

Putstraat 49, 5142RJ WAALWIJK (44259)



Vrijstaand
het woonhuis met tuin en verdere aanhorigheden



Beschrijving

Vrijstaande woning met achterhuis, ondergrond, tuin en overige aanhorigheden.

Onbekend, de woning is niet betreden. In de historische aanmelding wordt de volgende indeling vermeld:

Begane grond:

Hal, meterkast, toilet met fontein; royale woonkamer (ruim 52 m²) met schouw met open haard; eetgedeelte met schuifpui, kelderkast en schouw met mogelijkheid voor open haard; dichte keuken met hoekinrichting voorzien van enige apparatuur; bijkeuken.

Achterhuis: kantoor/praktijkruiimte van circa 92 m² verdeeld over 2 bouwlagen. Indeling: zij-ingang met wasruimte en toilet, praktijk-/opslagruimte met tuindeur. Verdieping: trapopgang naar overloop; 2 kantoorruimtes met laminaatvloer en 1 voorzien van luik naar bergzolder.

Eerste verdieping:

Overloop; slaapkamer I met lamelparketvloer, slaapkamer II met vaste kastenwand en lamelparketvloer, slaapkamer III met deur naar platdak; badkamer met douche, ligbad, wastafel en toilet.

Tweede verdieping:

Via vlizotrap op slaapkamer II te bereiken bergzolder met opstelplaats geiser.

Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Zuid-West maandag 9 september 2019
Inzet	maandag 9 september 2019 vanaf 13:30
Afslag	maandag 9 september 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	De Raayberg, zalencentrum Antwerpsestraatweg 267 4624 JH Bergen op Zoom
Kantoor	Clercx Leenders Netwerk Notarissen Prinsenkade 4 4811 VB Breda T: 076 522 27 00 F: 076 514 62 97 E: info@cclnotarissen.nl
Behandelaar	mw. B. Heijligers



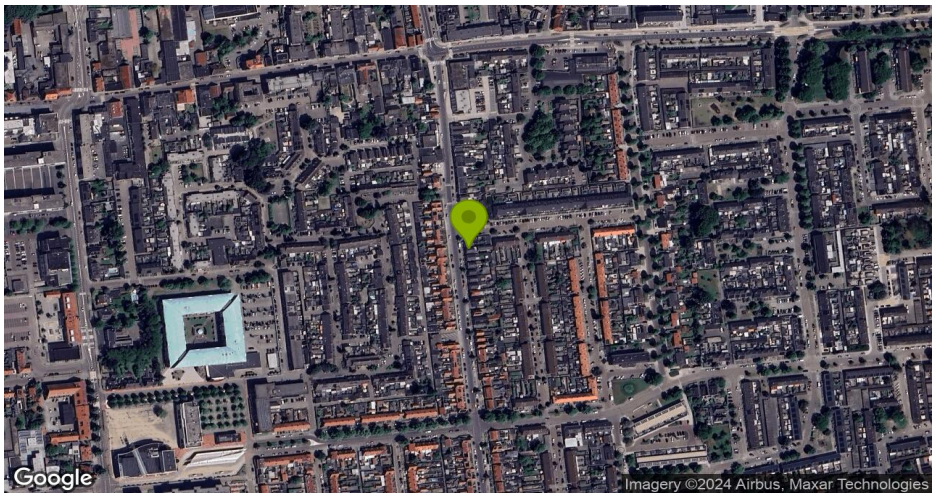
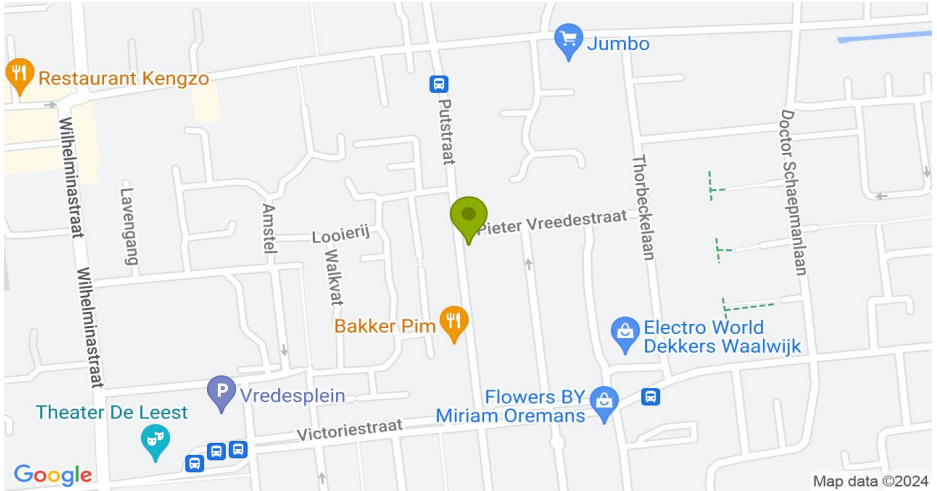
Objectinfo

Woningtype	Vrijstaand
Bouwjaar	1933
Kamers	9
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	250 m ²
Woninginhoud	730 m ³
Perceeloppervlakte	245 m ²
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbewoond
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend als gemeente Waalwijk sectie F nummer 151, groot twee (2) are vijf en veertig (45) centiare

Financieel

Lasten	
Inzetpremie	1% voor verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 3.670,00 (per 24-07-2019 om 11:10 uur)





Bijlage

44259_LOD.pdf

AANTEKENEN

De heer J.C.L. de Wit en mevrouw J.M. Urteaga
Mannenbeemdweg 11
5145 PL WAALWIJK

ons kenmerk Z18-008490
uw schrijven
uw kenmerk

behandeld door M. Kloosterman
e-mail info@waalwijk.nl
telefoonnummer 0416 683456

18-0092625
doc.nr. TLTH-18-0092625
verzonden 10 oktober 2018

onderwerp **Opleggen last onder dwangsom, Putstraat 49 in Waalwijk**

Geachte mevrouw Urteaga en heer De Wit,

Op 30 augustus 2018 hebben wij ons voornemen kenbaar gemaakt tot het opleggen van een last onder dwangsom. Dit hebben wij gedaan omdat er voorschriften van de Wet algemene bepalingen omgevingswet, de Woningwet en het Bouwbesluit 2012 worden overtreden. De overtredingen vinden plaats op de locatie Putstraat 49 in Waalwijk, plaatselijk bekend, gemeente Waalwijk, sectie F, nummer 151. U bent de eigenaar van het bouwwerk.

Korte relevante voorgeschiedenis

Tijdens de controles op 18 en 30 mei 2018 hebben wij vastgesteld dat bovengenoemde locatie in gebruik is voor kamergewijze verhuur. In de woning zijn op de eerste verdieping vijf slaapkamers aanwezig. Volgens de bewoners en u verblijven vijf personen in dit bouwwerk, die niet gezamenlijk één huishouden vormen. Het bouwwerk voldoet niet aan de gecontroleerde wet- en regelgeving. Op 18 mei 2018 hebben wij u per mail verzocht om uiterlijk 22 mei 2018 een "tijdelijke maatregel" te treffen. Op 30 mei 2018 is de woning nogmaals gecontroleerd om te beoordelen of aan de "tijdelijke maatregel" is voldaan. Hieraan is voldaan.

In onze brief van 7 juni 2018 hebben wij u aangegeven welke overtredingen plaatsvinden en hebben wij u verzocht binnen een termijn van vier weken na de verzenddatum van die brief deze overtredingen ongedaan te maken. Op 10 juli 2018 heeft de heer De Wit aangegeven dat hij na de ontvangst van de brief van 7 juni 2018 geen werkzaamheden in de woning heeft uitgevoerd. De heer De Wit gaf tevens aan dat hij het pand wil verkopen en dat de arbeidsmigranten met een huurovereenkomst zo spoedig mogelijk het pand gaan verlaten. Tijdens de controle op 20 augustus 2018 is echter geconstateerd dat de huurders nog op de locatie aanwezig zijn. De eerder geconstateerde overtredingen zijn nog niet opgeheven.

Het betreft de volgende overtredingen:

- De woning wordt zonder omgevingsvergunning in strijd met de geldende beheersverordening gebruikt voor kamergewijze verhuur;
- Er is geen melding brandveilig gebruik ingediend;
- In de gezamenlijke badkamer, de gezamenlijke keuken en in de toiletten is geen mechanische afzuiging aanwezig;
- Niet alle elektra is aangelegd overeenkomstig de NEN 1010;
- Er zijn geen doorgesloten rookmelders conform NEN 2555 aanwezig;
- Er zijn onvoldoende blusmiddelen in het gebouw aanwezig;

1 / 11

- De scheuren in de voorgevel van het bouwwerk boven de voordeur zijn niet hersteld;
- U heeft ons niet schriftelijk geïnformeerd welke bewoners (voor- en achternaam, geboortedatum, BSN nummer) in het bouwwerk woonachtig zijn.

Tijdens de controle op donderdag 20 september 2018 is geconstateerd dat geen enkele overtreding is opgeheven. Ook waren en nog huurders in het pand aanwezig.

Kamergewijze verhuur zonder geldende omgevingsvergunning

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Artikel 2.1

Lid 1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan....

Constatering kamergewijze verhuur

De betreffende woning is gelegen binnen de geldende beheersverordening "Woonwijken" in combinatie gelezen met het bestemmingsplan "Woonwijken" en heeft hierbinnen de bestemming "Wonen". In de bijbehorende regels is bepaald wat ter plaatse mag worden gebouwd en hoe de locatie en de bebouwing mag worden gebruikt. Het huidige gebruik (kamergewijze verhuur) is in strijd met artikel 8 van de beheersverordening Woonwijken in samenhang gelezen met artikel 3.1 en artikel 1 onder w.1 en w.3 van het bestemmingsplan Woonwijken. Volgens deze artikelen mag de woning alleen voor de zelfstandige huisvesting van één duurzaam huishouden worden gebruikt.

Dat is nu niet het geval, waardoor sprake is van een overtreding van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (het gebruiken van gronden of bouwwerken zonder omgevingsvergunning in strijd met een beheersverordening).

Legalisering kamergewijze verhuur

Voordat wij een handhavingprocedure beginnen, moeten wij onderzoeken of legalisatie van deze overtreding mogelijk is. Dit onderzoek hebben wij reeds uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de genoemde overtreding, te weten kamergewijze verhuur voor vijf personen, waarschijnlijk te legaliseren is.

In bepaalde situaties biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om ontheffing van de planregels te verlenen en/of de planregels en de bijbehorende plankaart te wijzigen. Echter, in deze situatie biedt het bestemmingsplan geen passende mogelijkheden.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) biedt een aantal mogelijkheden om in bepaalde situaties van het bestemmingsplan af te wijken. Het gaat hierbij om mogelijkheden die niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Wij hebben onderzocht of hiervan in deze situatie gebruik kan worden gemaakt. Hierbij is getoetst aan onze Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen gemeente Waalwijk – 2e wijziging welke op 30 maart 2018 is gepubliceerd (hierna beleid).

Uit deze toets is naar voren gekomen dat op grond van deze beleidsregels de situatie van kamergewijze verhuur voor vijf personen op de locatie Putstraat 49 in Waalwijk waarschijnlijk gelegaliseerd kan worden. In het beleid zijn huisvestingscategorieën opgenomen. Het huisvesten van vijf personen is volgens het beleid huisvesting van maximaal 5 personen (individen); huisvesting categorie 1. Huisvesting van categorie 1 vindt plaats in een rustige woonwijk of een gemengd gebied,

18-0092625

2 / 11

maar mag niet gerealiseerd worden binnen een afstand van 20 meter tot een bestaande huisvesting categorie 1 of 2. Binnen de straal van 20 meter van uw bouwwerk is, voor zover ons op dit moment bekend, nog geen (vergunde) huisvestingslocatie categorie 1 of 2 gerealiseerd. Wij merken hierbij wel op dat enkel getoetst is op de regels met betrekking tot categorie en spreiding uit het beleid.

Volledigheidshalve melden wij dat naar verwachting huisvesting categorie 2, wat inhoudt geclusterde huisvesting van meer dan 5 personen en maximaal 30 personen, ter plaatse van de Putstraat 49 in Waalwijk niet te legaliseren is.

Van handhaving ten aanzien van het zonder vergunning gebruiken van het bouwwerk in strijd met de geldende beheersverordening kan worden afgezien als er een concreet zicht op legalisatie is. Volgens rechtspraak is er sprake van een concreet zicht op legalisatie als een omgevingsvergunning zou kunnen worden verleend en de overtreder bereid is een aanvraag in te dienen. Tot op heden is echter geen aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Zodoende is er geen sprake van een concreet zicht op legalisatie. Voor de overtreding van artikel 2.1 lid 1 onder c wordt daarom een last onder dwangsom opgelegd.

Gebruiksmelding

Bouwbesluit 2012

Artikel 1.18. Gebruiksmeldingsplicht

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding:
- b. een woonfunctie in gebruik te nemen of te gebruiken voor kamergewijze verhuur.

Constatering

U heeft het bouwwerk in gebruik voor kamergewijze verhuur zonder dat daarvoor een gebruiksmelding brandveilig gebruik is ingediend. Nu u echter de kamergewijze verhuur van het pand moet staken en gestaakt moet houden, is een gebruiksmelding niet meer benodigd. Zodoende wordt hiervoor geen last onder dwangsom opgelegd. Wij wijzen u erop dat als u er alsnog voor kiest om een omgevingsvergunning aan te vragen voor de kamergewijze verhuur ook een gebruiksmelding benodigd is.

Overige overtredingen

Woningwet en Bouwbesluit 2012

Op grond van artikel 1b lid 2 van de Woningwet is het onder andere verboden een bestaand bouwwerk in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel b, tweede lid, aanhef en onderdeel a, en vierde lid.

Op grond van artikel 1b lid 3 van de Woningwet is het onder andere verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te laten gebruiken anders dan in overeenstemming met de op die ingebruikneming of dat gebruik van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel c, tweede lid, aanhef en onderdeel b, derde en vierde lid.

De voorschriften waarnaar verwezen wordt zijn de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bouwbesluit 2012

Mechanische ventilatie

Artikel 3.38. Luchtverversing verblijfsruimte, toiletruimte en badruimte

1. Een verblijfsruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste $0,7 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte met een minimum van $7 \text{ dm}^3/\text{s}$.
3. Onverminderd het eerste en tweede lid heeft een verblijfsruimte met een opstelplaats voor een kooktoestel als bedoeld in artikel 4.42 of met een opstelplaats voor een open verbrandingstoestel voor warmwater een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste $21 \text{ dm}^3/\text{s}$. Een opstelplaats voor een kooktoestel of een warmwatertoestel met een nominale belasting van meer dan 15 kW, of voor een warmwatertoestel dat geen open verbrandingstoestel is, blijft hierbij buiten beschouwing.
4. Een voorziening voor luchtverversing voor meer dan een verblijfsruimte heeft een capaciteit die ten minste voldoet aan de hoogste waarde die volgens het eerste tot en met derde lid is bepaald voor een op die voorziening aangewezen verblijfsruimte.
5. Een voorziening voor luchtverversing voor een verblijfsgebied, dat bestaat uit meer dan één gemeenschappelijke verblijfsruimte heeft, in afwijking van het vierde lid, een capaciteit die ten minste voldoet aan de som van de waarden die volgens het eerste tot en met derde lid is bepaald voor de op die voorziening aangewezen verblijfsruimten.
6. Een toiletruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste $7 \text{ dm}^3/\text{s}$, bepaald volgens NEN 8087.
7. Een badruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste $14 \text{ dm}^3/\text{s}$, bepaald volgens NEN 8087.

Constatering

In de badkamer (eerste verdieping), in de keuken (begane grond) en in de toiletten (begane grond) is geen mechanische luchtverversing aanwezig.

Elektra

Artikel 6.8. Voorziening voor elektriciteit

1. Een voorziening voor elektriciteit voldoet aan:
 - a. NEN 1010 bij lage spanning.

Constatering

Op de eerste verdieping ter hoogte van de meest oostelijk gelegen trap is de verlichtingsarmatuur niet conform NEN 1010 aangelegd. In de kelder is het stopcontact niet conform NEN 1010 aangelegd. In de berging/rookruimte op de begane grond is een stopcontactdoos niet conform NEN 1010 aangelegd.

Rookmelders

Artikel 6.21. Rookmelders

- lid 2. Bij een woonfunctie voor kamergewijze verhuur heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt niet voor een woonfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20.
- lid 3. Een verblijfsruimte heeft een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt niet voor een verblijfsruimte in een wooneenheid indien elke wooneenheid in de woonfunctie in een afzonderlijk beschermd subbrandcompartiment ligt met een volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag vanuit dat beschermd subbrandcompartiment naar een andere ruimte in het brandcompartiment van ten minste 30 minuten.

Constatering

In elke slaapkamer, de verkeersruimten en in de gemeenschappelijke woonkamer hangen rookmelders. Deze rookmelders voldoen niet aan de NEN 2555. Op grond van de NEN 2555 moeten rookmelders aangesloten worden op de voorziening voor elektriciteit en moet de rookmelder van een secundaire energievoorziening zijn voorzien. U kunt er ook voor kiezen om alle verblijfsruimten tenminste 30 minuten brandwerend uit te voeren. Nu u echter de kamergewijze verhuur van het pand moet staken en gestaakt moet houden, zijn doorgekoppelde rookmelders niet meer benodigd. Zodoende wordt hiervoor geen last onder dwangsom opgelegd.

Blusmiddelen

Artikel 6.31. Blustoestellen

1. Voor zover daarin niet reeds voldoende door de aanwezigheid van brandslanghaspels is voorzien, is een gebouw voorzien van voldoende draagbare of verrijdbare blustoestellen om een beginnende brand zo snel mogelijk door in het gebouw aanwezige personen te laten bestrijden.
2. Bij een woonfunctie voor kamergewijze verhuur is aan het eerste lid voldaan met een toestel in een gezamenlijke keuken en ten minste een per bouwlaag in een ruimte waardoor een gezamenlijke vluchtroute voert.
4. Onverminderd het bepaalde in artikel 1.16, eerste lid, wordt ten minste eenmaal per twee jaar overeenkomstig NEN 2559 op adequate wijze het nodige onderhoud aan een bij of krachtens de wet voorgeschreven draagbaar of verrijdbaar blustoestel verricht en de goede werking van dat blustoestel gecontroleerd.

Constatering

Op de overloop op de eerste verdieping bij de meest westelijk en bij de meest oostelijk gelegen trap zijn geen goedgekeurde blustoestellen met een inhoud van minimaal zes kilogram opgehangen. Wij wijzen u erop dat draagbare blustoestellen éénmaal per twee jaar overeenkomstig NEN 2559 moeten worden gecontroleerd door een deskundige. Nu u echter de kamergewijze verhuur van het pand moet staken en gestaakt moet houden, is het niet meer nodig om goedgekeurde blustoestellen op elke bouwlaag aanwezig te hebben. Zodoende wordt hiervoor geen last onder dwangsom opgelegd.

Scheuren in metselwerk

Artikel 7.21. Zindelijke staat van bouwwerken, open erven en terreinen

Een bouwwerk, open erf en terrein bevindt zich in een zodanig zindelijke staat, dat dit geen hinder voor personen en geen gevaar voor de veiligheid of de gezondheid van personen oplevert.

Constatering

In de voorgevel van het bouwwerk boven de voordeur zijn scheuren in het metselwerk aanwezig. Loskomende stenen (of stukken daarvan) kunnen hierdoor een gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van personen en de omgeving.

Overbewoning

Artikel 7.18. Overbewoning

- 1 Een woonfunctie wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte.

Artikel 5:16 Algemene wet bestuursrecht

Een toezichthouder is bevoegd inlichtingen te vorderen.

Artikel 5:20 Algemene wet bestuursrecht

1 Een ieder is verplicht aan een toezichthouder binnen de door hem gestelde redelijke termijn alle medewerking te verlenen die deze redelijkerwijs kan vorderen bij de uitoefening van zijn bevoegdheden.

Constatering

Tijdens de controle op 18 mei 2018 is gesproken met vier bewoners. Het huurcontract vermeldt vijf bewoners. In het BRP staan twee bewoners ingeschreven. Op 25 mei 2018 heeft de heer De Wit aangegeven dat hij de woning verhuurt aan één persoon. Op 10 juli 2018 heeft de heer De Wit aangegeven dat hij het pand wil verkopen en dat de arbeidsmigranten met een huurovereenkomst zo spoedig mogelijk het pand gaan verlaten. Op 20 augustus 2018 is geconstateerd dat er nog vijf huurders aanwezig zijn op de locatie. Het is zodoende onduidelijk hoeveel bewoners precies in het bouwwerk wonen. Nu u echter de kamergewijze verhuur van het pand moet staken en gestaakt moet houden, zijn deze gegevens niet meer relevant. Zodoende wordt hiervoor geen last onder dwangsom opgelegd.

Legaliseringsonderzoek

Wij hebben onderzocht of de genoemde overtredingen kunnen worden gelegaliseerd. Voor genoemde overtredingen biedt het Bouwbesluit 2012 geen ontheffingsmogelijkheden. Van een gelijkwaardige oplossing is ons niet gebleken.

Handhavingsplicht

Op grond van artikel 92 van de Woningwet, artikel 5.1 en artikel 5.2 lid 1 onder a van de Wabo en constante jurisprudentie rust op ons college een zogenaamde beginplicht tot handhaving. Dit wil zeggen dat het uitgangspunt is dat in een geval waarin wordt gehandeld in strijd met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Woningwet en het Bouwbesluit 2012 er handhavend moet worden opgetreden. Dit gelet op het algemeen belang dat is gediend met handhaving en om te voorkomen dat een nieuw hetzelfde geval anders anders behandeld wordt.

Alleen onder bijzondere omstandigheden mag van handhavend optreden worden afgezien. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen indien er concreet zicht bestaat op legalisering van de illegale situatie. Daarvan is in onderhavige situatie geen sprake. Ook is handhavend optreden in dit geval niet zodanig onevenredig in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden behoort te worden afgezien. Van bijzondere omstandigheden is ons niet gebleken.

Handhavingsmogelijkheden

Wij hebben de mogelijkheid om handhavend op te treden door het opleggen van een last onder dwangsom of het toepassen van bestuursdwang.

Bij het opleggen van een dwangsom moet u zelf, binnen de door ons gestelde termijn de overtredingen opheffen. Bestuursdwang betekent dat wij op uw kosten de overtredingen ongedaan maken.

In dit geval besluiten wij tot het opleggen van een last onder dwangsom in plaats van toepassing van bestuursdwang omdat het belang van de door de overtreding geschonden voorschriften zich daar thans niet tegen verzet. Een dwangsom is voor u minder ingrijpend en kostbaar. Het toepassen van bestuursdwang wordt door ons op dit moment beoordeeld als een te zwaar middel.

Een last onder dwangsom is een herstelsanctie. Dit betekent dat u de overtreding moet beëindigen. Als u dat niet binnen de hierna genoemde termijn doet, dan moet u een dwangsom (= geldbedrag) aan de gemeente betalen. Die dwangsom is dan verbeurd.

Begunstigingstermijn

Volgens de Algemene wet bestuursrecht moet u (de overtreder) een termijn worden gegeven waarbinnen u de overtredingen kan opheffen, zonder dat u de dwangsom hoeft te betalen. In dit geval zal de begunstigingstermijn worden gesteld op **vier** weken na verzenddatum van deze brief. Binnen deze termijn kunnen de overtredingen naar onze mening ongedaan worden gemaakt.

Dit betekent dat u nog vier weken na de verzenddatum van deze brief heeft om de overtredingen op te heffen, voordat we de dwangsom gaan innen.

Hoogte dwangsom

In artikel 5:32 b van de Algemene wet bestuursrecht is geregeld dat een dwangsom ineens per geconstateerde overtreding, of per tijdseenheid kan worden opgelegd. Volgens de rechtspraak moet bij de gevallen waarin de overtreder constant in overtreding is een dwangsom per tijdseenheid worden opgelegd.

Een dwangsom per overtreding is volgens de rechtspraak in dergelijke gevallen in strijd met de rechtszekerheid. Ook bepaalt de Algemene wet bestuursrecht dat het vastgestelde bedrag in redelijke verhouding moet staan tot de zwaarte van het geschonden belang en de beoogde werking van de dwangsomoplegging. In dit geval zal een dwangsom per week worden opgelegd.

De hoogte van de dwangsom is omschreven onder het kopje "lastgeving" in dit besluit. Gelet op de overtredingen gaat hiervan voldoende prikkel uit om de opgedragen maatregelen binnen de gestelde termijn te treffen.

Zienswijze

In artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht staat dat wij u de mogelijkheid moesten bieden om zienswijze in te dienen. In onze brief van 30 augustus 2018 hebben wij u de mogelijkheid geboden om dit binnen twee weken na verzenddatum van deze brief te doen.

Op 3 september 2018 ontvingen wij van de heer De Wit een e-mailbericht waarin wordt gemeld dat op 3 september 2018 de huurders informeel de huur is opgezegd. Gesteld wordt dat een makelaar het pand komt taxeren en dat het pand in de verkoop gaat. De heer De Wit stelt tevens dat hij de aanpassingen niet kan betalen.

Op 7 september 2018 ontvingen wij een e-mailbericht van mevrouw L. de Wit waarin wordt gesteld dat zij als gemachtigde zal optreden voor de heer J.C.L. de Wit en mevrouw J.M. Urteaga.

Op 13 september 2018 ontvingen wij een schriftelijke zienswijze van mevrouw J.M. Urteaga. De zienswijzen houden –in het kort- het volgende in:

Gebruik als kamergewijze verhuur

U stelt voornemens te zijn om een omgevingsvergunning aan te vragen. De hypotheekverstrekker heeft echter aangegeven dat het niet is toegestaan om het bouwwerk te verhuren. U heeft de hypotheekverstrekker verzocht hierover opnieuw een uitspraak te doen nu door de gemeente is aangegeven dat de kamergewijze verhuur mogelijk gelegaliseerd kan worden. U verzoekt om de last onder dwangsom voor het illegale gebruik op te schorten tot het moment dat hypotheekverstrekker hierover meer duidelijkheid heeft verschaft.

Overige overtredingen

U bent bereid de nodige maatregelen te treffen om de overtredingen ongedaan te maken als u van de hypotheekverstrekker toestemming heeft gekregen om het pand te mogen verhuren. U verzoekt daarom om ook op dit punt de last onder dwangsom op te schorten totdat de hypotheekverstrekker meer duidelijkheid heeft verschaft.

Als de termijn niet opgeschort kan worden, verzoekt u om een langere termijn om de overtredingen op te heffen. U noemt daarbij een termijn van 8 weken.

Reacties op uw zienswijzen

Allereerst merken wij op dat u als eigenaren niet eenduidig bent over de gewenste situatie van het pand. Zo stelt de heer De Wit dat hij de huur (informeel) heeft opgezegd en het pand wil verkopen. Mevrouw Urteaga stelt daarentegen dat zij wenst het gebruik van het pand voor kamergewijze verhuur te legaliseren. U zal begrijpen dat wij hierdoor niet gesterkt worden in het vertrouwen dat de overtredingen op korte termijn opgeheven zullen worden. Overigens heeft de heer De Wit tijdens de controle op 20 september 2018 ter plaatse van het pand wel aangegeven dat een aanvraag om omgevingsvergunning voor kamergewijze verhuur ingediend zou gaan worden.

Gebruik als kamergewijze verhuur en overige overtredingen

U geeft aan dat u (naar verwachting begin september) uw hypotheekverstrekker heeft gevraagd om het bouwwerk te mogen gebruiken voor kamergewijze verhuur. Wij hebben tot op heden echter niets hierover vernomen. Ook anderszins heeft u geen contact met ons opgenomen. Tijdens de controle op 20 september 2018 heeft de heer De Wit aangegeven nog geen reactie van de hypotheekverstrekker te hebben ontvangen. Door de toezichthouder is toen reeds aangegeven dat hierop niet gewacht zal worden maar dat het handhavingstraject voortgezet zal worden. Er is verder geen aanvraag om omgevingsvergunning en gebruiksmelding voor het gebruik van het pand voor kamergewijze verhuur bij ons ingediend. Er is dan ook nog steeds niet bekend wat de plannen voor het pand zijn en in die zin hebben wij niet het vertrouwen dat de overtredingen op korte termijn zijn opgeheven. Evenmin is er sprake van een concreet zicht op legalisatie. Wij zullen dan ook de termijn van de last onder dwangsom voor het illegale gebruik van het pand en daarmee ook de overige overtredingen niet opschorten.

Ook een verlenging van de begunstigingstermijn tot acht weken is in dit geval niet aan de orde. U dient immers de (illegale) kamergewijze verhuur te staken en gestaakt te (doen) houden in ieder geval totdat een eventueel legalisatietraject is afgerond. U mag het pand dus pas weer voor kamergewijze verhuur gebruiken als de omgevingsvergunning welke op dit gebruik ziet in werking is getreden. Een dergelijk legalisatietraject is nimmer binnen acht weken afgerond. Bij het staken en gestaakt houden van de kamergewijze verhuur zijn ook de meeste overige overtredingen opgeheven. Enkel de overtredingen van b) mechanische ventilatie, c) herstellen elektriciteitsvoorzieningen en d) herstellen van de scheuren in de voorgevel dienen dan nog opgeheven te worden. Deze overtredingen kunnen naar onze mening binnen een termijn van vier weken opgeheven worden.

Uw zienswijzen geven ons geen reden om van het opleggen van een last onder dwangsom af te zien.

Lastgeving

U heeft gehandeld in strijd met de artikelen 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, artikel 1.18 Bouwbesluit 2012, artikel 1b lid 2 en 3 van de Woningwet in samenhang met de artikelen 3.38, 6.8, 6.21, 6.31, 7.21 van het Bouwbesluit 2012 en artikel 5:20 van de Algemene wet bestuursrecht.

Daarom gelasten wij u op grond van artikel 125 Gemeentewet in samenhang gelezen met artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht om onder oplegging van een dwangsom binnen vier weken na de verzenddatum van dit besluit:

a) de overtreding van artikel 2.1 onder c van de Wabo in samenhang met artikel 8 van de beheersverordening Woonwijken in samenhang gelezen met artikel 3.1 en artikel 1 onder w.1 en w.3 van het bestemmingsplan Woonwijken op te heffen door:

- de kamergewijze verhuur van de woning aan de Putstraat 49 in Waalwijk, te (doen) staken en gestaakt te (doen) houden. Dit houdt in dat de woning alleen voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden mag worden gebruikt.

Om in ieder geval van één huishouden te kunnen spreken, moeten de bewoners geen individuele personen zijn zonder dat zij een onderlinge verbondenheid met elkaar hebben, maar moet sprake zijn van continuïteit in de samenstelling van de bewoners. De intentie moet bestaan om een bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Het gaat dan om een samenlevingsvorm die bestond vóór en stand zal houden ná bewoning van de woning. Daarnaast moeten de bewoners een gezamenlijk (financieel) huishouden voeren, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid (zoals voeren van een gezamenlijke rekening, samen eten, samen sociale activiteiten ondernemen).

b) de overtreding van artikel 3.38 (uitgezonderd lid 2) Bouwbesluit 2012 op te heffen door:

- mechanische ventilatie overeenkomstig artikel 3.38 (uitgezonderd lid 2) te realiseren in de toiletten op de begane grond, de keuken op de begane grond en in de badkamer op de eerste verdieping.

c) de overtreding van artikel 6.8 van het Bouwbesluit 2012 op te heffen door:

- op de eerste verdieping ter hoogte van de meest oostelijk gelegen trap de verlichtingsarmatuur te repareren, te verwijderen of spanningsloos te maken;
- in de kelder het stopcontact te repareren, te verwijderen of spanningsloos te maken;
- in de berging/rookruimte op de begane grond het stopcontact te repareren, te verwijderen of spanningsloos te maken.

d) de overtreding van artikel 7.21 van het Bouwbesluit 2012 op te heffen door:

- de scheuren in de voorgevel van het bouwwerk boven de voordeur te repareren.

De lastgeving heeft betrekking op het pand aan de Putstraat 49 in Waalwijk, plaatselijk bekend, gemeente Waalwijk, sectie F, nummer 15.

Wij wijzen u er op dat u voor elke week waarin geconstateerd wordt dat de last niet is uitgevoerd, ingaande vier weken na verzenddatum van dit besluit, per niet uitgevoerde last het volgende bedrag verbeurt met een daarbij behorende maximum.

Voor het niet voldoen aan de last onder

- a) € 2.000 per week met een maximum van € 8.000;
- b) € 2.000 per week met een maximum van € 8.000;
- c) € 2.000 per week met een maximum van € 8.000;
- d) € 2.000 per week met een maximum van € 8.000;

Wij zullen de verbeurde dwangsommen invorderen volgens de daarvoor geldende procedure.

Hercontroles

Na het verstrijken van bovengenoemde termijn zullen wij een controles op het perceel/uw bedrijf uitvoeren.

Rechtsopvolgers

Dit besluit geldt op grond van artikel 92, lid 2 van de Woningwet juncto artikel 5.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mede jegens uw eventuele rechtsopvolger alsmede jegens iedere verdere rechtsopvolger.

Dit betekent dat ook eventuele rechtsopvolgers na afloop van de begunstigingstermijn dwangsommen moeten betalen en dat zij dit kunnen voorkomen door voor afloop van de begunstigingstermijn de genoemde overtredingen op te heffen.

Op grond van artikel 3, lid 1 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken wordt onderhavig besluit ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister.

Bezwaar

Is dit besluit onduidelijk of heeft u er vragen over? Neem dan eerst contact met ons op. Dit kan voorkomen dat u een bezwaarschrift moet schrijven. Houdt u ons kenmerk bij de hand Z18-001332. Komen we er niet uit, dan kunt u alsnog bezwaar maken. Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na het versturen van deze brief bij ons een bezwaarschrift indienen. Meer hierover leest u op www.waalwijk.nl/bezwaar.

Wij wijzen u erop dat het indienen van een bezwaarschrift geen schorsende werking heeft. Dat wil dus zeggen dat deze beschikking op de dag na de verzenddatum van deze brief van kracht wordt.

Deze brief hebben wij u zowel aangetekend met bericht van ontvangst als separaat per post en per mail (jantrucktrading@gmail.com) toegezonden. Een kopie van deze brief hebben wij gestuurd naar de bewoners van het pand Putstraat 49 in Waalwijk en per mail naar uw gemachtigde L. de Wit (L.m.dewit@tilburguniversity.edu).

Meer informatie

Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met het team Leefbaarheid, Toezicht en Handhaving van de gemeente Waalwijk, telefoonnummer 0416-683456. Wij vragen u bij verdere correspondentie over dit onderwerp altijd ons kenmerk te vermelden. Dit vergemakkelijkt de behandeling van uw bericht.

Hoogachtend,

HET COLLEGE VAN WAALWIJK,
namens dit,
de Teammanager Leefbaarheid, Toezicht & Handhaving,



E. de Jong

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44259.pdf

Ref: 23921/BHE

UITTREKSEL

Bijzondere veilingvoorwaarden executoriale verkoop door de hypotheekhouder Putstraat 49 te Waalwijk

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Voor zover aan de verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie

bestemming

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle kwalitatieve verplichtingen en beperkte rechten (waaronder eventuele erfdienstbaarheden) en andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, voorzover die uit de openbare registers kenbaar zijn, alsmede die welke

voor koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn, alsmede die welke voor koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE).

Het registergoed is ook belast met:

een executoriaal beslag ten verzoeken van de stichting Stichting

Bedrijfstakpensioenfondsen voor het beroepsvervoer over de weg, woonplaats gekozen hebbende ten kantore van gerechtsdeurwaarder A.A.P. Maas, gelegd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op dertien november tweeduizend zeven in register Hypotheken 3 deel 54729 nummer 1;

een executoriaal beslag ten verzoeken van de stichting Stichting

Bedrijfstakpensioenfondsen voor het beroepsvervoer over de weg, de stichting Stichting Prepensioenfondsen voor het beroepsgoederenvervoer over de Weg en de Verhuur van Mobiele Kranen en de stichting Stichting Vrijwillig Vervroegde Uittreding voor het Beroepsgoederenvervoer over de Weg en de Verhuur van Mobiele Kranen, woonplaats gekozen hebbende ten kantore van gerechtsdeurwaarder A.A.P. Maas, gelegd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op dertien november tweeduizend zeven in register Hypotheken 3 deel 54729 nummer 2;

en

een executoriaal beslag ten verzoeken van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Nederlandse Energie Maatschappij B.V., woonplaats gekozen hebbende ten kantore van gerechtsdeurwaarder Th.A.F.J. Stolker, gelegd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zestien mei tweeduizend twaalf in register Hypotheken 3 deel 63816 nummer 182.

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Als publiekrechtelijke beperking met betrekking tot het registergoed in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie is bekend:

Bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit, Woningwet.

Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Waalwijk geïnformeerd naar deze en eventuele andere publiekrechtelijke beperkingen.

Over deze aanschrijving heeft de gemeente Waalwijk, afdeling Leefbaarheid Toezicht en Handhaving op acht juli tweeduizend negentien het volgende bericht:

Tijdens een controle op 19 februari 2019 is geconstateerd dat de in het Besluit tot het opleggen van een last onder dwangsom (hierna besluit LOD) opgenomen overtredingen zijn opgeheven. Wij wijzen u erop dat deze controle een momentopname is geweest. Om te voorkomen dat dat de kamerverhuur (en de daaruit volgende overtredingen van wet- en regelgeving) opnieuw plaatsvindt zijn wij op dit moment niet van plan om het besluit LOD in te trekken.

De signalering van het besluit LOD in het kadaster is ook bedoeld om een nieuwe koper erop te wijzen dat kamerverhuur niet zomaar mogelijk is op deze locatie. Hiervoor moeten de benodigde aanvragen/meldingen zijn ingediend en verleend en de overtredingen van het Bouwbesluit 2012 zijn opgeheven voordat er kamerverhuur mag plaatsvinden. Daarnaast wijzen wij u erop dat voor kamerverhuur (drie of meer personen) ook een omzettingsvergunning (inclusief BIBOB toets) op grond van de Huisvestingsverordening Waalwijk 2018-2021 is vereist voordat er kamerverhuur daadwerkelijk mag plaatsvinden.

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

De koper aanvaardt deze beperking door een bod uit te brengen. De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar en zijn gezin.

Volgens een bericht van de gemeente Waalwijk, afdeling Publiekszaken, met datum vier juli tweeduizend negentien, staan er geen personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken,

- bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de overdrachtsbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: twee honderd vier en zestig euro en vier eurocent (€ 264,04);
 - waterschapslasten: zeven en zeventig euro en acht en twintig eurocent (€ 77,28).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.
- c. In aanvulling op de AVVE geldt dat indien het tot bewoning bestemde registergoed voor het tijdstip van de risico-overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ieder geval nadat koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor rekening en risico van verkoper komt, verkoper zal besluiten niet te gunnen, tenzij koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, of tenzij verkoper besluit de schade – eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 Burgerlijk Wetboek en/of een openstellingsmandaat – ten laste van eventuele aan verkoper en/of geëxecuteerde toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan dient koper – op verzoek van verkoper – mee te werken aan een overdracht aan een door verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de verkoper) voor een prijs gelijk aan de koopprijs te vermeerderen met de door koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVVE geldt dat niet kan worden geboden namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan. De verkoper staat dus geen 'akte de command' toe. De bieder/koper kan uiteraard wel het registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.

Het volgende wordt door de verkoper wel toegestaan (omdat dit door de verkoper niet als 'akte de command' wordt gezien):

- a. Bij een zaalveiling of een zaal-/internetveiling, wordt direct na de veiling, dus nog in de veilingzaal, door de bieder aan de notaris kenbaar gemaakt dat hij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen, als de bieder op dat moment aan de notaris de volmacht(en) overlegt die aan de bieder met dat doel is of zijn afgegeven.
Een kopie van die volmacht en de naam van de bieder en volmachtgever(s) worden bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan wordt ook een akte van gunning opgemaakt. Als de verkoper een of meer volmachtgevers niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden.
- b. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van deze akte.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotarissen:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotarissen

van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.

6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via

internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper).

Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn

verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE en onderdeel 4.5 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVVE blijft van toepassing.

4.4 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.5 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.6 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel

7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bidder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.
