

VOORWAARDEN EN TOELICHTING PROCEDURE INSCHRIJVING

1. Inleiding

De notaris speelt bij de (openbare) inschrijving, waarbij hij wordt ingeschakeld een centrale rol.

Het is immers essentieel dat de geïnteresseerden kunnen rekenen op geheimhouding en gelijke kansen.

Kenmerken pand

het winkelpand met bovenwoning, overige aanhorigheden en ondergrond, plaatselijk bekend 5911 GC Venlo, Bolwaterstraat 38, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie I nummer 7251, ter grootte van ongeveer 119 m², waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, één en ander zoals op de bijgevoegde tekening met kenmerk Venlo I344, d.d. 5 september 2024, als zodanig in rode streeparcering is aangegeven;

te aanvaarden, vrij van huur, pacht of ander gebruiksrecht. Kosten koper. Over de koopprijs is overdrachtsbelasting verschuldigd.

Tevens dient door de koper de verplichting te worden aangegaan tot koop van 1/11^e onverdeeld aandeel in de achtergelegen binnentuin. Deze zal tot gemeenschappelijk nut worden bestemd (mandeligheid), voor een bedrag van € 8.181,81.

Dit bedrag is niet inbegrepen bij de vraagprijs.

Ligging object

Het pand is gelegen in Q4: een diverse wijk in het noordwestelijke deel van de binnenstad van Venlo die de schakel vormt tussen hartje stad, de Maas en het Wilhelminapark. De diversiteit aan architectuur, bewoners en de creativiteit van de jonge kunstenaars en ontwerpers in die in de wijk wonen, geven de wijk een levendige en grootstedelijke dynamiek.

Bestemming object

Dit pand valt binnen het bestemmingsplan Q4 waarbinnen de bestemming "wonen, werken en vrije tijd" hand in hand gaan met elkaar.

Beschrijving object

Het gehele object betreft een woon-/winkelpand. Het betreft een commerciële ruimte ter grootte van ca. 90m² op de begane grond en een woning op de bovengelegen verdiepingen ter grootte van ca. 120 m²

De staat van onderhoud is matig.

Indeling

Begane grond, commerciële ruimte

De woning en commerciële ruimte zijn aan de straatzijde bereikbaar.

De commerciële/winkelruimte is voorzien van een keukenblok en een berging met toiletruimte, tuin met schuur, toegang tot kelder.

1e verdieping, woning:

De trapopgang met overloop biedt toegang tot de eetkamer, open keuken, woonkamer en badkamer.

2e verdieping:

De trapopgang met overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers en een toilet.

Bijzonderheden

Niet van toepassing

Voorbehoud goedkeuring college

De definitieve verkoop/besluitvorming dient goedgekeurd te worden door of namens het College van Burgemeester en Wethouders.

Wet Bibob

Alle gemeentelijke vastgoedtransacties worden getoetst aan de Wet Bibob (Bevordering integriteitsbeoordeling openbaar bestuur).

Algemene verkoopvoorwaarden

De algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de gemeente Venlo 2012 zijn in beginsel van toepassing, tenzij hiervan is afgeweken in de koopovereenkomst die voor deze specifieke verkoop is opgesteld.

Met name wordt verwezen naar artikel 21 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, woordelijk luidende als volgt:

“Artikel 21 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

- a. *De koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen c.q. gebouwde woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Artikel 13 is van toepassing.*
- b. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:*
 - *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*

- *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW;*
- *schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d van dit artikel.*
- c. *Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner op het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*
- d. *Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.*
Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 1. *verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
 2. *overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;*
 3. *ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;*
 4. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.”*

Het gestelde in dit artikel 21 van de Algemene Verkoopvoorwaarden geldt eveneens voor het gedeelte van het object dat als commerciële ruimte is aangewezen. Ten aanzien van dit gedeelte geldt een verplichting tot zelfgebruik. Voor de term zelfbewoning (of afgeleide vormen daarvan) dient voor dit gedeelte zelfgebruik gelezen te worden.

Erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen

Ten aanzien van het object zijn in voorafgaande verkrijgingsakten geen erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen aangetroffen.

2. Voorwaarden en procedure

De inschrijvingsvoorwaarden, zijnde:

- deze bijzondere voorwaarden voor de verkoop bij inschrijving;
- de Algemene Verkoopvoorwaarden 2012 van gemeente Venlo;
- concept koopovereenkomst;
- bodemonderzoek Geonius dd. 3 augustus 2021, documentkenmerk MA18180011.032.R.01.V8.1;
- verkennend bodemonderzoek Geonius dd. 21 september 2021 documentkenmerk MB180011.032.R01.V1.3
- asbestinventarisatie RPS advies- en ingenieursbureau B.V. dd. 17 april 2023 (projectnummer NL202017455.001, versie 3) met bijbehorend certificaat “eindcontrole na asbest verwijdering conform NEN 2990+C1:2020” van Lab-10 te Hapert;
- bouwtechnische keuring Facilicom dd. 25 augustus 2025
- Gemeentelijk Formulier Bibob;

Deze voornoemde documenten maken onderdeel uit van de inschrijving en worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

De verkoop en stukken zijn geplaatst op de website: www.vastgoed.venlo.nl

BETALING KOOPSOM EN AANVAARDING

Betaling van de koopsom en aanvaarding: op de datum van de notariële akte van levering, uiterlijk 6 weken nadat de akte van gunning is verleden, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen, ten overstaan van één van de notarissen of zijn/haar waarnemer verbonden aan het kantoor van Rivierdael Netwerk Notarissen te Venlo.

WIJZE VAN VERKOOP

Artikel 1.

De verkoop geschiedt bij inschrijving.

De inschrijving vindt uitsluitend plaats door het tijdig indienen van een geldig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier volgens het model, opgenomen als bijlage bij deze voorwaarden. Onvolledig ingevulde inschrijfformulieren zijn, behoudens het bepaalde in artikel 7, ongeldig.

VERKRIJGING INSCHRIJFFORMULIEREN

Artikel 2.

Inschrijfformulieren worden gratis verstrekt door Rivierdael Netwerk Notarissen door toezending per post, per email of persoonlijke overhandiging. Belangstellenden kunnen hiervoor contact opnemen met mw. M.M.M. Engels en bereikbaar onder telefoonnummer: 077-3597777

De inschrijfformulieren kunnen ook via de website van de gemeente Venlo worden verkregen: www.vastgoed.venlo.nl

INHOUD EN BIJLAGEN VAN HET INSCHRIJFFORMULIER

Artikel 3.

1. Op het inschrijfformulier dient te worden ingevuld:
 - a. indien de bieder een natuurlijk persoon is:
zijn naam, voorna(a)m(en), geboorteplaats en- datum, zijn huwelijkse staat en zijn volledig adres; of
 - b. indien de bieder een rechtspersoon is:
de statutaire naam, statutaire zetel en het volledig adres van de rechtspersoon alsmede naam, voorna(a)m(en), geboorteplaats en – datum, volledig adres en kwaliteit van de bestuurder(s) of perso(o)n(en) die krachtens statuten, reglement of wet bevoegd is/zijn namens de rechtspersoon het bod uit te brengen.
2. Op het inschrijfformulier dient vervolgens het bod van de bieder te worden vermeld. Dit bod dient onvoorwaardelijk en onherroepelijk en zonder enig voorbehoud te zijn, *optie voor particuliere kopers (dit zijn kopers die het object voor eigen bewoning/gebruik gaan gebruiken, dus geen particuliere beleggers) ja van toepassing behoudens een*

financieringsvoorbehoud voor het niet verkrijgen van een financiering (ter hoogte van de koopsom plus kosten) binnen tien (10) weken na ondertekening koopovereenkomst door de hoogste bieder, conform de aan deze voorwaarden gehechte bijlage (concept-koopovereenkomst).

Het bod moet worden uitgedrukt in één bedrag in gehele euro's.

3. Het inschrijfformulier dient te zijn voorzien van de eigenhandig geplaatste handtekening van de in lid 1 onder a. van dit artikel bedoelde bieder, danwel de in lid 1 onder b. bedoelde bestuurder(s) of perso(o)n(en). Een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de ondertekenaar(s) dient te worden bijgesloten.
4. Indien de bieder een rechtspersoon is, zal het inschrijfformulier tevens vergezeld moeten gaan van een recent uittreksel uit het handelsregister en een kopie van de statuten.

Artikel 4.

Inschrijving door een gevolmachtigde is niet mogelijk. Inschrijving voor een nader te noemen meester is mogelijk, met dien verstande dat de inschrijver naast de nader te noemen meester hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de op hen krachtens de onderhavige verkoop bij inschrijving rustende verplichtingen en voor de daaruit eventueel voortvloeiende koop.

Artikel 5.

Voor de aangegeven termijn, **vóór 28 november 2025 om 17.00 uur**, dient het **VOLLEDIG INGEVULDE EN ONDERTEKENDE** inschrijfformulier met bijlage(n) in een **GESLOTEN** enveloppe te zijn ontvangen ten kantore van Rivierdael Netwerk Notarissen te Venlo (Albert Cuypstraat 3, Venlo, postadres: Postbus 165, 5900 AD Venlo) ter attentie van mw. M.M.M. Engels.

Op de buitenzijde van de enveloppe moet worden vermeld dat deze een inschrijfformulier bevat, op welke inschrijving deze betrekking heeft alsmede de naam van de inschrijver. Indien het inschrijfformulier per post wordt ingezonden, komt het risico van geen of te late ontvangst volledig voor rekening van de inschrijver.

BEKENDMAKING

Artikel 6.

De opening van de enveloppen geschiedt op **1 december 2025** door een notaris verbonden aan Rivierdael Netwerk Notarissen (of een van hun waarnemers). Degene met de hoogste bieding heeft recht op verkrijging van het voornoemde object, onder voorbehoud van voormelde toetsing aan de Wet Bibob (**Bevordering integriteitsbeoordeling openbaar bestuur**) en **gunning door verkoper**.

Wanneer degene met de hoogste bieding niet door de toetsing van de Wet Bibob komt, heeft degene met de één na hoogste bieding recht op verkrijging van het voornoemde object (op welke verkrijging de

hiervoor gemelde voorbehouden van overeenkomstige toepassing zijn), enzovoorts.

Van de opening van de enveloppen wordt een proces-verbaal opgemaakt; alle inschrijfformulieren worden aan het proces-verbaal gehecht. Voor het geval twee of meer inschrijvers met eenzelfde bedrag de hoogste bidder zijn, wordt hen de kans gegeven hun bod te verhogen, met dien verstande dat het nieuwe bod van de hoogste bidders uiterlijk één (1) week na de opening van de enveloppen moet zijn uitgebracht op dezelfde wijze als het eerste bod, dus wederom door middel van een inschrijfformulier. Mocht geen van hen van dit recht gebruik maken of zijn die biedingen wederom gelijk, dan zal de notaris door loting uitmaken wie van hen als hoogste bidder wordt beschouwd.

Artikel 7.

De notaris beslist over de geldigheid van de ingeleverde inschrijfformulieren en over de vraag of een inlevering tijdig is geschied.

RECHT VAN BERAAD; GEBONDENHEID VAN ALLE INSCHRIJVERS

Artikel 8.

De verkoper behoudt zich het recht van beraad voor totdat de toetsing aan de Wet Bibob (Bevordering integriteitsbeoordeling openbaar bestuur) is afgerond. De hoogste bidder is verplicht om binnen 2 weken na het passeren van het proces-verbaal van inschrijving, het Bibob-formulier volledig in te vullen, te ondertekenen en vervolgens met alle gevraagde bijlagen/stukken, waaronder een door haar getekende koopovereenkomst, in te leveren bij Gemeente Venlo.

Tot het moment dat over wordt gegaan tot gunning of niet-gunning als bedoeld in artikel 9 van deze voorwaarden, blijven alle inschrijvers aan hun bod gebonden. Als gevolg van de gunning aan de hoogste bidder wordt de inschrijving beëindigd voor de overige inschrijvers.ok

VOORBEHOUD VAN NIET GUNNING OF GUNNING AAN EEN ANDER DAN DE HOOGSTE BIEDER

Artikel 9.

Verkoper behoudt zich gedurende 6 weken na het passeren van het proces-verbaal van inschrijving, het recht voor al dan niet te gunnen aan de hoogste bidder of (onder de gestelde voorwaarden) akkoord te gaan met de één na hoogste bieding en verder.

Niet-gunning aan de hoogste bidder of akkoord gaan met een ander dan de hoogste bieding zal (onder meer) kunnen geschieden indien de hoogste bidder:

- niet (tijdig) heeft zorggedragen voor het aanleveren van een volledig ingevuld en ondertekend Bibob-formulier, een ondertekende koopovereenkomst, dan wel de gevraagde bijlagen/stukken al dan niet

- gedeeltelijk, niet heeft aangeleverd;
 - een negatieve Bibob-beoordeling heeft gekregen.
- Gemelde termijn van 6 weken wordt verlengd indien de Bibob-toets niet binnen deze termijn kan worden afgerond, totdat de Bibob-toets is afgerond. Indien door verkoper wordt overgegaan tot gunning wordt door de notaris een akte van gunning verleden. Verkoper behoudt zich het recht voor om de termijn van gunning om andere redenen te verlengen. Indien door verkoper niet wordt overgegaan tot gunning wordt door de notaris een akte van niet-gunning verleden. Indien (onder voorwaarden) akkoord wordt gegaan met de één na hoogste bieding (en verder) dan geldt daarvoor wederom het gestelde in de artikelen 8 en 9 van deze voorwaarden met dien verstande dat de termijnen van artikel 8 en 9 ingaan op het moment van kennisgeving aan de één na hoogste bieder dat hij (onder voorwaarden) recht heeft op verkrijging van het voornoemde object alsmede met dien verstande dat alsdan akkoord kan worden gegaan met de twee na hoogste bieding, enzovoorts. ok

NOTARISKOSTEN

Artikel 10.

Naast de overdrachtsbelasting en de kadasterkosten is de koper een notarieel honorarium verschuldigd, overeenkomstig bijgaande kostenopgave.

Over het honorarium en de kadasterkosten is eenentwintig procent (21%) omzetbelasting verschuldigd.

BESLISSING NOTARIS

Artikel 11.

Al hetgeen waarover deze voorwaarden zich niet uitlaten of waar deze voorwaarden onduidelijk mochten zijn, wordt beslist door de notaris.

BODEMGESTELDHEID

Artikel 12.

De inschrijvingsvoorwaarden, zijnde:

- deze bijzondere voorwaarden voor de verkoop bij inschrijving;
- de Algemene Verkoopvoorwaarden 2012 van gemeente Venlo;
- concept koopovereenkomst;
- bodemonderzoek Geonius dd. 3 augustus 2021, documentkenmerk MA180011.032.R01.V8.1;
- verkennend bodemonderzoek Geonius dd. 21 september 2021 documentkenmerk MB180011.032.R01.V1.3;
- Gemeentelijk Formulier Bibob;

Deze voornoemde documenten maken onderdeel uit van de inschrijving en worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

De verkoop en stukken zijn geplaatst op de website: www.vastgoed.venlo.nl

TOTSTANDKOMING KOOPOVEREENKOMST

Artikel 13.

De hoogste bieder is verplicht om binnen 2 weken na het passeren van het proces-verbaal van inschrijving, de koopovereenkomst te ondertekenen. Aan deze door de hoogste bieder getekende koopovereenkomst kunnen echter geen enkele rechten ontleend worden.

Na gunning door verkoper, welk feit door de notaris bekend zal worden gemaakt, komt een koopovereenkomst tot stand.

Van de gunning wordt conform het gestelde in artikel 9 door de notaris een akte van gunning opgemaakt.

Na gunning zal verkoper overgaan tot ondertekening van de koopovereenkomst.ok

NEDERLANDS RECHT

Artikel 14.

Op deze koopovereenkomst en op de levering is Nederlands recht van toepassing.

WOONPLAATSKEUZE

Artikel 15.

Partijen kiezen terzake van deze overeenkomst woonplaats ten kantore van voornoemde notaris.

Vragen n.a.v. brochure

Heeft u na het lezen van de informatiebrochure nog vragen of wilt u het pand bezichtigen, dan kunt u contact opnemen met:

Gemeente Venlo, team Vastgoed, Tel.: 14 077 of e-mail
vastgoedverkoop@venlo.nl

Aansprakelijkheid gemeente

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid tot stand gekomen. De gemeente Venlo is niet aansprakelijk voor eventuele tegenstrijdigheden, onvolkomenheden en/of onjuistheden.