp:** stand van zaken MTC-locatie

Beste raadsleden,

Op verzoek van het college stuur ik onderstaand bericht aan u door:

*"Geachte leden van de gemeenteraad,*

*Op 28 juni 2021 jongsleden heeft de besloten raadsvergadering plaatsgevonden met betrekking tot het voorstel voormalige MTC-locatie.*

*Graag informeren wij u over de voortgang.*

*Afgelopen vrijdag 9 juli 2021 is de aankoop van het pand afgerond en heeft transport via de notaris plaatsgevonden. Hiermee is het eerste deel van de besluitvorming afgerond en gaan we volop verder aan de slag met de verkoop en herontwikkeling.*

*Op het voorstel met bijlagen is geheimhouding besloten totdat de onderhandeling is afgerond met betrekking tot aan- en verkoop.*

*Omdat de onderhandeling over de verkoop nog niet is afgerond blijft geheimhouding vooralsnog van kracht, met uitzondering van beslispunt a. (de aankoop).*

*De aankoop (locatie, bedrag en eigenaar) wordt via registratie in het openbare register van het Kadaster namelijk via een ander formeel kanaal openbaar.*

*Wij informeren u weer zodra we ook verdere stappen hebben gezet op de voorgenomen verkoop.*

**BESLUIT VANAVOND:**

*Geheimhouding kan dus worden bekrachtigd, met uitzondering van beslispunt a waarvoor de geheimhouding kan worden opgeheven (zoals u hierover per email bent geïnformeerd).*

*Met vriendelijke groet,*

*Het college van B&W"*

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] Raadsgriffier | Gemeente Beesel  
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077-474 9292 | M [REDACTED]





2021.053050.01/1

## AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2021.053050.01

Heden, negen juli tweeduizend een en twintig, verschenen voor mij, [REDACTED]  
[REDACTED], notaris te Bernheze: -----

1. de heer [REDACTED] geboren [REDACTED]  
[REDACTED] zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk  
[REDACTED] uitgegeven te [REDACTED] en [REDACTED]  
[REDACTED] wonende te [REDACTED] [REDACTED] te  
dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van [REDACTED]  
[REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED]  
[REDACTED] zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk  
[REDACTED] uitgegeven te [REDACTED], te  
dezer zake woonplaats kiezende te [REDACTED]  
voormelde woonplaatskeuze wordt gedaan aangezien genoemde [REDACTED]  
geen woonadres heeft in Nederland; -----  
hierna te noemen: "verkoper"; en; -----

2. mevrouw [REDACTED] geboren te [REDACTED]  
[REDACTED] werkzaam ten kantore van mij, notaris,  
kantoorhoudende te 5473 BD Heeswijk-Dinther, Balledonk 33, te dezen handelend als  
schriftelijk gevolmachtigde van: -----  
de publiekrechtelijk rechtspersoon: Gemeente Beesel, gevestigd te Reuver,  
kantoorhoudende te 5953 AL Reuver, Raadhuisplein 1, ingeschreven in het  
handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 14130743  
(correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden  
rechtshandelingen: postbus 4750 5953 ZK Reuver); -----  
hierna te noemen: "koper". -----

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden: -----

**KOOP** -----

Verkoper en koper hebben op zeven juni tweeduizend een en twintig een  
koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van



2021.053050.01/2

de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst". -----

**LEVERING** -----

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt: -----

**OMSCHRIJVING REGISTERGOED** -----

het recht van eigendom met betrekking tot het bedrijfspand met bijbehorende parkeerplaatsen, erf en verdere aanhorigheden gelegen te 5953 GW Reuver, Parallelweg 9.a en 10, **kadastraal bekend** gemeente Beesel, sectie K, nummer 1733 ter grootte van eenentachtig are en vijfenveertig centiare (81 a 45 ca), -----

hierna aangeduid met: "het Verkochte". -----

**KOOPPRIJS** -----

De koopprijs van het Verkochte is: EEN MILJOEN DRIEHONDERDTIENDUIZEND EURO (€ 1.310.000,00). -----

**WOONPLAATSKEUZE** -----

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. -----

EINDE KADASTERDEEL -----

**KWIJTING KOOPSOM** -----

De koopsom is gestort op een rekening van de notaris, waarvoor kwijting. -----

**KOSTEN** -----

De kosten van de overdracht zijn met inbegrip van de overdrachtsbelasting en de kadastrale rechten voor rekening van koper. -----

**BEVOEGDHEID** -----

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte. -----

**STAAT VAN HET VERKOCHTE** -----

Het Verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst bevond, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper heeft deze staat en daarmee ook de op het Verkochte rustende publiekrechtelijke





beperkingen aanvaard. -----

**GEBRUIK-MILIEU** -----

1. Het Verkochte is door verkoper gebruikt als beleggingsobject ten behoeve van commerciële verhuur. Koper is voornemens het Verkochte onder meer te gebruiken als brandweerkazerne. -----

Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van het Verkochte door koper, zal koper zelf voor de benodigde vergunningen, ontheffingen of toestemmingen moeten zorgdragen. ---

Koper vrijwaart verkoper volledig en onverkort voor het gebruik en bestemming door koper. -----

Hierbij dient te worden aangemerkt dat koper het bevoegd orgaan is met betrekking tot vergunningen, ontheffingen en dergelijke ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik. -----

Het Verkochte bezit de feitelijke eigenschappen die nodig zijn voor het gebruik als hiervoor bedoeld. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een gebruik door koper, als hiervoor omschreven in de weg staan. -----

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de Koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper. -----

2. Bodem / grondwater -----

Verkoper is niet bekend met feiten die erop wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het door koper voorgenomen gebruik van het Verkochte of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoonmaken van het Verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. -----

Het is aan Verkoper dan ook niet bekend: -----

a. dat met betrekking tot het Verkochte door de daartoe bevoegde instantie een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht is. -----

b. dat tot op heden krachtens de Wet bodembescherming ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instantie beschikkingen of bevelen uitgevaardigd zijn. -----

2. Ondergrondse tanks -----

Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. -----



3. Asbest -----
- a. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte geen asbesthoudende stoffen verwerkt; voor zover er asbesthoudende stoffen in het Verkochte zijn verwerkt, blijven deze achter. -----
- b. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het Verkochte kan voortvloeien. -----

4. Verklaringen -----
- a. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn door hem of zijn rechtsvoorgangers geen handelingen verricht of nagelaten waardoor de tot het Verkochte behorende bodem en/of grondwater thans zodanig is of dreigt te worden verontreinigd dat ernstig gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu. Het is koper bekend dat geen onderzoek naar bodem- en grondwaterverontreiniging heeft plaatsgevonden. -----
- b. Mocht blijken dat de bodem en/of het grondwater op of na datum van ondertekening van de akte van levering is of wordt of dreigt te worden verontreinigd zoals onder 'Milieu' bedoeld, dan zal zulks nooit aanleiding zijn tot het instellen van enige (rechts)vordering tot schadevergoeding of anderszins jegens Verkoper. -----

Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

**VERKLARINGEN VAN VERKOPER** -----

Verkoper heeft in de koopovereenkomst aan Koper gegarandeerd, die deze garantie van verkoper heeft aangenomen, het navolgende: -----

- a. verkoper is ten tijde van de levering bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. voor zover de betreffende aanslagen zijn opgelegd zijn deze voldaan, of, voor zover de betreffende aanslagen nog niet zijn opgelegd, zullen deze worden voldaan door de verkoper; -----
- c. ter zake van het Verkochte bestaan geen huurkoopovereenkomst(en); -----
- d. tot op de dag van het totstandkomen van de koopovereenkomst zijn door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd. Indien na het moment van het sluiten van de koopovereenkomst, maar voor het moment van levering, een verbetering of hersteld



door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen; -----

e. aan verkoper is betreffende het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor of voorstel tot) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend: -----

1. als beschermd monument in de zin van artikel 1 onder d Monumentenwet 1988; -----

2. als beschermd stads-of dorpsgezicht in de zin van artikel 1 onder g Monumentenwet 1988; -----

3. door de gemeente of provincie als beschermd monument of stads- of dorpsgezicht; ----

f. het Verkochte is niet betrokken in het plan op grond van de Ruilverkavelingswet 1954, de Reconstructiewet Midden-Delfland, de Herinrichtingswet Oost-Groningen en de Gronings-Drentse Veenkoloniën, de Landinrichtingswet, de Wet inrichting landelijk gebied of de Reconstructiewet concentratiegebieden, noch is het Verkochte betrokken in een ruilverkavelingsovereenkomst; het Verkochte is niet ter onteigening aangewezen, noch is een besluit daartoe in voorbereiding; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Huisvestingswet, noch van een vordering van het Verkochte op grond van deze wet; ----

g. aan Verkoper is niet bekend dat het Verkochte (voorlopig) is aangewezen op grond van artikel 2, 6 lid 1 of 9a lid 1 of lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten; -----

h. het is Verkoper niet bekend dat de gemeente een stadvernieuwingsplan of een leefmilieuvordering in de zin van de wet op de stads-en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen; -----

i. ten opzichte van derden bestaan ten aanzien van het Verkochte geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, recht van wederinkoop of optierecht; -----

j. het Verkochte is niet aangesloten op de openbare leidingen voor water en energie; -----  
het Verkochte is wel aangesloten op de gemeentelijke riolering; -----

k. het Verkochte is niet ter onteigening aangewezen, noch is een besluit daartoe in voorbereiding; -----

l. het Verkochte heeft wel rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg; -----

m. Energieprestatiecertificaat: -----

1. Verkoper verklaart dat het Verkochte geen energieprestatiecertificaat (het "EPC"), als



bedoeld in artikel 1.1 lid 1 Besluit energieprestatie gebouwen, aanwezig is. -----

2. Indien het EPC niet aanwezig is , aanvaardt koper wel het feit dat Verkoper het EPC van het Verkochte niet verstrekt. -----

3. Koper aanvaardt dat Verkoper het EPC niet verstrekt en vrijwaart verkoper voor aanspraken uit dien hoofde. -----

### **GROOTTE** -----

Partijen zijn overeengekomen dat een verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte aan geen der partijen enig recht verleent. -----

### **FEITELIJKE LEVERING** -----

De feitelijke levering en aanvaarding van het Verkochte vindt plaats op het moment van het ondertekenen van deze akte van levering, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten. -----

De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven. -----

### **AANSPRAKEN** -----

In de Koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per heden. Heeft de feitelijke levering op een eerdere datum plaatsgevonden, dan is de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief geworden per die eerdere datum. -----

Vorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen. -----

### **VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN** -----

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper te rekenen vanaf heden. -----

**RISICO** -----

Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden daarvan is het Verkochte voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering van het Verkochte eerder plaats heeft gevonden, in welk geval het risico per dat moment is overgegaan op koper. -----

**BIJZONDERE BEPALINGEN** -----

In de Koopovereenkomst zijn voorts de navolgende bepalingen opgenomen: -----

**"Anti-speculatiebeding** -----**Artikel 20** -----

*a. Indien koper binnen een periode van 15 jaar na de levering van onderhavige onroerende zaak, te rekenen vanaf datum leveringsakte, aan deze onroerende zaak een andere bestemming geeft, stelt hij op voorhand verkoper hiervan schriftelijk op de hoogte. Zowel Koper als Verkoper wijzen vervolgens ieder een taxateur aan, die gezamenlijk, binnen 4 weken na hun aanstelling, zullen bepalen of de bestemmingswijziging tot waardevermeerdering zal leiden en, indien dit het geval is, hoe hoog die waardevermeerdering zal zijn. In het geval de beide taxateurs niet tot overeenstemming komen, zullen beide taxateurs gezamenlijk een derde taxateur benoemen. Deze zal vervolgens een voor partijen bindend rapport uitbrengen. Indien er sprake is van waardevermeerdering, heeft verkoper recht op een vergoeding. Deze vergoeding wordt vastgesteld op de in sub c van dit artikel bedoelde wijze. -----*

*b. Indien koper binnen een periode van 15 jaar na de levering van onderhavige onroerende zaak, te rekenen vanaf de datum leveringsakte, tot vervreemding van deze onroerende zaak over gaat, stelt hij op voorhand verkoper hier schriftelijk van op de hoogte. Verkoper heeft alsdan het recht op een vergoeding conform de in sub c van dit artikel genoemde wijze. -*

*c. De door koper aan verkoper verschuldigde vergoeding als bedoeld onder sub a en sub b van dit artikel wordt als volgt vastgesteld: -----*

*- Indien de bestemmingswijziging of verkoop plaatsvindt in het eerste jaar na de levering van de onroerende zaak aan koper, bedraagt de vergoeding het volledige positieve verschil tussen de nieuw vastgestelde waarde respectievelijk verkooppopbrengst en de oorspronkelijke koopprijs van de onroerende zaak. -----*

*- Indien de bestemmingswijziging of verkoop plaatsvindt in het tweede of een daaropvolgend jaar na de levering van de onroerende zaak aan koper, bedraagt de vergoeding een percentage van het positieve verschil tussen de nieuw vastgestelde waarde*



respectievelijk verkoopopbrengst en de oorspronkelijke koopprijs van de onroerende zaak, als volgt bepaald: -----

2<sup>e</sup> jaar: 95% -----

3<sup>e</sup> jaar: 90% -----

4<sup>e</sup> jaar: 85% -----

5<sup>e</sup> jaar: 80% -----

6<sup>e</sup> jaar: 75% -----

7<sup>e</sup> jaar: 70% -----

8<sup>e</sup> jaar: 65% -----

9<sup>e</sup> jaar: 60% -----

10<sup>e</sup> tot en met 15<sup>e</sup> jaar: 55%. -----

**Huidige bestemming en functieaanduiding** -----

**Artikel 21** -----

1. Partijen zijn een inspanningsverplichting overeengekomen voor de gemeente Beesel om bij 'schrappen van de huidige functieaanduiding' opbrengst te genereren door inzet meters elders in de regio; -----

2. Als de nieuwe invulling/bestemming van deze locatie + de opbrengst van de onder lid 1 genoemde inspanningsverplichting meerwaarde kent, ten opzichte van de huidige koopprijs, is het gestelde onder artikel 20 lid c, op dat totaal van voornoemde meerwaarde van toepassing." -----

#### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN/AFSTAND VAN ONTBINDINGSRECHTEN**

Alle ontbindende voorwaarden die mochten zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen. -----

Partijen doen afstand van ieder recht ontbinding van de Koopovereenkomst te vorderen. -

#### **AFWIJKINGEN TEN OPZICHTE VAN DE KOOPOVEREENKOMST** -----

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijven tussen partijen gelden de Koopovereenkomst en hetgeen voor het passeren van deze akte overigens tussen partijen is overeengekomen. -----

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN, KETTINGBEDINGEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN** -----



Voor wat betreft bestaande erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen, wordt verwezen naar de hierna vermelde titel van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld: -----

*“ERFDIENSTBAARHEDEN (EN KETTINGBEDINGEN) -----*

*8.a. Met betrekking tot voormelde percelen 1254 en 1255 wordt voor het bestaan van erfdiensbaarheden, rechten en verplichtingen verwezen naar een akte van transport de dato drie juni negentienhonderd zeven en zeventig, verleden voor notaris [REDACTED] te Roermond, overgeschreven ten hypotheekkantore aldaar diezelfde dag in deel 3696 nummer 24, waarin dienaangaande letterlijk werd bepaald: -----*

*4. De koper zal gedogen dat de comparant sub 1 in privé, zijn echtgenote [REDACTED] [REDACTED] en met hem samenwonende, en zijn dochter [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] wonende bij haar voornoemde ouders, tesamen hierna genoemd de [REDACTED] het persoonlijk recht van gebruik en toegang hebben om de aan de [REDACTED] in eigendom toebehorende dieren op, van en naar het bij deze akte verkochte terrein te laten lopen al dan niet begeleid door een of meer leden der [REDACTED] [REDACTED] en/of door een verzorger aangewezen door de [REDACTED] zullende tevens de twee houten kippenrennen op wielen en het ene verplaatsbare houten (herten) hok, zich bevindende op het voormelde terrein, eigendom blijven van genoemde [REDACTED] een en ander ter bestendiging van de bestaande toestand, waartegenover de [REDACTED] [REDACTED] verplicht is het voormelde terrein alsmede de toegangsweg daartoe in goede staat te houden en te onderhouden, verklarende de comparant sub 1 voornoemd, handelende voor zich in privé en als mondeling lasthebber van zijn voornoemde echtgenote en dochter, gemelde rechten onder voormelde verplichtingen hierbij voor en namens genoemde [REDACTED] [REDACTED] aan te nemen. -----*

*Het vorenvermelde persoonlijk recht van gebruik en toegang voor de [REDACTED] kan door koper worden beëindigd met een voorafgaande opkondiging van tenminste twee maanden. -----*

*De [REDACTED] kan het voorschreven persoonlijk recht ten allen tijde beëindigen. ----*

*b. met betrekking tot voormeld perceel 1216 wordt voor het bestaan van erfdiensbaarheden, rechten en verplichtingen verwezen naar een akte van transport de dato dertig juni negentienhonderd een en tachtig, verleden voor notaris [REDACTED]*



2021.053050.01/10

te Bladel en Netersel, overgeschreven ten hypotheekantore te Roermond op twee juli negentienhonderd een en tachtig in deel 4682 nummer 75, waarin dienaangaande letterlijk werd bepaald: -----

8. Kopers stemmen er mee in dat ten laste van het bij deze akte verkochte zal worden gevestigd ten behoeve van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, gevestigd te Maastricht en ten behoeve van de eveneens te Maastricht gevestigde N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg een zakelijk recht, zulks in verband met de zich in het verkochte bevindende leidingen en kabels. -----

Verkoopster legt aan koopster op en koopster verbindt zich tegenover verkoper, alsook rechtstreeks tegenover de [REDACTED] het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie alsmede de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg tot naleving van alzodanige verplichtingen voorzover nog niet uitgewerkt en op het bij deze akte verkochte betrekking hebbende, als blijkens na te melden titels van aankomst, aan de verkoper zijn opgelegd, welke verbintenissen van koopster de verkoper voor zich en als vrijwillig waarnemende de belangen van [REDACTED] het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, alsmede de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, voor die verklaarde aan te nemen." -----

Koper verklaarde zich jegens verkoper en de in deze bepalingen genoemde derde(n) te verplichten tot nakoming van alle eventueel daarin ten behoeve van die derde(n) vervatte bedingen, die verkoper verklaarde aan koper te hebben opgelegd en bij deze voor zich en de derde(n) te aanvaarden. -----

#### **ALGEMENE BEDINGEN** -----

Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die: -----

- a. onvoorwaardelijk is; -----
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan; -----
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan eventueel hiervoor vermeld;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hiervoor zijn vermeld; -----
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan eventueel hiervoor vermeld. -----

Het eventueel voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen





2021.053050.01/11

wijziging te hebben gebracht in de staat van het Verkochte. -----

**VOLMACHT** -----

1. Van de volmacht aan de comparant sub 1. blijkt onder meer uit een algehele volmacht, welke akte op zes november tweeduizend negentien, is verleden voor mij- notaris. -----

2. Van de volmacht aan de comparante sub 2. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte wordt gehecht. -----

De volmacht voor de gemeente Beesel is ondertekend door de heer [REDACTED]

[REDACTED] geboren [REDACTED] op [REDACTED]

woonplaats kiezende [REDACTED] Raadhuisplein 1, [REDACTED] in zijn hoedanigheid van

[REDACTED] van het publiekrechtelijk lichaam: de Gemeente Beesel, gevestigd te 5953

AL Reuver, Raadhuisplein 1, die bij het geven van de volmacht als zodanig handelde en

mitsdiende publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Beesel, rechtsgeldig vertegen-

woordigende en verbindende, krachtens het collegebesluit de dato vijf en twintig mei

tweeduizend een en twintig, van het College van Burgemeester en Wethouders van de

gemeente Beesel, en Raadsbesluit de dato veertien juni tweeduizend een en twintig van de

gemeenteraad van de gemeente Beesel. -----

**TITEL VAN AANKOMST** -----

Verkochte werd door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore

van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Hypotheken 4, op negentien

oktober tweeduizend tien, in deel 58982 nummer 103, van een afschrift van de akte van

levering krachtens een koopovereenkomst, houdende kwijting voor de betaling van de

koopsom en afstanddoening van de ontbindingsrechten, op achttien oktober tweeduizend

tien voor mij, notaris, verleden. -----

**OVERDRACHTSBELASTING EN OMZETBELASTING** -----

Voor de heffing van overdrachtsbelasting verklaarden partijen: -----

Ter zake van de verkrijging van het Verkochte, doet koper een beroep op de vrijstelling als

bedoeld in artikel 15 lid 1, aanhef en sub c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Er zijn geen roerende zaken mee verkocht. -----

Partijen verklaren dat over de koopsom is geen omzetbelasting is verschuldigd. Evenmin

wordt verzocht om een met omzetbelasting belaste levering. -----

**VOLMACHT TOT VERBETERING** -----

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van Wedemeijer & Dielissen



2021.053050.01/12

Notarissen om mede voor en namens hen de onderhavige akte, alsmede een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het hiervoor omschreven registergoed, te verbeteren, aan te vullen, en nadere verklaringen te doen (zoals bij voorbeeld als bedoeld in de artikelen 23 en 43 van de Kadasterwet) en alle daartoe nuttige of nodige stukken op te maken en te ondertekenen, en daarmee samenhangende overige handelingen (zoals inschrijving bij het Kadaster) te verrichten, voor zover dit in de toekomst en naar inzicht van de notaris mocht blijken noodzakelijk te zijn. -----

**SLOT** -----

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. -----

Deze akte is verleden te Heeswijk-Dinther, gemeente Bernheze, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. -----

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn geweest op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien. -----

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur en tien minuten. -----

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT





2021.053050.01/13

Een ander afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster en de openbare registers te Landelijk op 12 juli 2021 om 09:00 uur in het register Hyp 4, deel 81707 nummer 23.



Postadres: Postbus 3  
5258 ZG Berlicum  
BTW nummer 8027.71.658.B.01  
KvK nummer 17273378

Telefoon 073 - 503 22 55

Datum: 09 juli 2021

**Afrekening**  
voor:

Gemeente Beesel  
Postbus 4750  
5953 ZK REUVER

Notanr. TDI/2021.053050.01/22299/45086

overdracht Parallelweg 9.a. en 10 te Reuver

	Te betalen:	Te ontvangen:
Koopprijs registergoed	€ 1.310.000,00	
Verrekening facturen:		
- VeTeBe B.V. de helft van € 15.560,60	€ 7.780,30	
Verrekening facturen:		
- Cortex Advocaten, de helft van € 2.018,89	€ 1.009,45	
<u>Zakelijke lasten</u>		
- onroerende zaak belasting van 09-07-2021 t/m 31-12-2021 over € 4.015,98	€ 1.907,59	
- waterschapslasten van 09-07-2021 t/m 31-12-2021 over € 291,93	€ 138,67	
- rioolrecht van 09-07-2021 t/m 31-12-2021 over € 204,00	€ 96,90	
<u>Notariële kosten</u>		
Honorarium akte van levering	€ 650,00	
Opvragen persoonsgegevens, kantoor- kosten en kosten kwaliteitsfonds	€ 150,00	
21% BTW over € 800,00	€ 168,00	
Totaal	€ 968,00	
<u>Kadasterkosten</u>		
kadastraal recht levering onbelast	€ 144,50	
kadastraal recht levering belast	€ 60,00	
21% BTW over € 60,00	€ 12,60	
Totaal	€ 217,10	
	€ 1.322.118,01	0,00
	0,00	
zodat per saldo door u blijft te voldoen	€ 1.322.118,01	

**Bankrekeningen:**

t.n.v. Derdengelden Notarissen Wedemeijer & Dielissen:

Rabobank:  
Hart van De Meerij NL65RABO0106908987

Ing

NL32INGB0674662865

[REDACTED]

---

**Van:** Wedemeijer en Dielissen [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 13 juli 2021 10:30  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** afschrift en afrekening  
**Bijlagen:** DigAfschr l-gemeente.pdf; nva22299.pdf

**Betreft dossier: 2021.53050**

Geachte [REDACTED]

Hierbij zend ik u een ingeschreven afschrift van de akte van levering, welke akte 9 juli jl. is gepasseerd.

Tevens treft u aan de definitieve afrekening terzake.

Vertrouwende u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



**WEDEMEIJER EN DIELISSSEN**  
NOTARISSEN

wordt nu



**Dielissen en Altena**  
NOTARISSEN

Ons kantoor gaat verhuizen van Veedijk 41 in Berlicum naar Kerkwijk 13 in Berlicum.

In verband met deze verhuizing en de verbouwing kunnen we u vanaf 7 juni 2021 tijdelijk alleen ontvangen op ons kantoor aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther.

Na de verbouwing ontvangen we u nog steeds graag aan de Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther en ook weer in Berlicum aan de Kerkwijk 13.

**Ons postadres en onze overige contactgegevens blijven:**

Postbus 3, 5258 ZG Berlicum

T: 073-5032255 E: [info@wedn.nl](mailto:info@wedn.nl)

*Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Bekijk onze algemene voorwaarden op [www.wedemeijerendielissen.nl](http://www.wedemeijerendielissen.nl)  
De informatie in dit e-mailbericht, waaronder ook wordt begrepen de inhoud van de bijgevoegde documenten, is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht ontvangt, terwijl dit niet voor u bestemd is, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken, aangezien het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Iedere openbaarmaking, verspreiding of vermenigvuldiging van dit bericht is verboden. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.*