



uw brief

behandeld door

Geldrop

10 januari 2020

ons kenmerk

2018-008612

onderwerp

toezenden stukken t.b.v. ontheffing

VERZONDEN 0 11:44

Beste

Op 6 januari 2020 ontvingen wij het door [redacted] n geparafeerde en ondertekende exemplaar van het kadastrale perceel [redacted] inclusief het daarop staande hekwerk.

U bent er mee bekend dat voordat [redacted] of middelijk onderhands een onroerende zaak verwerft een ontheffing van gedeputeerde staten is vereist (artikel 15 lid 1 onder d onderdeel 6 juncto artikel 15 lid 2 van de Gemeentewet) als ook een goedkeuring als bedoeld in artikel 3:43 van het Burgerlijk Wetboek. Dit, als ook het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 10 april 2018 (zie hierna), betekent dat alvorens de levering van het perceel bij de notaris kan plaatsvinden, deze ontheffing en goedkeuring moet zijn verkregen.

Ten behoeve van het aanvragen van deze ontheffing en goedkeuring bij gedeputeerde staten treft u bijgaand de navolgende stukken aan die daarbij vergezeld dienen te gaan:

- de door beide partijen op alle pagina's geparafeerde en ondertekende koopovereenkomst;
- de verkooptekening nummer 2017-73;
- het taxatierapport opgesteld door Gloudemans van 18 maart 2018 met kenmerk 1062.308-T1d1;
- het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 10 april 2018 met kenmerk 2018-008612 waarbij de verkoop van het trapveldje en de daarbij behorende verkoopprijs wordt geaccordeerd onder voorwaarde van ontheffing door gedeputeerde staten (inclusief de adviesnota);
- het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 19 november 2019 met kenmerk 2019-055503 waarbij is ingestemd met de tekst van de concept-koopovereenkomst (inclusief de adviesnota).

Wat bovenstaande stukken betreft merken wij op dat, gezien de totale doorlooptijd van het dossier, het taxatierapport inmiddels bijna twee jaar oud is. Op basis van artikel 4 aanhef en onder d aanhef en onder ten eerste van de Beleidsregels ontheffing verboden handelingen Noord-Brabant is een "recent" taxatierapport vereist. Wij menen dat een taxatierapport niet ouder dan 2 jaar als recent kan worden

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

blad 1 van 2



aangemerkt, maar wijzen u er op dat dit ter beoordeling van gedeputeerde staten staat. Wij adviseren u in ieder geval om de ontheffing en goedkeuring zo snel mogelijk aan te vragen.

Heeft u nog vragen over deze brief? Of wilt u meer informatie? Neemt u dan contact op met behandelende afdeling/cluster, te bereiken via telefoonnummer 14 040. Houd het kenmerk/zaaknummer van deze brief bij de hand.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[Redacted signature block]

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

Koopovereenkomst

De gemeente Geldrop-Mierlo, hierbij krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED], handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 19 november 2019

gevestigd te Hofstraat 4, 5664 HT te Geldrop
ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 17 272 524

hierna te noemen: "verkoper".

en

[REDACTED]
hierna genoemd "koper"

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Koper heeft op 15 augustus 2017 verzoek ingediend tot aankoop van de grond kadastraal bekend als gemeente [REDACTED] gedeeltelijk. De koper is [REDACTED]

[REDACTED]. Voor de verkoop van de grond is tevens een door het college op 10 april 2018 een principebesluit genomen.

Koper is er mee bekend en aanvaardt, dat pas sprake zal zijn van wilsovereenstemming en aldus van een overeenkomst ter zake na onvoorwaardelijke schriftelijke instemming van het college met deze overeenkomst.

Koper is er voorts mee bekend en aanvaardt, dat bij onthouding van instemming door het college, koper aan het niet tot stand komen van deze overeenkomst geen rechten kunnen ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook. Ook kan koper geen rechten of vorderingen ontlenen aan het van gemeentewege overleggen van concept(en) van voormelde overeenkomsten, (al dan niet telefonische) besprekingen en/of correspondentie (waaronder e-mailberichten) dienaangaande.

Voormelde overwegingen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.

Verkoper verkoopt hierbij aan koper die verklaart hierbij in eigendom aan te nemen het op de hierbij behorende situatietekening V.K. 2017-73 met een groene kleur aangegeven gedeelte, groot plm [REDACTED] (inclusief het hekwerk en exclusief de goaltjes), van het perceel, kadastraal bekend gemeente [REDACTED] geheel, zulks tegen een koopsom van [REDACTED] te vermeerderen met 2% overdrachtsbelasting,

en voorts onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van ~~deze~~ 6 informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

Artikel 1 Overdracht

- a. Levering van de grond en gelijktijdige betaling van de koopsom moeten plaatshebben binnen 2 maanden nadat de ontheffing door Gedeputeerde Staten is verleend, artikel 16 van deze koopovereenkomst.
- b. Bij overschrijding van de termijn, als genoemd onder a door koper, is deze verplicht over het nog niet voldane gedeelte van de koopsom aan verkoper een rente te betalen, gerekend naar 3% per jaar over de periode, dat koper in verzuim is.

Artikel 2 Aanvaarding

- a. Het verkochte is voor rekening en risico van de koper, zodra de notariële akte van levering is verleden; in geval van vroegere ingebruikneming van het verkochte vanaf dat vroegere tijdstip.
- b. Het verkochte wordt in eigendom overgedragen in de staat, waarin het zich bevindt op het moment van levering of van vroegere ingebruikneming, vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijving en beslag alsmede vrij van gebruiksrechten (o.a. huur en pacht) en vrij van feitelijk gebruik.
- c. Verkoper heeft geen kennis gegeven van alle eventueel met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden van dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers, als bedoeld in artikel 16 in Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- d. Koper aanvaardt nadrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, als beschreven in lid c van dit artikel, alsmede die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of die voor hem redelijkerwijs geen onaanvaardbaar zware belasting vormen.
- e. Indien uit een onderzoek door de koper bij de openbare registers, als bedoeld in lid d van dit artikel, blijkt, dat met de onroerende zaak lasten en beperkingen zijn verbonden die niet voor de koper kenbaar waren, en die voor hem in redelijkheid een onaanvaardbaar zware belasting vormen, dan heeft hij het recht ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.
- f. De in lid e van dit artikel bedoelde ontbinding dient door middel van een aangetekende aan verkoper gerichte brief te worden ingeroepen, binnen vier weken na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst.
- g. Indien zich in het verkochte kabels en leidingen bevinden ten behoeve van openbare voorzieningen, verleent koper medewerking aan het ten laste van het verkochte vestigen van zakelijk rechten ten behoeve van het houden, controleren, onderhouden en vernieuwen van voornoemde kabels en leidingen. Voor het vestigen van deze zakelijke rechten is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
- h. Verkoper staat ervoor in, dat hij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 3 Onder- en overmaat

Vershil tussen de werkelijke grootte en de grootte, zoals die door verkoper is aangegeven, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

Artikel 4 Ingebruikname

Koper kan het gekochte in genot en gebruik aanvaarden op de datum van de notariële overdracht. De goaltjes worden niet met het perceel mee verkocht en verkoper zal daarom na de notariële overdracht de goaltjes verwijderen in overleg met de koper.

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

2 van 6

Artikel 5 Belastingen e.d.

Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte geheven worden, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte of 1 januari volgende op de datum waarop de notariële akte gepasseerd had moeten worden voor rekening van koper.

Artikel 6 Overdrachtskosten

Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de overdracht van het verkochte en de aflevering daarvan, waaronder begrepen de overdracht- en/of omzetbelasting komen voor rekening van de koper.

Artikel 7 Staat van de onroerende zaak, bodemonderzoek

- a. Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.
- b. Partijen verklaren dat, gelet op het huidige gebruik van de grond als tuin/speelveldje, geen aanleiding bestaat tot het door een deskundig bureau doen houden van een onderzoek naar de geschiktheid van de grond voor de geplande bestemming uit een oogpunt van milieuhygiëne. Verkoper zal een dergelijk onderzoek dan ook niet laten verrichten.
- c. Voor zover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei) stoffen aanwezig.
- d. De grond zal door verkoper worden geleverd in de staat waarin deze nu verkeert met uitzondering van de goaltjes.

Artikel 8 Gebruik en bebouwing

- a. Het verkochte heeft thans de bestemming Groenvoorzieningen. De verkoper neemt de inspanningsverplichting op zich om middels een veegplan of bij de herziening van het bestemmingsplan Mierlo de bestemming aan te passen naar bestemming Woondoeleinden met dien verstande dat er geen bouwvlak wordt opgenomen waardoor het gekochte uitsluitend als tuin te gebruiken is.
- b. Ondanks dat het bestemmingsplan dit onder de vigerende bestemming nog niet toelaat, zal er niet op eigen initiatief handhavend worden opgetreden. Op basis van een verzoek om handhavend optreden van een derde bestaat de mogelijkheid dat het college gehouden is aan haar beginselplicht tot handhavend optreden.
- c. Indien er bijgebouwen of andere bouwwerken, nog voor de bestemmingsplanwijziging, worden opgericht dan gelden voor de afweging of er medewerking wordt verleend aan de planologische afwijking de regels zoals deze ook gelden voor de reguliere woonbestemming. De dan geldende vergunningsvrije mogelijkheden tot bebouwing zijn eveneens van toepassing. Op basis van een verzoek om handhavend optreden van een derde bestaat de mogelijkheid dat het college gehouden is aan haar beginselplicht tot handhavend optreden ten aanzien van opgerichte bebouwing.

Artikel 9 Hekwerk

Op het verkochte staat een hoog hekwerk dat dient als erfafscheiding. Dit hekwerk mag blijven staan tot twaalf maanden na de overdracht van de grond. Het hekwerk dient daarna teruggebracht te worden naar de hoogte die is toegestaan onder de dan geldende regels. Voor het plaatsen van een erfafscheiding kan een omgevingsvergunning nodig zijn.

Artikel 10 Ingebrekestelling

- a. Ingeval een der partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en in gebreke blijft en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld in gebreke blijft en derhalve

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid
Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van twee maanden.

- b. Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interessen.

Artikel 11 Onderzoeksplicht

Het is koper bekend dat hij bij de aankoop van een onroerende zaak een zogenaamde onderzoeksplicht heeft. Koper verklaart dat verkoper hem voldoende gelegenheid heeft geboden om de onroerende zaak te onderzoeken.

Artikel 12 Kettingbeding

- a. Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de koopovereenkomst aangewezen onder artikel 14 (bijbetalingsclausule) bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in dat artikel bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te leggen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van tweemaal de voor de onroerende zaak door koper betaalde prijs, een en ander ten behoeve van verkoper.
- b. Verkoper is bevoegd de in lid a van dit artikel vermelde boete desgewenst te verminderen of om naast de ontvangst van vermelde boete nakoming en/of de vergoeding van eventueel geleden schade te vorderen. Dit laatste alleen wanneer de schade meer bedraagt dan de door de koper te betalen boete, en slechts voor maximaal dat meerdere.
- c. Op gelijke wijze als in lid a van dit artikel bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a van dit artikel bedoelde artikelen alsook de in lid b bedoelde bevoegdheid alsook de in lid a en het onderhavige lid c bedoelde verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens de gemeente en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 13 Kwalitatieve verplichting

- a. Artikel 8 (gebruik) opgenomen in deze koopovereenkomst blijft rusten op de onroerende zaak en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald, dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.
- b. Aangezien van de koopovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van het tweede lid van artikel 252 in Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, wordende te dezer zake nadrukkelijk woonplaats gekozen ten gemeentehuize van Geldrop-Mierlo.

Artikel 14 Boetebepaling

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst, verbeurt koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

- bepaalde termijn, ten behoeve van verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom.
- b. Het gestelde in lid a van dit artikel geldt onverminderd het recht van verkoper om volledige schadevergoeding te vorderen, en onverminderd haar recht om ontbinding van de koopovereenkomst wegens wanprestatie te vorderen. Bij ontbinding van de koopovereenkomst wordt de in lid a van dit artikel bedoelde boete met de eventueel door verkoper aan koper terug te betalen koopsom verrekend.
 - c. Naast het gestelde in de leden a en b van dit artikel behoudt verkoper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen. Het alsnog nakomen door de koper van een oorspronkelijk niet-nagekomen verplichting ontslaat koper niet van de plicht tot betaling aan verkoper van de in lid a van dit artikel beschreven boete.
 - d. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst zal verkoper ter zake van alsdan door koper gestichte bebouwing of anderszins door hem verrichte werken aan laatstgenoemde geen vergoeding verschuldigd zijn.

Artikel 15 Bijbetalingsclausule

Indien en voor zover het verkochte deel ter grootte van 563 m² van het perceel kadastraal bekend gemeente Mierlo sectie F nummer 7051 te eniger tijd na datum van notarieel transport zal worden bestemd tot zelfstandig functionerende bebouwing zoals woningbouw (waaronder begrepen een mantelzorgwoning), bouw ten behoeve van maatschappelijk doeleinden en/of het oprichten van bedrijfsbebouwing, zal koper, op eerste aanzegging van verkoper, een toegift betalen van € 85.000,- op de verkoopprijs. Laatstgenoemd bedrag zal vanaf de datum van notariële afwikkeling jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer werknemers laag, zoals dit door het CBS wordt gepubliceerd.

Artikel 16 Opschortende voorwaarde

De verkoop vindt plaats onder de opschortende voorwaarde dat er zake ontheffing wordt verleend door Gedeputeerde Staten op basis van artikel 15 lid 2 Gemeentewet. Het uitblijven van deze goedkeuring kan de verkoper nimmer worden aangerekend.

Artikel 17 Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst zal, met inachtneming van het navolgende, voorts ontbonden (kunnen) worden door koper:

als voor de datum van de geplande juridische levering, doch uiterlijk **binnen zes weken na ondertekening van deze koopovereenkomst** uit nader onderzoek bij het kadaster naar het bestaan van mogelijke kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen ter zake van het verkochte is gebleken dat er zodanige belastende bepalingen op het verkochte rusten dat dit voor koper in redelijkheid niet aanvaardbaar is, waaronder in ieder geval worden begrepen belastende bepalingen die het beoogde gebruik van koper in de weg staan.

Artikel 18 Inspectie ter plaatse

Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het gekochte ter plaatse te inspecteren.

Artikel 19 Ontbinding

Partijen zullen in de akte van levering over en weer afstand doen van het recht om op grond van enige wettelijke bepaling ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

Artikel 20 Woonplaats partijen

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats ten raadhuis van de gemeente Geldrop-Mierlo.

Artikel 21 Notaris

De eigendomsoverdracht zal plaats vinden bij notariële akte, op te maken door: OMD Notarissen, Prins Hendriklaan 21a 5707 CJ Helmond.

Artikel 22 Bekendheid inhoud koopovereenkomst

Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de voorgaande bepalingen en zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat zij zich bewust zijn van de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst.

Aldus opgemaakt in drievoud,

De koper,

[Redacted signature area for the buyer]

De verkoper

[Redacted signature area for the seller]

[Redacted text block]

Plaats en datum:

[Redacted location and date for the buyer]

[Redacted location and date for the seller]

Verkooptekening V.K.- 2017-73

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Koopovereenkomst

De gemeente Geldrop-Mierlo, hierbij krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 19 november 2019

gevestigd te Hofstraat 4, 5664 HT te Geldrop
ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 17 272 524

hierna te noemen: "verkoper".

en

[REDACTED],
hierna genoemd "koper"

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Koper heeft op 15 augustus 2017 verzoek ingediend tot aankoop van de grond kadastraal bekend als gemeente [REDACTED] gedeeltelijk [REDACTED]

[REDACTED] t ontheffing worden verleend voor de verkoop door Gedeputeerde Staten. Voor de verkoop van de grond is tevens een door het college op 10 april 2018 een principebesluit genomen.

Koper is er mee bekend en aanvaardt, dat pas sprake zal zijn van wilsovereenstemming en aldus van een overeenkomst ter zake na onvoorwaardelijke schriftelijke instemming van het college met deze overeenkomst.

Koper is er voorts mee bekend en aanvaardt, dat bij onthouding van instemming door het college, koper aan het niet tot stand komen van deze overeenkomst geen rechten kunnen ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook. Ook kan koper geen rechten of vorderingen ontlenen aan het van gemeentewege overleggen van concept(en) van voormelde overeenkomsten, (al dan niet telefonische) besprekingen en/of correspondentie (waaronder e-mailberichten) dienaangaande.

Voormelde overwegingen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.

Verkoper verkoopt hierbij aan koper die verklaart hierbij in eigendom aan te nemen het op de hierbij behorende situatietekening V.K. 2017-73 met een groene kleur aangegeven gedeelte, groot plm. [REDACTED]² (*inclusief het hekwerk en exclusief de goaltjes*), van het perceel, kadastraal bekend gemeente [REDACTED] zulks tegen een koopsom van [REDACTED] te vermeerderen met 2% overdrachtsbelasting,

en voorts onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

Artikel 1 Overdracht

- a. Levering van de grond en gelijktijdige betaling van de koopsom moeten plaatshebben binnen 2 maanden nadat de ontheffing door Gedeputeerde Staten is verleend, artikel 16 van deze koopovereenkomst.
- b. Bij overschrijding van de termijn, als genoemd onder a door koper, is deze verplicht over het nog niet voldane gedeelte van de koopsom aan verkoper een rente te betalen, gerekend naar 3% per jaar over de periode, dat koper in verzuim is.

Artikel 2 Aanvaarding

- a. Het verkochte is voor rekening en risico van de koper, zodra de notariële akte van levering is verleden; in geval van vroegere ingebruikneming van het verkochte vanaf dat vroegere tijdstip.
- b. Het verkochte wordt in eigendom overgedragen in de staat, waarin het zich bevindt op het moment van levering of van vroegere ingebruikneming, vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijving en beslag alsmede vrij van gebruiksrechten (o.a. huur en pacht) en vrij van feitelijk gebruik.
- c. Verkoper heeft geen kennis gegeven van alle eventueel met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden van dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers, als bedoeld in artikel 16 in Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- d. Koper aanvaardt nadrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, als beschreven in lid c van dit artikel, alsmede die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of die voor hem redelijkerwijs geen onaanvaardbaar zware belasting vormen.
- e. Indien uit een onderzoek door de koper bij de openbare registers, als bedoeld in lid d van dit artikel, blijkt, dat met de onroerende zaak lasten en beperkingen zijn verbonden die niet voor de koper kenbaar waren, en die voor hem in redelijkheid een onaanvaardbaar zware belasting vormen, dan heeft hij het recht ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.
- f. De in lid e van dit artikel bedoelde ontbinding dient door middel van een aangetekende aan verkoper gerichte brief te worden ingeroepen, binnen vier weken na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst.
- g. Indien zich in het verkochte kabels en leidingen bevinden ten behoeve van openbare voorzieningen, verleent koper medewerking aan het ten laste van het verkochte vestigen van zakelijk rechten ten behoeve van het houden, controleren, onderhouden en vernieuwen van voornoemde kabels en leidingen. Voor het vestigen van deze zakelijke rechten is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
- h. Verkoper staat ervoor in, dat hij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 3 Onder- en overmaat

Vershil tussen de werkelijke grootte en de grootte, zoals die door verkoper is aangegeven, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

Artikel 4 Ingebruikname

Koper kan het gekochte in genot en gebruik aanvaarden op de datum van de notariële overdracht. De goaltjes worden niet met het perceel mee verkocht en verkoper zal daarom na de notariële overdracht de goaltjes verwijderen in overleg met de koper.

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

Artikel 5 Belastingen e.d.

Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte geheven worden, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte of 1 januari volgende op de datum waarop de notariële akte gepasseerd had moeten worden voor rekening van koper.

Artikel 6 Overdrachtskosten

Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de overdracht van het verkochte en de aflevering daarvan, waaronder begrepen de overdracht- en/of omzetbelasting komen voor rekening van de koper.

Artikel 7 Staat van de onroerende zaak, bodemonderzoek

- a. Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.
- b. Partijen verklaren dat, gelet op het huidige gebruik van de grond als tuin/speelveldje, geen aanleiding bestaat tot het door een deskundig bureau doen houden van een onderzoek naar de geschiktheid van de grond voor de geplande bestemming uit een oogpunt van milieuhygiëne. Verkoper zal een dergelijk onderzoek dan ook niet laten verrichten.
- c. Voor zover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei) stoffen aanwezig.
- d. De grond zal door verkoper worden geleverd in de staat waarin deze nu verkeert met uitzondering van de goaltjes.

Artikel 8 Gebruik en bebouwing

- a. Het verkochte heeft thans de bestemming Groenvoorzieningen. De verkoper neemt de inspanningsverplichting op zich om middels een veegplan of bij de herziening van het bestemmingsplan Mierlo de bestemming aan te passen naar bestemming Woondoeleinden met dien verstande dat er geen bouwvlak wordt opgenomen waardoor het gekochte uitsluitend als tuin te gebruiken is.
- b. Ondanks dat het bestemmingsplan dit onder de vigerende bestemming nog niet toelaat, zal er niet op eigen initiatief handhavend worden opgetreden. Op basis van een verzoek om handhavend optreden van een derde bestaat de mogelijkheid dat het college gehouden is aan haar beginselplicht tot handhavend optreden.
- c. Indien er bijgebouwen of andere bouwwerken, nog voor de bestemmingsplanwijziging, worden opgericht dan gelden voor de afweging of er medewerking wordt verleend aan de planologische afwijking de regels zoals deze ook gelden voor de reguliere woonbestemming. De dan geldende vergunningsvrije mogelijkheden tot bebouwing zijn eveneens van toepassing. Op basis van een verzoek om handhavend optreden van een derde bestaat de mogelijkheid dat het college gehouden is aan haar beginselplicht tot handhavend optreden ten aanzien van opgerichte bebouwing.

Artikel 9 Hekwerk

Op het verkochte staat een hoog hekwerk dat dient als erfafscheiding. Dit hekwerk mag blijven staan tot twaalf maanden na de overdracht van de grond. Het hekwerk dient daarna teruggebracht te worden naar de hoogte die is toegestaan onder de dan geldende regels. Voor het plaatsen van een erfafscheiding kan een omgevingsvergunning nodig zijn.

Artikel 10 Ingebrekestelling

- a. Ingeval een der partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en in gebreke blijft en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld in gebreke blijft en derhalve

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid
Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van twee maanden.

- b. Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interessen.

Artikel 11 Onderzoeksplicht

Het is koper bekend dat hij bij de aankoop van een onroerende zaak een zogenaamde onderzoeksplicht heeft. Koper verklaart dat verkoper hem voldoende gelegenheid heeft geboden om de onroerende zaak te onderzoeken.

Artikel 12 Kettingbeding

- a. Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de koopovereenkomst aangewezen onder artikel 14 (bijbetalingsclausule) bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in dat artikel bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te leggen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van tweemaal de voor de onroerende zaak door koper betaalde prijs, een en ander ten behoeve van verkoper.
- b. Verkoper is bevoegd de in lid a van dit artikel vermelde boete desgewenst te verminderen of om naast de ontvangst van vermelde boete nakoming en/of de vergoeding van eventueel geleden schade te vorderen. Dit laatste alleen wanneer de schade meer bedraagt dan de door de koper te betalen boete, en slechts voor maximaal dat meerdere.
- c. Op gelijke wijze als in lid a van dit artikel bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a van dit artikel bedoelde artikelen alsook de in lid b bedoelde bevoegdheid alsook de in lid a en het onderhavige lid c bedoelde verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens de gemeente en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 13 Kwalitatieve verplichting

- a. Artikel 8 (gebruik) opgenomen in deze koopovereenkomst blijft rusten op de onroerende zaak en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald, dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.
- b. Aangezien van de koopovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van het tweede lid van artikel 252 in Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, wordende te dezer zake nadrukkelijk woonplaats gekozen ten gemeentehuize van Geldrop-Mierlo.

Artikel 14 Boetebepaling

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst, verbeurt koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

- bepaalde termijn, ten behoeve van verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom.
- b. Het gestelde in lid a van dit artikel geldt onverminderd het recht van verkoper om volledige schadevergoeding te vorderen, en onverminderd haar recht om ontbinding van de koopovereenkomst wegens wanprestatie te vorderen. Bij ontbinding van de koopovereenkomst wordt de in lid a van dit artikel bedoelde boete met de eventueel door verkoper aan koper terug te betalen koopsom verrekend.
 - c. Naast het gestelde in de leden a en b van dit artikel behoudt verkoper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen. Het alsnog nakomen door de koper van een oorspronkelijk niet-nagekomen verplichting ontslaat koper niet van de plicht tot betaling aan verkoper van de in lid a van dit artikel beschreven boete.
 - d. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst zal verkoper ter zake van alsdan door koper gestichte bebouwing of anderszins door hem verrichte werken aan laatstgenoemde geen vergoeding verschuldigd zijn.

Artikel 15 Bijbetalingsclausule

Indien en voor zover het verkochte deel ter grootte van 563 m² van het perceel kadastraal bekend gemeente Mierlo sectie F nummer 7051 te eniger tijd na datum van notarieel transport zal worden bestemd tot zelfstandig functionerende bebouwing zoals woningbouw (waaronder begrepen een mantelzorgwoning), bouw ten behoeve van maatschappelijk doeleinden en/of het oprichten van bedrijfsbebouwing, zal koper, op eerste aanzegging van verkoper, een toegift betalen van € 85.000,- op de verkoopprijs. Laatstgenoemd bedrag zal vanaf de datum van notariële afwikkeling jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer werknemers laag, zoals dit door het CBS wordt gepubliceerd.

Artikel 16 Opschortende voorwaarde

De verkoop vindt plaats onder de opschortende voorwaarde dat er zake ontheffing wordt verleend door Gedeputeerde Staten op basis van artikel 15 lid 2 Gemeentewet. Het uitblijven van deze goedkeuring kan de verkoper nimmer worden aangerekend.

Artikel 17 Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst zal, met inachtneming van het navolgende, voorts ontbonden (kunnen) worden door koper:

als voor de datum van de geplande juridische levering, doch uiterlijk **binnen zes weken na ondertekening van deze koopovereenkomst** uit nader onderzoek bij het kadaster naar het bestaan van mogelijke kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen ter zake van het verkochte is gebleken dat er zodanige belastende bepalingen op het verkochte rusten dat dit voor koper in redelijkheid niet aanvaardbaar is, waaronder in ieder geval worden begrepen belastende bepalingen die het beoogde gebruik van koper in de weg staan.

Artikel 18 Inspectie ter plaatse

Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het gekochte ter plaatse te inspecteren.

Artikel 19 Ontbinding

Partijen zullen in de akte van levering over en weer afstand doen van het recht om op grond van enige wettelijke bepaling ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

Artikel 20 Woonplaats partijen

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats ten raadhuis van de gemeente Geldrop-Mierlo.

Artikel 21 Notaris

De eigendomsoverdracht zal plaats vinden bij notariële akte, op te maken door:
OMD Notarissen, Prins Hendriklaan 21a 5707 CJ Helmond.

Artikel 22 Bekendheid inhoud koopovereenkomst

Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de voorgaande bepalingen en zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat zij zich bewust zijn van de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst.

Aldus opgemaakt in drievoud,

De koper,

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

De verkoper,

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

Plaats en datum:

[Redacted location and date]

Plaats en datum:

Geldrop 8-1-2020

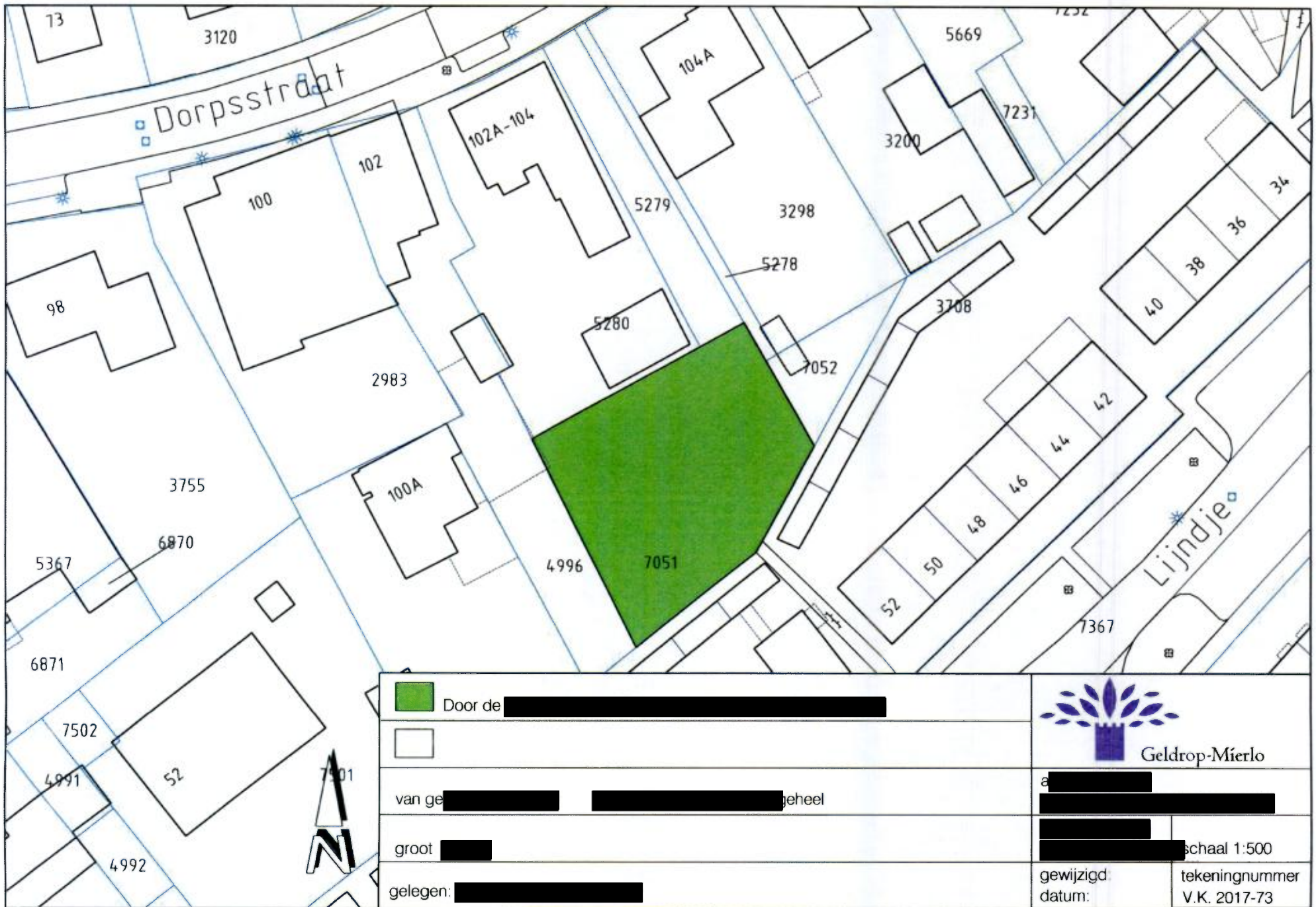
Bijlage



Verkooptekening V.K.- 2017-73

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.



	Door de [REDACTED]
	[REDACTED]
	van ge [REDACTED] [REDACTED] geheel
	groot [REDACTED]
	gelegen: [REDACTED]

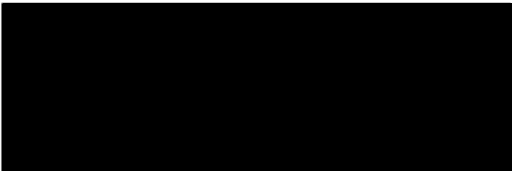


Geldrop-Mierlo


a [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] schaal 1:500

gewijzigd datum:	tekeningnummer V.K. 2017-73
------------------	-----------------------------



Taxatierapport

Groenstrook 

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

Art. 5.1 lid 2 sub f Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in artikel 5.1 eerste lid, onderdeel c van de Wet open overheid, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens.

Opdrachtgever

Gemeente Geldrop-Mierlo

Kenmerk

1062.308-T1d1/gj/s





Datum

19 maart 2018

Status

Definitief

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.



Titel : Taxatierapport | G [REDACTED]
Opdrachtgever : Gemeente Geldrop-Mierlo
Kenmerk : 1062.308-T1d1
Taxateurs : [REDACTED]
: [REDACTED]
Datum : 19 maart 2018
Status : Definitief

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

Art. 5.1 lid 2 sub f Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in artikel 5.1 eerste lid, onderdeel c van de Wet open overheid, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens.

[REDACTED]
Postbus 455
5240 AL Rosmalen
T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
I gloudemans.nl

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

1062.308-T1d1

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	4
1.1.	Opdrachtgever.....	4
1.2.	Opdrachtnemer.....	4
1.3.	Taxateurs.....	4
1.4.	Opdrachtverstrekking	4
1.5.	Onafhankelijkheid	5
1.6.	Doel van de taxatie.....	5
1.7.	Type taxatie	5
1.8.	Te taxeren belang	5
1.9.	Taxatiebasis	5
1.10.	Stukken.....	5
1.11.	Opname.....	5
1.12.	Peildatum.....	6
1.13.	Versies.....	6
1.14.	Aansprakelijkheid	6
1.15.	Conformiteit RICS IVS.....	6
1.16.	Publicatie	6
1.17.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	6
1.18.	Algemene voorwaarden	6
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	7
2.1.	Algemene uitgangspunten.....	7
2.2.	Bijzondere uitgangspunten.....	7
3.	Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak	8
3.1.	Kadastrale omschrijving	8
3.2.	Rechthebbende	8
3.3.	Ligging van de onroerende zaak	9
3.4.	Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak	9
3.5.	Gebruik van de onroerende zaak.....	10
3.6.	Zakelijke rechten & publiekrechtelijke beperkingen	10
3.7.	Bestemming van de onroerende zaak	11
3.8.	Beoordeling en onderbouwing courantheid.....	11
4.	Waardering.....	12
4.1.	Inleiding	12
4.2.	Overwegingen bij de waardering.....	12
4.3.	Gebruikte methode.....	12
4.4.	Back-testing.....	13
4.5.	Onzekerheden taxatie	13
4.6.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	13
4.7.	Finale waardering	14
5.	Plausibiliteitsverklaring	15
6.	Bijlagen	16

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages**1. Opdracht****Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid**

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

1.1. Opdrachtgever**Art. 5.1 lid 2 sub f Wet open overheid**

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in artikel 5.1 eerste lid, onderdeel c van de Wet open overheid, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens.

Opdrachtgever

Gemeente Geldrop-Mierlo

Contactpersoon

Adres

Postcode

Plaats

Telefoon

E-mail

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer

Contactpersoon

1.3. Taxateurs

Taxateurs

[REDACTED], RT709721051 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS

De taxateurs verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige taxatie te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Opdrachtgever heeft telefonisch opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

1.5. Onafhankelijkheid

- a. Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.
- b. Taxateurs verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.
- c. Taxateurs verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is inzicht te geven in de waarde in verband met de mogelijke verkoop.

1.7. Type taxatie

De taxatie betreft een volledige taxatie waarbij een opname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit rapport is vermeld.

1.8. Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en gebruik, een recht van erfpacht, pacht, recht van opstal, appartementsrecht etc.

1.9. Taxatiebasis

In dit rapport hanteren taxateurs voor de taxatiebasis het begrip **reële waarde**. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), te weten:

"Het bedrag waarvoor een actief zou kunnen worden overgedragen tussen geïnformeerde bereidwillige partijen bij een transactie tegen marktconforme voorwaarden."

1.10. Stukken

De taxateurs hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastraal uittreksel
- b. akte(n) van levering (Hyp 4 6509/15 en Hyp 4 40252/82)
- d. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.7 van dit rapport
- e. www.bodemloket.nl

1.11. Opname

De taxateurs hebben de onroerende zaak bezocht en opgenomen, zulks zonder aanwezigheid van de eigenaar.

1.12. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De peildatum voor taxatie ligt later in de tijd dan de datum van opname, derhalve wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De taxatie is verricht per peildatum **14 november 2017**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in de waardering meegenomen.

1.13. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 1

Afwijking ten opzichte van de eerdere versie(s) bedraagt: n.v.t.

1.14. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

1.15. Conformiteit RICS IVS

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. januari 2014, alsmede het IVS.

1.16. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Opdrachtgever is ermee bekend dat het rapport tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVV kan worden ingezien.

1.17. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateurs is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de taxateurs zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.3).

1.18. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd blijken geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij voorschreven rechten werden gevestigd. Tevens zijn naar de mededeling van belanghebbenden in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen nader onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik of het voorgenomen gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Asbest

In het kader van onderhavige taxatie is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten. Gelet op het bouwjaar van de onroerende zaak, wordt de kans op de aanwezigheid van asbest door taxateurs klein, geacht.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

2.2. Bijzondere uitgangspunten

In het kader van de taxatieopdracht zijn geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij de waardering rekening dient te worden gehouden.

3. Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak

3.1. Kadastrale omschrijving

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Mierlo	F	7051	0.05.63 ha	0.05.63 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

3.2. Rechthebbende

Blijkens informatie van het Kadaster berust het eigendom van de onroerende zaak bij:

Gerechtigde [REDACTED]
Adres Hofstraat 4
Postcode 5664 HT
Plaats Geldrop

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

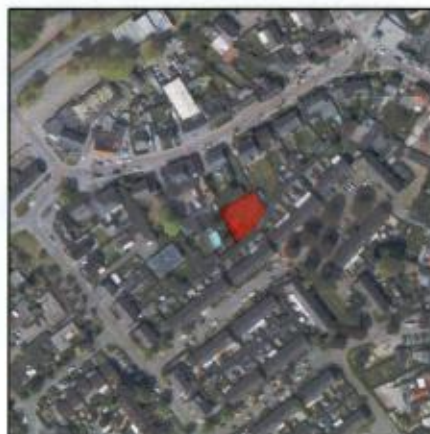
1062.308-T1d1

3.3. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen grenzend aan het perceel aan de Dorpsstraat 104 in Mierlo. De onroerende zaak is bereikbaar via een pad vanaf het Lijndje. In de omgeving worden voornamelijk woningen aangetroffen. Aan de Dorpsstraat is daarnaast detailhandel gevestigd. Voorts is de onroerende zaak bereikbaar over de groenstrook vanaf de Dorpsstraat. In het hekwerk is hiertoe een grote hoge poort voor maaimachines aangebracht.



Overzichtsfoto (bron: NVM geografische informatie)



Uitsnede (bron: : NVM geografische informatie)

3.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een perceel bestemd als groen, met daarop een trapveldje, twee doelen, prullenbakken en hoge hekken/ballenvanger van dubbelstaafsmatten. Om maaimachines toegang te bieden is in het hekwerk aan de noordzijde een grote hoge poort aangebracht.





Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

Bouwvergunningen

Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

3.5. Gebruik van de onroerende zaak

Huidig gebruik

De onroerende zaak is grotendeels in gebruik als trapveldje.

Beoogd gebruik

De onroerende zaak wordt verkocht als toevoeging aan de woning aan de Dorpsstraat 104.

3.6. Zakelijke rechten & publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met enig zakelijk recht, en zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

3.7. Bestemming van de onroerende zaak

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Mierlo" van de gemeente Geldrop-Mierlo.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Groendoeleinden". De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen;
- e. nutsvoorzieningen; alsmede voor
- f. de instandhouding en bescherming van de op de plankaart als "archeologisch monument" aangeduide gronden



Fragment verbeelding

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via de website van de gemeente.

3.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

De beoogde koper van de onroerende zaak is de eigenaar van het aangrenzende perceel. De onroerende zaak is daarmee zeer courant, aangezien er een potentieel koper is.

4. Waardering

4.1. Inleiding

De opdracht omvat het taxeren van de marktwaarde van de onroerende zaak in vrije staat.

4.2. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de taxateurs een swot-analyse¹ opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen taxateurs tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
<ul style="list-style-type: none"> De onroerende zaak is gelegen grenzend aan het perceel van de potentieel koper. 	<ul style="list-style-type: none"> In het speelruimteplan 2012-2017 van de gemeente is het trapveld aangewezen als 'te behouden'. Dit kan verkoop in de weg staan.
Opportunities	Threats
<ul style="list-style-type: none"> De belangstelling van de potentieel koper maakt de zaak goed verkoopbaar. 	<ul style="list-style-type: none"> Bij verkoop van de onroerende zaak wordt een openbaar voetbal/trapveld onttrokken aan de publieke ruimte. De mogelijkheid bestaat dat omwonenden daartegen bezwaren hebben.

4.3. Gebruikte methode

Voor het taxeren van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

- Bij de marktbenadering, ook wel de comparative benadering genoemd, wordt de waarde bepaald aan de hand van gerealiseerde transactieprizen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te taxeren object (vergelijkingsmethode).
- Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discountend-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
- De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en de residuele waardebepalingsmethode.

¹ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

De onroerende zaak wordt verkocht en als tuin bij het aangrenzende perceel in gebruik genomen. Om tot een grondwaarde te komen heeft daarom referentieonderzoek plaatsgevonden naar verkochte vrijstaande woningen met kavels groter dan 500 m², in de directe omgeving van de onroerende zaak. Uitgangspunt en market practice is om bij dergelijke woningen 50% van de transactieprijs aan de grond toe te kennen. De overige 50% van de waarde ontleent de woning aan de opstal.

Om tot een representatieve grondwaarde te komen, zijn alle kavels gestandaardiseerd volgens de gestaffelde grondwaardemethode. Bij deze methode neemt de waarde van de grond exponentieel af, naarmate de kavel groter is. De eerste 500 m² van een kavel vertegenwoordigt 100% van de grondwaarde, de tweede 500 m² 50%, de volgende 500 m² 25% en zo verder. De uitkomst van dit referentieonderzoek is weergegeven op het rekenblad in de bijlage.

Op basis van de comparatieve methode is de waarde van de eerste 500 m² van de grond bij de woning te stellen op een bedrag van € 290,00 per m². Vervolgens kan aan de hand van deze grondwaarde de waarde van de overige staffels worden bepaald. De berekening hiervan is opgenomen op het rekenblad in de bijlage. De grondwaarde krachtens deze methode is te stellen op een bedrag van € [REDACTED]

Voorts is rekening gehouden met het groenstrokenbeleid van de gemeente Geldrop-Mierlo. Volgens dit beleid bedraagt de verkoopprijs van groenstroken en restgronden aan de achterzijde van woningen € 130,00 per m². Dit beleid gaat echter wel uit van stroken tot 150 m². Voor grotere stroken wordt een taxatie opgevraagd. Gelet op het vorenstaande wordt aangesloten bij de comparatieve methode en wordt de waarde van de onroerende zaak gesteld op [REDACTED]. De waarde van de aanwezige voorzieningen is gesteld op een bedrag van € 2.500,00.

Al het vorenstaande in acht genomen is de waarde van de onroerende zaak te stellen op een bedrag van [REDACTED]

4.4. Back-testing

[REDACTED] de onroerende zaak niet eerder gewaardeerd. Derhalve heeft er geen back-testing plaatsgevonden.

4.5. Onzekerheden taxatie

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn taxateurs van oordeel dat er in onderhavige taxatie alleen maar sprake is van algemene taxatieonzekerheden.

4.6. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavige taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

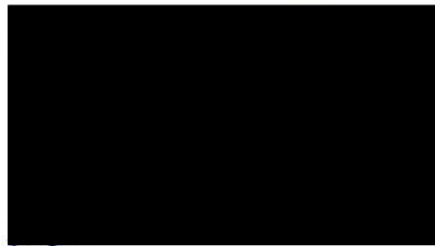
Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

4.7. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de onroerende zaak bepaald op:

Rosmalen, 19 maart 2018



Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

1062.308-T1d1

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

5. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] T422905300 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), D0346 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS

Adres

Postbus 455

Woonplaats

5240 AL ROSMALEN

Verder hierna te noemen: "toetsend taxateur",

Verklaart:

- Toetsend taxateur heeft onderhavig taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Toetsend taxateur heeft het taxatierapport d.d. 19 maart 2018 beoordeeld.
- Toetsend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Toetsend taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Toetsend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door toetsend taxateur,




Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

Art. 5.1 lid 2 sub f Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in artikel 5.1 eerste lid, onderdeel c van de Wet open overheid, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens.

1062.308-T1d1

6. Bijlagen

1. Specificatie van de waardering

BILAGE 1

Comparatieve waardering

Algemeen

Opdrachgever:	Gemeente Geldrop-mierlo
Project:	Perceel achter Dorpestraat 104 Mierlo
Dossier:	1062.308
Datum:	15-3-2018
Status:	definitief

Referenties	Lokaal bekend
Ref Object 1	Burgemeester Verheugtstraat 11, Mierlo
Ref Object 2	Burgemeester Verheugtstraat 65, Mierlo
Ref Object 3	Burgemeester Verheugtstraat 47, Mierlo
Ref Object 4	Burgemeester Verheugtstraat 53, Mierlo

Standaardisatie referentietransacties						
Waarde		Ref Object 1	Ref Object 2	Ref Object 3	Ref Object 4	Prijsstijging
Transactieprijs	TO					
Datum		13-10-2017	13-9-2017	18-8-2017	30-6-2017	
Koopsom		€ 410.000	€ 450.000	€ 437.500	€ 395.000	0,16667%
Tijdsverloop (maanden)		5	6	6	8	per maand
Correctie		€ 3.416,67	€ 4.500,00	€ 4.375,00	€ 5.266,67	
Waarde per heden		€ 413.417	€ 454.500	€ 441.875	€ 400.267	
Kavelgrootte	Oppervlakte	1198	852	1125	781	800
	Gestandaardiseerde oppervlakte		800	781	641	650
	Beoordeling		100%	85%	98%	80%
	Correctie		-7,75%	-1,19%	-9,94%	-9,38%
	Waarde naar correctie		€ 448.148	€ 459.982	€ 490.632	€ 441.674
Locatiekwaliteit	Beoordeling	redelijk	goed	goed	goed	goed
	Procentuele op/afslag op waarde	100%	100%	100%	100%	100%
	Correctie		0%	0%	0%	0%
	Waarde na correctie		€ 448.148	€ 459.982	€ 490.632	€ 441.674
GBO	Oppervlakte	134	185	160	164	203
	Beoordeling	100%	138%	119%	122%	151%
	Correctie		19%	10%	11%	26%
	Waarde na correctie		€ 376.501	€ 419.285	€ 441.239	€ 351.242
grondquote 50%			€ 188.250	€ 209.643	€ 220.620	€ 175.621
grondwaarde per m²			€ 278,48	€ 268,43	€ 344,18	€ 270,19
Gemiddelde grondwaarde eerste staffel per m²						€ 280

Gestaffelde grondwaarde		prijs per m²	
staffel	aandeel onroerende zaak in staffel		
0-500 m²		0	€ 290
500-1000 m²		365	€ 145
1000+ m²		198	€ 73
totaal		663	€ 67.364

Onderwerp:
Koopovereenkomst trapveldje Dorpsstraat 102a-104 Mierlo

Opgesteld door:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Datum voorstel:
14 november 2019

Vertrouwelijk:
Ja

Ja

Datum college:
19 november 2019

Raadsbehandeling:
Geen

Naar de OR:

Nee

Hoort bij zaak:
2019-055503

Datum kamer/raad:

Korte toelichting:

De eigenaren van de woningen aan de Dorpsstraat 102a en 104 te Mierlo hebben een verzoek ingediend voor aankoop van het trapveldje gelegen achter de woningen aan de Dorpsstraat 102a en 104 te Mierlo.

Voorstel/ advies:

Het college besluit in te stemmen met de concept koopovereenkomst voor de verkoop van de grond gelegen achter de Dorpsstraat 102a-104 te Mierlo.

Bijlagen:

[Concept koopovereenkomst Dorpsstraat 102a-104.pdf](#)

[Taxatierapport.pdf](#)

[Verkooptekening.pdf](#)

[Adviesnota .pdf](#)

Beoordelingen:

:|:|:|:|:|

Besluit: Conform

Datum besluit: 19 november 2019

Besluittekst:

Het college besluit in te stemmen met de concept koopovereenkomst voor de verkoop van de grond gelegen achter de Dorpsstraat 102a-104 te Mierlo.

Verslag:

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.



Geldrop-Mierlo

Adviesnota

Onderwerp: Koopovereenkomst trapveldje Dorpsstraat 102a-104 Mierlo		Zaaknummer: 2019-055503	
Afdeling: [REDACTED]		Akkoord afdelingshoofd: Barbara Savelsberg	
Besproken met portefeuillehouder: [REDACTED] <input checked="" type="checkbox"/> [REDACTED]		Steller: [REDACTED]	
Raadsbehandeling: Geen		Datum kamer/raad:	
Naar de OR: Ja <input type="checkbox"/> Nee <input checked="" type="checkbox"/>		Vertrouwelijk: Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/>	
		14 november 2019	

Korte toelichting:

De eigenaren van de woningen aan de Dorpsstraat 102a en 104 te Mierlo hebben een verzoek ingediend voor aankoop van het trapveldje gelegen achter de woningen aan de Dorpsstraat 102a en 104 te Mierlo.

Vorstel/ Advies:

1. In te stemmen met de concept koopovereenkomst voor de verkoop van de grond gelegen achter de Dorpsstraat 102a-104 te Mierlo.

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.



Onderwerp

Koopovereenkomst trapveldje Dorpsstraat 102a-104 Mierlo.

Beslispunten

1. In te stemmen met de concept koopovereenkomst voor de verkoop van de grond gelegen achter de Dorpsstraat 102a-104 te Mierlo.

Inleiding

De eigenaren van de woningen aan de Dorpsstraat 102a en 104 te Mierlo hebben een verzoek ingediend voor aankoop van het trapveldje gelegen achter de woningen aan de Dorpsstraat 102a en 104 te Mierlo. De bewoners ervaren hier veel overlast van jongeren en hebben daarom het verzoek ingediend om de grond te kunnen kopen. De overlast is ook bij ons bekend. Het verzoek is vervolgens uitgezet bij de verschillende disciplines op basis van de checklist die gebruikt wordt voor de beoordeling of grond in aanmerking komt voor verkoop. Op grond van deze checklist zijn er geen bezwaren om over te gaan tot verkoop.

Eerdere besluitvorming

Dit voorstel is een uitwerking van het collegebesluit van 10 april 2018.

Wat willen we bereiken

Het perceel te verkopen voor de vastgestelde taxatiewaarde van [REDACTED].. Door de verkoop gaat het eigendom over.

Argumenten

1.1. De verkoopprijs is gebaseerd op een taxatie.

De grond heeft een oppervlakte van 562 m2. Gronden die voor verkoop in aanmerking komen en die een oppervlakte hebben van meer dan 150 m2, moeten getaxeerd worden door een onafhankelijke taxateur. De taxatie is uitgevoerd door Gloudemans. Het taxatierapport is als bijlage bijgevoegd. Bij de waardering is er gebruikt gemaakt van de vergelijkingsmethode en de residuele waardebepalingsmethode. De te verkopen grond wordt als tuin gebruikt en wordt bij het aangrenzende perceel in gebruik genomen. De taxatie is opgebouwd op basis van een gestaffelde grondwaardemethode. De waarde van de eerste 500 m2 van een kavel vertegenwoordigt 100% van de grondwaarde, de tweede 500 m2 50%, de volgende 500 m2 25% etc. De totale grondoppervlakte van het kavel van betrokkene komt na de verkoop uit op 1198 m2 en middels de staffelmethode betekent dit een verkoopsom € [REDACTED]

1.2 Er is een bijbetalingsclausule opgenomen inzake eventuele ontwikkeling van het perceel.

Gezien de grootte van het perceel, is het mogelijk dat de bewoners in de toekomst plannen ontwikkelen om op het perceel zelfstandig te functioneren bebouwing te realiseren (ten behoeve van bebouwing en/of maatschappelijke doeleinden en/of bedrijfsdoeleinden). Buiten dat hiervoor een ruimtelijke procedure doorlopen moet worden en er bijkomende plankosten, leges en afdrachten voor de fondsen en voorzieningen zijn, is er een bijbetalingsclausule opgenomen in de koopovereenkomst (artikel 14) indien er sprake is van ontwikkeling van het perceel. Hierin is opgenomen dat de kopers, op eerste aanzegging van verkoper, een **toegift betalen van € 85.000,-** op de verkoopprijs. Om deze bijbetalingsclausule te waarborgen bij een eventuele overdracht is er in artikel 11 een kettingbeding opgenomen. In artikel 8 van de koopovereenkomst zijn verder de bepalingen inzake het gebruik en bebouwing nader uitgewerkt. Hiertoe is tevens een kwalitatieve verplichting opgenomen in artikel 12 van de koopovereenkomst.

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.



Kanttekening

1.1 Trapveldje is wel wenselijk gezien vanuit het speelbeleidsplan

Vanuit het huidige speelbeleidsplan zou het wenselijk kunnen zijn om het trapveldje te behouden, maar gezien de gesloten ligging, de ervaren overlast, en de beperkte bereikbaarheid voor onderhoud ligt het verkopen van het perceel in de rede. In het speelruimteplan 2012-2018 was het trapveldje opgenomen om te behouden. In het nieuwe speelruimteplan 2019-2024 is opgenomen dat dit veld omgevormd gaat worden tot informele speelplek. Dit wil zeggen dat de ruimte gereserveerd is om te spelen maar geen daadwerkelijke toestellen meer aanwezig zijn. Nu het trapveldje verkocht kan worden, is er tevens gekeken naar alternatieve speelmogelijkheden. Aan de Langenakker ligt ook een trapveldje. Dit trapveldje ligt op een afstand van ongeveer 350 meter van het trapveldje bij de Dorpsstraat. Tevens is er nog speelruimte aanwezig aan de Willigstraat op 100 meter afstand. De quickscan van de bewonersaantallen laat daarnaast een afname zien in de aantallen van de jeugd. Dit zal naar verwachting ook verder afnemen.

Indien de grond niet verkocht wordt, dan kan het zijn dat de grond ook niet meer door de gemeente Geldrop-Mierlo onderhouden kan worden. De grond is alleen te bereiken via de grond van de bewoners. Tot op heden wordt hiervoor toestemming verleend door de bewoners, maar ze kunnen ons de toegang tot ons eigen perceel ontzeggen. Indien de grond wordt verkocht, hoeft de grond ook niet meer onderhouden te worden door de gemeente Geldrop-Mierlo.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door middel van een checklist is bekeken of verkoop mogelijk is. De checklist is bekeken door de volgende disciplines: Grondzaken, Cultuurtechniek en Stedenbouw. Er zijn vanuit de diverse disciplines geen bezwaren om over te gaan tot verkoop. Vervolgens is er een taxatie uitgezet en is de concept koopovereenkomst besproken met de bewoners. Wanneer u in kunt stemmen met dit voorstel kan de definitieve koopovereenkomst ondertekend gaan worden.

Hoe draagt dit voorstel bij aan de doorontwikkeling van de strategische visie?

Niet van toepassing.

Zijn er juridische gevolgen? (i.o.m. juridisch consulent)

De grond gelegen achter de Dorpsstraat 102a-104 te Mierlo wordt in eigendom overgedragen van de gemeente Geldrop-Mierlo naar de eigenaren van de woningen aan de Dorpsstraat 102a-104.

Doordat een van de bewoners raadslid is binnen de gemeente Geldrop-Mierlo moet de bewoner op basis van artikel 15 tweede lid Gemeentewet ontheffing aanvragen bij Gedeputeerde Staten. Bij de aanvraag om ontheffing moet onder andere de koopovereenkomst, taxatierapport en het besluit worden bijgevoegd.

Zijn er financiële gevolgen? (i.o.m. financieel consulent)

De opbrengst zal worden verantwoord op fcl 6030010 (Verkoop diverse percelen).

Zijn er personele gevolgen? (i.o.m. personeelsconsulent)

Niet van toepassing.

Wat en hoe moet er over dit voorstel worden gecommuniceerd? (i.o.m. cluster communicatie)

De koopovereenkomst is besproken met de bewoners en deze zijn akkoord met het concept. Daarnaast wordt er naar omwonenden een brief gestuurd in samenspraak met de gebiedsregisseur.

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.



Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen:

Bijlage 1: Concept koopovereenkomst Dorpsstraat 102a-104

Bijlage 2: Taxatierapport

Bijlage 3: Verkooptekening

Onderwerp:

Verkoop trapveldje gelegen aan de achterzijde van de Dorpsstraat 102a-104 te Mierlo.

[REDACTED]
Datum voorstel:

15 maart 2018

Vertrouwelijk:

Nee

[REDACTED]
Ja

Datum college:

10 april 2018

Raadsbehandeling:

Geen

[REDACTED]
Nee

Hoort bij zaak:

2018-008612

Datum kamer/raad:

Korte toelichting:

De eigenaar van de woningen aan de Dorpsstraat 102a en 104 te Mierlo heeft telefonisch een verzoek ingediend voor aankoop van het trapveldje gelegen achter zijn woning aan de Dorpsstraat 102a en 104 te Mierlo.

Voorstel/ advies:

1. De verkoop van het trapveldje goed te keuren.
2. De verkoopprijs van [REDACTED].

Bijlagen:

[Verkooptekening 2017-73.pdf](#)

[Kaartje loopafstand lijntje langnakker.pdf](#)

[Taxatierapport.pdf](#)

[Adviesnota Verkoop trapveldje gelegen aan de achterzijde van de Dorpsstraat 102a-104 te Mierlo..pdf](#)

[checklist Dorpsstraat 102a-104.pdf](#)

Beoordelingen:

:|:|:|:|

Besluit: In afwijking

Datum besluit: 10 april 2018

Besluittekst:

1. De verkoop van het trapveldje goed te keuren.
2. De verkoopprijs van € 69.500,00 goed te keuren.
3. Verkoop onder voorbehoud van goedkeuring door Gedeputeerde Staten

Verslag:

beslispunt 3 toegevoegd.

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.



Geldrop-Mierlo

Adviesnota

Onderwerp: Verkoop trapveldje gelegen aan de achterzijde van de Dorpsstraat 102a-104 te Mierlo.		Zaaknummer: 2018-008612	
Afdeling: [REDACTED]		[REDACTED]	
Besproken met portefeuillehouder: <input checked="" type="checkbox"/> [REDACTED]		[REDACTED] 15 maart 2018	
Raadsbehandeling: Geen	Datum kamer/raad:	Naar de OR: Ja <input type="checkbox"/> Nee <input checked="" type="checkbox"/>	Vertrouwelijk: Ja <input type="checkbox"/> Nee <input checked="" type="checkbox"/>

Vergaderdatum: 27 maart 2018

Korte toelichting:

[REDACTED]

Voorstel/ Advies:

1. De verkoop van het trapveldje goed te keuren.
2. De verkoopprijs van [REDACTED]

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.



Onderwerp

Verkoop trapveldje gelegen aan de achterzijde van de Dorpsstraat 102a-104 te Mierlo.

Beslispunten

1. De verkoop van het trapveldje goed te keuren.
2. De verkoopprijs [REDACTED]

Inleiding

De eigenaar van de woningen aan de Dorpsstraat 102a en 104 te Mierlo heeft telefonisch een verzoek ingediend voor aankoop van het trapveldje gelegen achter zijn woning aan de Dorpsstraat 102a en 104 te Mierlo. Hij ervaart hier veel overlast van jongeren en heeft daarom het verzoek ingediend om de grond te kunnen kopen. Dit verzoek is vervolgens uitgezet bij de verschillende disciplines op basis van de checklist.

Eerdere besluitvorming

Niet van toepassing.

Wat willen we bereiken

Het perceel te verkopen voor de vastgestelde taxatiewaarde van [REDACTED] Door de verkoop gaat het eigendom over.

Argumenten

1.1. *De grond heeft geen stedenbouwkundige functie*

Op bijgevoegde verkooptekening is aangegeven waar het trapveldje is gelegen. Dit veldje ligt ingesloten tussen de woningen en is vanuit de straatkant niet zichtbaar. Doordat het veldje niet zichtbaar en niet beeldbepalend is, kan er gezegd worden dat de te verkopen grond geen stedenbouwkundige functie heeft. Het trapveldje zal als tuin worden gebruikt, maar indien de bestemming wordt aangepast en het trapveldje voor andere doeleinden wordt gebruikt in de toekomst zoals voor de bouw van een zorgwoning of dat er bedrijfsactiviteiten uitgevoerd gaan worden, zal er een bijbetalingsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst. Deze bijbetalingsclausule zal worden opgesplitst naar het gebruik.

1.2. *Er is geen sociale controle op het trapveldje*

Het veldje ligt ingesloten tussen de woningen en daardoor is er geen sociale controle. De eigenaar van de woningen ervaart veel overlast door (hang) jongeren en er worden regelmatig vernielingen aangericht. Ook is er overlast door het gebruik van drugs en wordt er veel rommel achtergelaten. De eigenaar heeft contact met de wijkagent en er is aangifte gedaan met betrekking tot de vernielingen aan zijn eigendommen (o.a. het hekwerk). Daarnaast geven de bewoners ons toestemming om via hun eigen grond het trapveldje te bereiken voor het onderhoud dat wij uitvoeren. Wij zijn afhankelijk van deze toestemming en het eventueel anders inrichten van het trapveldje brengt ook hoge aanlegkosten met zich mee.

1.3. *De verkoop voldoet aan de aspecten van de checklist*

Volgens het beleid van de gemeente Geldrop-Mierlo mogen we, onder bepaalde voorwaarden, de grond verkopen. Voordat er overgegaan wordt tot verkoop, wordt er een aantal aspecten bekeken aan de hand van de bijgevoegde ingevulde checklist. Op basis van de resultaten van de checklist is geconcludeerd dat er vanuit de clusters Grondzaken, Cultuurtechniek en Stedenbouw geen bezwaren zijn om tot verkoop over te gaan. Daarnaast zijn er geen kabels en leidingen aanwezig in de grond gelegen achter de woning.

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.



1.4 *Er zijn alternatieve speelmogelijkheden voor de jeugd in Mierlo*

Indien dit trapveldje niet behouden gaat worden en verkocht kan worden, dan moet er gekeken worden naar alternatieve speelmogelijkheden voor de jeugd in Mierlo. Aan de Langenakker ligt ook een trapveldje (zie bijlage). Dit trapveldje ligt op een afstand van ongeveer 350 meter van het trapveldje bij de Dorpsstraat. Dit trapveldje is voor de jeugd in Mierlo makkelijk te bereiken. De quickscan van de bewonersaantallen laat daarnaast een afname zien in de aantallen van de jeugd. Dit zal naar verwachting ook verder afnemen.

2.1 *De verkoopprijs is gebaseerd op een taxatie*

De grond heeft een oppervlakte van 563 m2. Gronden die voor verkoop in aanmerking komen en die een oppervlakte hebben van meer dan 150 m2, moeten getaxeerd worden door een onafhankelijke taxateur. De taxatie is u [redacted]. Het taxatierapport is als bijlage bijgevoegd. Bij de waardering is er gebruikt gemaakt van de vergelijkingsmethode en de residuele waardebeoordelingsmethode. De te verkopen grond wordt als tuin gebruikt en wordt bij het aangrenzende perceel in gebruik genomen. De taxatie is opgebouwd op basis van een gestaffelde grondwaardemethode. De waarde van de eerste 500 m2 van een kavel vertegenwoordigt 100% van de grondwaarde, de tweede 500 m2 50%, de volgende 500 m2 25% etc. De totale oppervlakte van de grond zou na de verkoop uitkomen op 1198 m2 en middels de staffelmethode komt het taxatiebedrag uit op een bedrag van [redacted].

Kanttekening

1.1 *Trapveldje is wel wenselijk gezien vanuit het speelbeleidsplan*

Vanuit het speelbeleidsplan zou het wenselijk kunnen zijn om het trapveldje te behouden, maar gezien de ligging, de overlast, en de bereikbaarheid voor onderhoud zouden we kunnen vaststellen dat we het perceel beter kunnen verkopen.

Indien de grond niet verkocht wordt, dan kan het zijn dat de grond ook niet meer door de gemeente Geldrop-Mierlo onderhouden kan worden. De grond is alleen te bereiken via de grond van de bewoner. Tot op heden wordt hiervoor toestemming verleend door de bewoner, maar hij kan ons de toegang tot ons eigen perceel ontzeggen. Indien de grond wordt verkocht, hoeft de grond ook niet meer onderhouden te worden door de gemeente Geldrop-Mierlo.

Wat gaan we daarvoor doen?

Er is een taxatierapport opgesteld. Door middel van een checklist is bekeken of verkoop mogelijk is. De checklist is bekeken door de volgende disciplines: Grondzaken, Cultuurtechniek en Stedenbouw. Wanneer u in kunt stemmen met dit voorstel wordt er een koopovereenkomst opgesteld.

Hoe draagt dit voorstel bij aan de doorontwikkeling van de strategische visie?

Niet van toepassing.

Zijn er juridische gevolgen? (i.o.m. juridisch consulent)

De grond gelegen achter de Dorpsstraat 102a-104 te Mierlo wordt in eigendom overgedragen van de gemeente Geldrop-Mierlo naar de eigenaren van de woningen aan de Dorpsstraat 102a-104.

Doordat een van de bewoners raadslid is binnen de gemeente Geldrop-Mierlo moet de bewoner op basis van artikel 15 tweede lid Gemeentewet ontheffing aanvragen bij Gedeputeerde Staten. Bij de aanvraag om ontheffing moet onder andere de koopovereenkomst, taxatierapport en dit besluit worden bijgevoegd.

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

Art. 5.1 lid 2 sub f Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in artikel 5.1 eerste lid, onderdeel c van de Wet open overheid, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens.



Zijn er financiële gevolgen? (i.o.m. financieel consulent)

De opbrengst zal worden verantwoord op fcl 6830110 (Verkoop diverse percelen).

Zijn er personele gevolgen? (i.o.m. personeelsconsulent)

Niet van toepassing.

Wat en hoe moet er over dit voorstel worden gecommuniceerd? (i.o.m. cluster communicatie)

Het verkoopvoorstel zal worden besproken met de bewoners die het verzoek hebben ingediend.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen:

Bijlage 1: Verkooptekening 2017-73

Bijlage 2: Kaartje loopafstand lijntje langenkakker

Bijlage 3: checklist Dorpsstraat 102a-104

Bijlage 4: Taxatierapport