



Kerkstraat 4, GUTTECOVEN



Vrijstaand
Gebouwd in 1763
7 kamers

169 m² woonoppervlakte
1.555 m² perceeloppervlakte



Beschrijving

Indeling volgens een taxatierapport d.d. 14 oktober 2026

Kelder: kelderruimte, bereikbaar via een trap vanuit de berging op de begane grond.

Begane grond: entree/hal met trapopgang naar de eerste verdieping, woonkamer, eetruimte, keuken, twee badkamers, twee separate toiletten en een berging. Naast het woongedeelte bevindt zich een binnenplaats met toegang tot de voormalige stallen, een werkplaats en een garage.

Eerste verdieping: overloop, vijf slaapkamers, een separaat toilet, een kast en een bergruimte.

Bijgebouwen: voormalige stallen, werkplaats en garage, met een bovenliggende bergruimte.

Eenvoudig aangelegde tuin (achtertuin) met achterom.

Parkeerplaats, gelegen op het hoofdperceel.

De omschrijvingen in deze publicatie zijn indicatief. Koper kan noch aan deze omschrijving, noch aan andere in de publicatie benoemde feitelijke kenmerken enig recht ontleenen (zoals - maar niet uitsluitend: oppervlakten, inhouden, aantal ruimten en schetsen).

Verkoopinformatie

Status	Veiling
Veiling	Zuid vrijdag 4 december 2026
Inzet	vrijdag 4 december 2026 vanaf 13:30
Afslag	vrijdag 4 december 2026 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende Valkenswaardseweg 44 5595 XB Leende
Kantoor	VDB Notarissen B.V. Eindhovenseweg 126 5582 HW WAALRE F: 040 221 42 25 E: veilingen@vdbn.nl
Behandelaar	C.M. van Beuzekom (T direct 085-008 39 48)



Bezichtiging

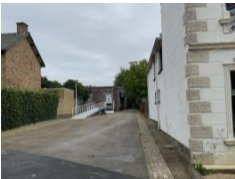
Niet mogelijk

Bezichtiging is niet mogelijk, omdat door de burgemeester van de gemeente Sittard-Geleen een besluit genomen is tot sluiting van het pand voor een periode van 12 maanden, ingaande 27 augustus 2026.

Attentie

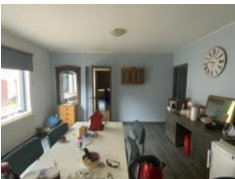
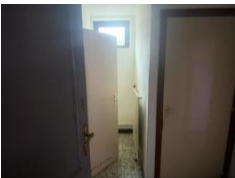
PAND IS GESLOTEN DOOR GEMEENTE

Lasten



Kenmerken

Woningtype	Vrijstaand
Bouwjaar	1763
Kamers	7
Slaapkamers	5
Woonoppervlakte	169 m ²
Woninginhoud	1000 m ³
Perceeloppervlakte	1555 m ²
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbewoond
Kadastrale omschrijving	<p>het woonhuis met ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend 6143 BC Guttecoven, Kerkstraat 4, kadastraal bekend gemeente Limbricht, sectie C nummer 4281, groot duizend vijfthonderd vijfenvijftig vierkante meter (1.555 m2), -----</p> <p>welk perceel blijkens de Basisregistratie Kadaster (gedeeltelijk) is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, statutair gevestigd te Maastricht, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 14602038.</p>



Financieel

Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% tlv de opbrengst, alleen bij gunning en afname
Indicatie kosten veiling	€ 9.195,00 (per 29-10-2026 om 15:57 uur) Zie bijlage voor info en voorwaarden: o.a. kosten bij onderhandse executie zijn hoger (per 27-10-2026 om 12:07 uur)

Bijzonderheden

SLUITING PAND OP GROND VAN EEN BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER

Ten aanzien van dit pand is door de burgemeester van de gemeente Sittard-Geleen een besluit genomen tot sluiting van het pand voor een periode van twaalf (12) maanden, ingaande 27 augustus 2026.

Deze sluiting is als publiekrechtelijke beperking in de openbare registers van het kadaster ingeschreven. Het ingeschreven stuk verwezen, in deze publicatie opgenomen onder 'Documenten'.

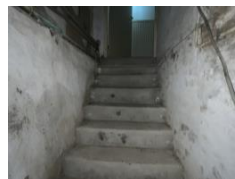
GEBRUIK PERCEELGEDEELTE DOOR OMWONENDE(N)

Bij taxatie van het pand is geconstateerd dat een deel van het perceel in gebruik is bij (een) omwonende(n). Het gebruik is gevoegd bij het naburige perceel en wordt toegang daartoe verkregen over een (zand)pad dat deel uitmaakt van de Registergoed. Daarmee is (mede) door toedoen van derden de feitelijk te gebruiken oppervlakte van het pand kadastraal vastgelegd. Onder meer ten behoeve van de Koper heeft Verkoper (de bank) per deel van het pand aan de eigenaar dan wel gebruiker van het naburige perceel laten uitgaan. Zie voor de verder uit te leggen Voorwaarden.

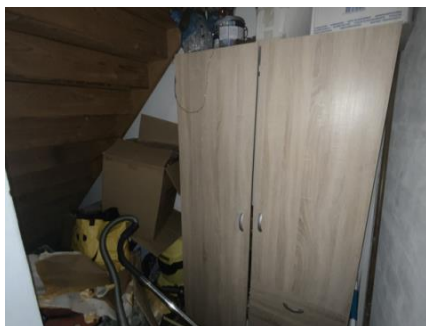
De omwonende die bedoeld perceelsgedeelte in gebruik heeft, heeft laten weten het exploit te hebben overgenomen en zal vervolgens per e-mailbericht aan VDB Notarissen verklaard bereid te zijn om, mits tegen redelijke voorwaarden, op zijn kosten de situatie te (laten) legaliseren. Dat is een afstemming die tussen bedoelde omwonende en de koper dient plaats vinden. Verkoper zal niet betrokken kunne worden in die afstemming of overleg.

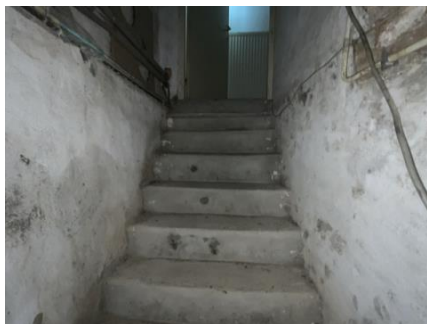
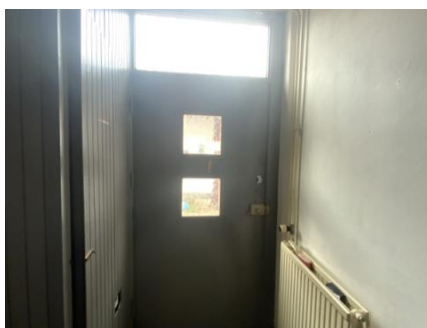
NADRUKKELIJK

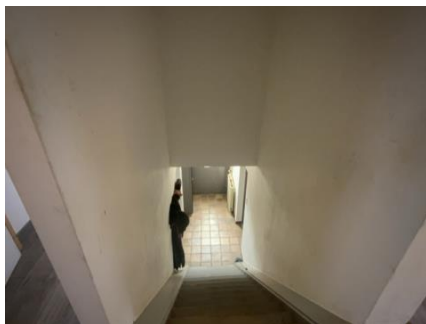
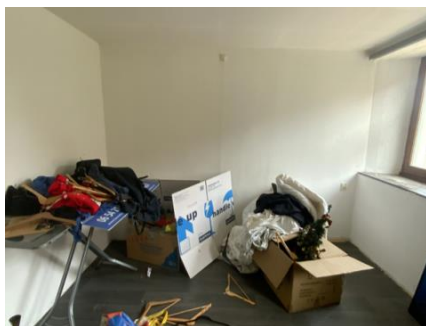
geldt dat bidders geacht worden volledig bekend te zijn met de inhoud van deze publicatie, waaronder de algemene en bijzondere voorwaarden.

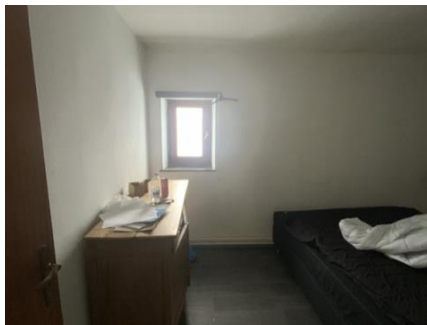
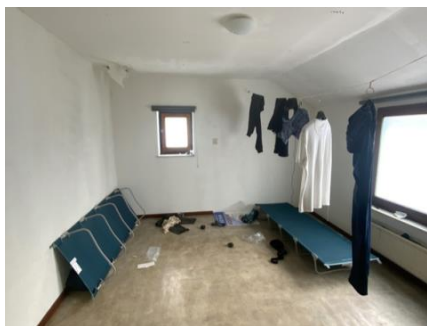
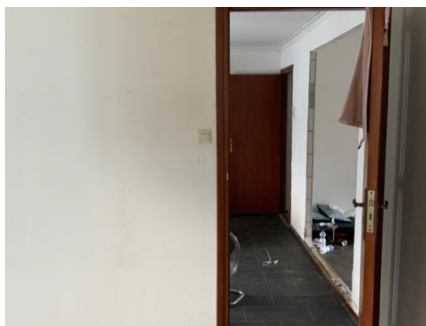
























Kadastrale kaart

47137-kadastralekaart6143Kerkstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2026.1223



12345

25

—

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Limbricht

C

4281

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

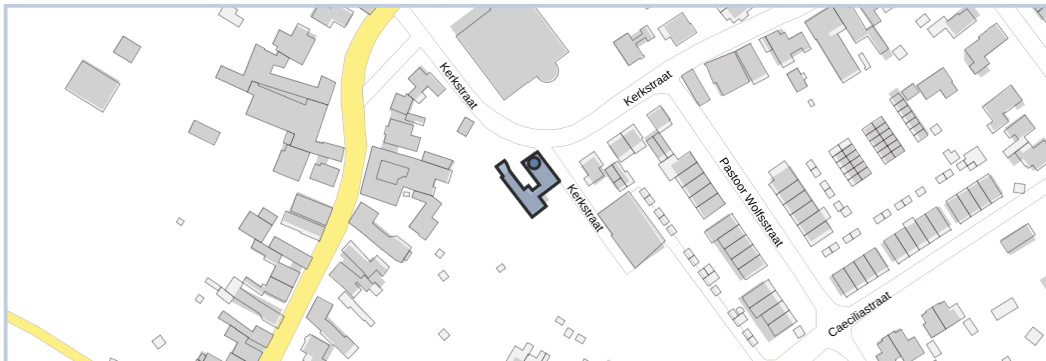
Pagina 18 van 65

Datum: 30-10-2026 02:01

Bijlage

47137_Info BAG - Kerkstraat 4, Guttecoven.pdf

Kerkstraat 4, Guttecoven



Samenvatting

Adres Kerkstraat 4, Guttecoven 6143BC Guttecoven	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1763
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 366 m ²	Gemeente Sittard-Geleen

Details en historie

Pand

Versie 1 29-10-2010

Status

Pand in gebruik

Oorspronkelijk bouwjaar

9999

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

29-10-2010

Eind geldigheid

28-07-2011

Tijdstip registratie LV

24-12-2010

Documentdatum

29-10-2010

Documentnummer

2010/450380

Versie 2 28-07-2011

Status

Pand in gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar
1763
Geconstateerd
Nee
Begin geldigheid
28-07-2011
Eind geldigheid
11-06-2014
Tijdstip registratie LV
03-08-2011
Documentdatum
28-07-2011
Documentnummer
602769

Versie 3 11-06-2014
Status
Pand in gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar
1763
Geconstateerd
Nee
Begin geldigheid
11-06-2014
Eind geldigheid
24-06-2021
Tijdstip registratie LV
11-06-2014
Documentdatum
11-06-2014
Documentnummer
1137233

Versie 4 24-06-2021
Status
Pand in gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar
1763
Geconstateerd
Nee
Begin geldigheid
24-06-2021
Eind geldigheid
30-05-2022
Tijdstip registratie LV
28-06-2021
Documentdatum
24-06-2021
Documentnummer
PVB.1883.21.0094

Versie 5 30-05-2022
Status
Pand in gebruik

Oorspronkelijk bouwjaar

1763

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

30-05-2022

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

30-05-2022

Documentdatum

30-05-2022

Documentnummer

PVB.1883.22.0095

Verblijfsobject

Versie 1 29-10-2010

Status

Verblijfsobject in gebruik

Gebruiksdoel

Woonfunctie

Oppervlakte

247 m²

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

29-10-2010

Eind geldigheid

06-07-2021

Tijdstip registratie LV

24-12-2010

Documentdatum

29-10-2010

Documentnummer

2010/450380

Versie 2 06-07-2021

Status

Verblijfsobject in gebruik

Gebruiksdoel

Woonfunctie

Oppervlakte

366 m²

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

06-07-2021

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

07-07-2021

Documentdatum

06-07-2021

Documentnummer

PVB.1883.21.0098

Nummeraanduiding

Versie 1 28-09-2010

Status

Naamgeving uitgegeven

Postcode

6143BC

Huisnummer

4

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Type adresseerbaar object

Verblijfsobject

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

28-09-2010

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

24-12-2010

Documentdatum

28-09-2010

Documentnummer

2010/110289

Openbare ruimte

Versie 1 28-09-2010

Status

Naamgeving uitgegeven

Naam

Kerkstraat

Verkorte schrijfwijze

Kerkstraat

Type

Weg

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

28-09-2010

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

24-12-2010

Documentdatum

28-09-2010

Documentnummer

2010/110289

Woonplaats

Versie 1 01-06-2010

Naam

Guttecoven

Status

Woonplaats aangewezen

Bijlage

47137_Objectinformatie - Kerkstraat 4, Guttecovern_1.pdf



Objectinformatie

Kerkstraat 4
6143BC
Guttecoven

Algemeen

Kadastrale kaart



Kadastrale aanduiding Limbricht C 4281

Perceeloppervlakte 1555 m²

Adres Kerkstraat 4
6143BC
Guttecoven

Omschrijving gebruik Wonen, Erf - Tuin

Energielabel G

Opnamedatum 11-04-2018

Gemeentelijke lasten

Actualiteit gegevens 2026

Onroerendzaakbelasting

OZB-tarief eigenaren woning 0,149100%

OZB-tarief eigenaren niet-woning 0,730100%

OZB-tarief gebruikers niet-woning 0,578900%

Afvalstoffenheffing vastrecht eenpersoonsh. 242,52
(€)

Afvalstoffenheffing resttarief afhankelijk van aantal kilo en aantal ledigingen

Afvalstoffenheffing vastrecht 242,52
meerpersoonshuish. (€)

Rioolheffing

Vastrechtstarief eigenaar 242,16

Omgeving

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de
Landelijke Voorziening WKPb.

Bijlage

47137_BP Guttecoven en Einighausen.pdf



Bestemmingsplan - Gemeente Sittard-Geleen ①
Vastgesteld 13-09-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Facelbestemmingsplan begripbepaling >

Bestemmingsplan - Gemeente Sittard-Geleen ①
Vastgesteld 07-06-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Westelijke Mijnstreek Structuurvisie Wonen >

Structuurvisie - Sittard-Geleen ①
Vastgesteld 09-06-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Structuurvisie Sittard-Geleen >

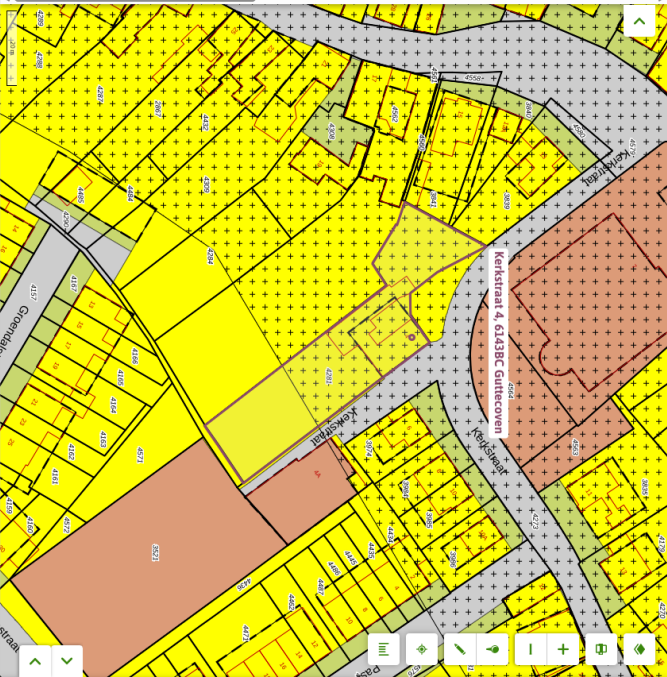
Structuurvisie - Gemeente Sittard-Geleen ①
Vastgesteld 10-06-2010 - geheel onherroepelijk in werking

Structuurvisie Sittard-Geleen >

Structuurvisie - Gemeente Sittard-Geleen ①
Vastgesteld 10-06-2010 - geheel onherroepelijk in werking

Guttecoven en Einighausen >

Gemeentelijk plan, bestemmingsplan artikel 10
Vastgesteld 01-10-2009



Guttecoven en Einighausen

gemeentelijk plan, bestemmingsplan artikel 10 -
meer documentkenmerken >

vastgesteld 01-10-2009

Plekinfo Overzicht

Bestemmingen (2)

+ Bescherming archeologische waarden ②

Wonen ②

Bouwvlakken (1)

Wonen

Maatvoeringen (2)

Maatvoering: hoogte; bouwhoogte; maximum bouwhoogte (m) (1)

Maatvoering: hoogte; bouwhoogte; maximum bouwhoogte (m); 9

Maatvoering: hoogte; goothoogte; maximum goothoogte (m) (1)

Maatvoering: hoogte; goothoogte; maximum goothoogte (m); 6

Bijlage

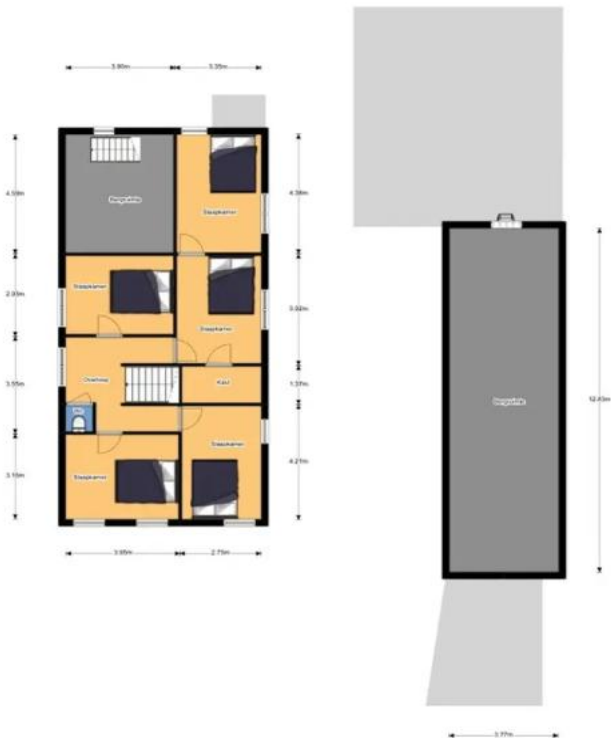
47137_Vermoedelijke plattegrond.pdf



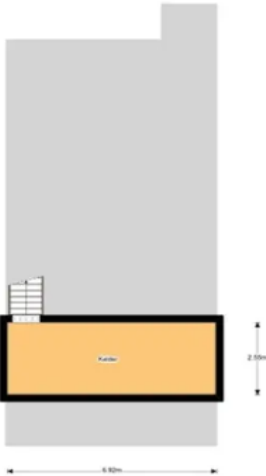
Plattegrond volgens verkoopbrochure 2019



De afmetingen zijn gebaseerd op de verkoopbrochure 2019.



Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Bijlage

47137_BESLUIT TOT SLUITING Brondocument 94529-152-HYP4 onroerende zaken.pdf

Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Sittard-Geleen verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 19-08-2026 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Opiumwet: Sluiting object en betreft het volgende werkingsgebied:

Kadastraal object:
Limbricht C 4281.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 19-08-2026 en deze zal op 27-08-2027 eindigen.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt. Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 19-08-2026 14:05.



BURGEMEESTER

AANTEKENEN

Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk
Behandeld door
Telefoon
Onderwerp

Z/26/922794
Team OOV
14 046
Besluit oplegging last onder bestuursdwang ter zake
Kerkstraat 4 te Guttecoven

VERZONDEN 18 AUG. 2026
Sittard-Geleen, 18 augustus 2026

Geachte

Op 27 juli 2026 (verzonden 28 juli 2026), heb ik u bericht dat ik voornemens ben een last onder bestuursdwang op te leggen inhoudende sluiting van de woning aan de Kerkstraat 4 te Guttecoven, voor de duur van 6 maanden.

Ik heb besloten ten aanzien van voornoemde woning gebruik te maken van mijn bevoegdheid ex artikel 13b lid 1 Opiumwet en aan u een last onder bestuursdwang als bedoeld in artikel 5:21 Algemene wet bestuursrecht op te leggen in de vorm van een sluiting van de woning voor de duur van 12 maanden. Ik zal dit besluit toelichten.

Bevindingen

Op woensdag 1 juli 2026 omstreeks 06.53 uur, heeft het Flex Team Opsporing onderzoek verricht in de woning aan de Kerkstraat 4 te Guttecoven naar aanleiding van informatie die ambtshalve betrekking kan hebben op een productielocatie voor verdovende middelen.

Uit gegevens van de Basisregistratie Personen blijkt dat u staat ingeschreven op dit adres. Uit gegevens van het Kadaster blijkt dat u tevens eigenaar bent van de woning. Uit de bestuurlijke rapportage van de politie blijkt dat de woning effectief wordt bewoond door de (die niet staat ingeschreven).

De wijkagent van Guttecoven ontving informatie dat er mogelijk ondermijnende activiteiten zouden plaatsvinden rondom de woning aan de Kerkstraat 4 te Guttecoven. Naar aanleiding hiervan heeft de politie op 27 juni 2026 omstreeks 01.30 uur een onderzoek bij de woning ingesteld. De politieagenten roken een voor hen ambtshalve bekende anisgeur. Ook zag een politieagent dat er een grote Intermediate Bulk Container (IBC) stond ter hoogte van de garage. De politieagent was ermee bekend dat een dergelijke container kan worden gebruikt voor de opslag en aanvoer van chemische

Postadres: Postbus 18, 6130 AA Sittard-Geleen ☎ 14 046 (vanuit buitenland +31 46 477 77 77 | www.sittard-geleen.nl)

vloeistoffen. De politieagent was er tevens mee bekend dat de geur van anijs voorkomt bij drugslabs, omdat hij meermaals bij een drugslab aanwezig is geweest tijdens de uitvoering van zijn politietaak.

Naar aanleiding van bovengenoemd onderzoek werd de woning op 1 juli 2026 door het Flex Team Opsporing binnengetreden. Bij het binnentreden werden de volgende vier personen aangetroffen:

-
-
-
-

Alle vier de personen werden aangemerkt als verdachten en derhalve aangehouden. De [REDACTED] verklaarde dat hij circa 5 jaar op het adres heeft gewoond en er nu af en toe verblijft, aangezien zijn spullen in de woning lagen. In de woning werden tevens kleding en paspoorten aangetroffen van de drie Colombiaanse mannen.

Ter plaatse werd de woning doorzocht, alwaar een contant geldbedrag van ruim € 53.000,- werd aangetroffen.

In de schuur, die is gelegen aan de binnenplaats van het woonhuis, werden goederen en chemicaliën aangetroffen die passen bij een cocaïnewaterij.

Door twee experts van de Landelijke Faciliteit Ontmantelen (LFO) werd een onderzoek ingesteld naar de goederen en chemicaliën die waren aangetroffen. Hieruit volgde dat de combinatie van de aangetroffen chemicaliën en de opstelling in de productielocatie passen bij de extractie van cocaïne uit dragermateriaal. Er was sprake van een in werking zijnde cocaïnewaterij. Er werd in de productieruimte en buiten, **814 kilogram** aan vermoedelijk verwerkt dragermateriaal aangetroffen, welk materiaal indicatief positief is getest op **cocaïne (Lijst I Opiumwet)**.

Tevens werden er 38 smalle en 40 brede stroken crêpepapier aangetroffen. Bij het persen van blokken cocaïne worden in een mal een brede en een smalle strook crêpepapier gelegd. De aanwezigheid van deze stroken crêpepapier geven aan dat er vermoedelijk minstens 38 blokken werden geperst. Ook werd er een ballon, vacuüm zakken en tape aangetroffen, hetgeen verwijst naar het verpakken van kiloblokken. Tevens werden er vacuümzakken aangetroffen met restanten wit poeder, hetgeen indicatief testte op cocaïne base en cocaïne hydrochloride.

Op de pagina's 4 t/m 14 van de bestuurlijke rapportage heeft de politie de verschillende ruimtes met foto's weergegeven, met daarbij een inventarisatie van de goederen, verdovende middelen en chemicaliën die in de ruimtes zijn aangetroffen.

Er was sprake van een ruimte voor de opslag van chemicaliën, een weeg/verpakkingsruimte en een productieruimte.

In de ruimte voor opslag van chemicaliën is aangetroffen:

- 50 kilogram Calciumchloride in zakken;
- 50 kilogram met zwart actief kool in zakken;
- 20 liter jerrycan met zure rokende vloeistof (vermoedelijk zoutzuur);
- 200 liter FD-hexaan in jerrycans;

- 260 liter FD-MEK in jerrycans;
- 360 liter FD-ethylacetaat in jerrycans;
- 200 liter drum Ethanol (leeg).

In de weeg/verpakkingsruimte is onder andere aangetroffen:

- 3 houten tafels waarop goederen lagen zoals tape, stanley messen, lepels;
- 2 zilveren zakken;
- 1 ventilatie box waarop afzuigslangen bevestigd waren en een actief koolstoffilter;
- 1 weegschaal (merk Envy);
- 1 vuilniszak met daarin een zwarte ballon, lege rollen tape, sealzakken met restanten ThreatID-cocaine hydrochloride;
- 5 kartonnen platen ter grootte van een kiloblok.

In de productieruimte is onder andere aangetroffen:

- 216 kilogram bruto vochtig bruin materiaal met de geur van oplosmiddel, indicatief positief getest op cocaine;
- Een hangmat met 62,8 kilogram bruto vochtig bruin materiaal sterk ruikend naar oplosmiddelen boven een opvangvat;
- 77,5 liter oranje licht basische vloeistof;
- Een vervuilde centrifuge merk AEG met in de trommel cremekleurige poederresten met de geur van cocaine;
- 680 liter met FD-ethylacetaat, MEK in jerrycans;
- 270 liter FD-gasoline;
- 20 kilogram Caustic Soda;
- Een grote hoeveelheid zakken;
- 71 vierkante filtervellen;
- 38 smalle en 40 brede stroken crepepapier.

Voor de volledige inventarisatie verwijs ik naar de bijgevoegde lijsten met aangetroffen goederen/stoffen/chemicaliën, die vermeld staan in de bestuurlijke rapportage.

Daarnaast is bovendien in een ruimte een groot aantal lege plastic bloempotten, tenten, droogrekken/manden aangetroffen die gebruikt worden voor de inrichting van wietplantages.

Tenslotte is nog in een ruimte, een (smeer)put aangetroffen met daarin een hoeveelheid vloeibaar drugsafval van ongeveer 300 tot 400 liter, waarschijnlijk afkomstig van een amfetaminelab.

De politie heeft van het voorgaande op 22 juli 2026 een rapportage opgemaakt (bijlage 1), door mij ontvangen op 22 juli 2026. In de rapportage is bovendien beschreven dat buurtbewoners verklaarden dat zij de geur, die duidelijk waarneembaar was in hun eigen tuin, in de buurt van de woning aan de Kerkstraat 4 te Gultecoven, sinds 2 weken hadden waargenomen.

Gevaarzetting

In de bestuurlijke rapportage wordt de maatschappelijke urgentie / gevaarzetting besproken. Het productieproces van synthetische drugs gaat namelijk vaak gepaard met grove veronachtzaming van de maatschappelijke effecten, zoals de schade voor de gezondheid en milieu, gevaar voor de samenleving en direct gevaar voor direct

omwonenden. De gebruikte chemicaliën / oplosmiddelen zijn overwegend giftig, corrosief, explosief of (zeer) brandbaar.

Er was sprake van een compleet in werking zijnde cocaïnewasserij waar volgens de medewerkers van het LFO al veel was verwerkt. Het pand ligt pal naast het gemeenschapshuis 't Tuurhoes in de Kerkstraat in Guttecoven waar dagelijks veel mensen verblijven. Zo gebruiken diverse verenigingen het gemeenschapshuis als (oefen)ruimte en worden er evenementen georganiseerd. Als iets was gebeurd met de opgeslagen en gebruikte chemicaliën, waren de gevolgen niet te overzien geweest. Zowel voor de omwonenden, de gebruikers van het gemeenschapshuis, maar ook de personen die in de woning verbleven.

Tenslotte kon de situering van de cocaïnewasserij alsmede de gebruikte chemicaliën en processen een aanzienlijk gevaar opleveren voor hulpverleners zoals brandweer en politie. Bij een eventuele brand en/of explosie kon de grote hoeveelheid aanwezige chemicaliën tot een ernstige en omvangrijke calamiteit leiden.

Voornemen, zienswijze

Op 28 juli 2026 is mijn voornemen tot oplegging van een last onder bestuursdwang inhoudende sluiting van de woning naar u verzonden. Ik heb u daarbij in de gelegenheid gesteld uw zienswijze naar voren te brengen, van welke gelegenheid u geen gebruik heeft gemaakt.

Nu geen bijzondere omstandigheden naar voren zijn gebracht die mij ertoe nopen om af te zien van het opleggen van een last onder bestuursdwang maak ik gebruik van de aan mij door de (formele) wetgever toegekende bevoegdheid om de handel in en vanuit woningen van harddrugs, te (doen) stoppen.

Bevoegdheid

Artikel 13b lid 1 Opiumwet, geeft mij de bevoegdheid een last onder bestuursdwang op te leggen indien in een woning of lokaal of op een daarbij behorend erf een middel als bedoeld in lijst I of II dan wel aangewezen krachtens artikel 3a, vijfde lid, wordt verkocht, afgeleverd of verstrekt dan wel daartoe aanwezig is. Het enkele aantreffen van een handelshoeveelheid verdovende middelen is vervolgens voldoende om aan artikel 13b Opiumwet de bevoegdheid tot sluiting te ontleen (ABRvS 22 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2787).

Uit de bestuurlijke rapportage van 22 juli 2026 blijkt dat in de schuur behorende bij de woning, een in gebruik zijnde cocaïnewasserij is aangetroffen met bijbehorende goederen en chemicaliën. Er is een hoeveelheid van 814 kilogram aan vermoedelijk verwerkt dragermateriaal aangetroffen, welk materiaal indicatief positief is getest op cocaïne (Lijst I Opiumwet).

Ik zie geen reden om te twijfelen aan de juistheid van de weergave van de bevindingen van de politie als vermeld in de bestuurlijke rapportage, die op ambtseid is opgemaakt. Nu de aanwezigheid van de verdovende middelen (harddrugs Lijst I Opiumwet) niet wordt weersproken, staat mijn bevoegdheid vast.

Geschiktheid

Nu de bevoegdheid vaststaat moet ik beoordelen of sluiting van de woning een geschikt middel is.

Sluiting van de woning is een geschikt middel om het doel te bereiken dat ik voor ogen heb, namelijk het tegengaan van drugshandel en het (verder) voorkomen van overtredingen in of vanuit de woning, risico's voor omwonenden weg te nemen en een signaal te geven aan drugscriminelen en buurtbewoners dat ik optreedt tegen drugscriminaliteit. Naar mijn oordeel is de woning nog niet aan het drugscircuit onttrokken en zal nog bekend staan als 'drugspand' of "productielocatie". Dit maakt het middel van sluiting nog steeds geschikt is om de beoogde doelen te bereiken.

Noodzaak sluiting

Aan de hand van de ernst en omvang van de overtreding heb ik beoordeeld in hoeverre sluiting van de woning noodzakelijk is ter bescherming van het woon- en leefklimaat bij de woning en het herstel van de openbare orde. Daarbij gaat het om de vraag of vanuit de woning werd gehandeld, maar ook om andere omstandigheden, zoals het aantreffen van harddrugs of de ligging van de woning in een voor drugscriminaliteit kwetsbare wijk.

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) dat hoeveelheden van meer dan 5 gram softdrugs of meer dan 0,5 gram harddrugs als handelshoeveelheden kunnen worden beschouwd. Het enkele aantreffen van een handelshoeveelheid verdovende middelen is vervolgens voldoende om aan artikel 13b Opiumwet de bevoegdheid tot sluiten te ontfangen.

In de schuur behorende bij de woning, is een professionele in werking zijnde cocaïnewaterij met bijbehorende goederen en chemicaliën aangetroffen, bestemd voor de productie van harddrugs (cocaïne Lijst I Opiumwet). In de woning zijn ook 4 personen aangetroffen (waarvan 3 personen afkomstig uit Colombia), die niet op het adres Kerkstraat 4 in Guttetoven, stonden ingeschreven. De Colombianen staan overigens op geen enkel adres in Nederland ingeschreven.

Daarnaast is een enorme hoeveelheid van 814 kilogram verwerkt dragermateriaal, welk materiaal indicatief positief is getest op cocaïne, in de schuur van de woning en daarbuiten aangetroffen.

Tenslotte is in de woning een groot bedrag aan contant geld aangetroffen van ongeveer € 53.000,- hetgeen een duidelijke handelsindicatie vormt. Gezien de hoeveelheid contant geld, moet reeds eerder sprake zijn geweest van productie van verdovende middelen.

Gelet op de aanwezige in werking zijnde cocaïnewaterij, de grote hoeveelheid verwerkt dragermateriaal dat positief is getest op de aanwezigheid van cocaïne en de aanwezigheid van de grote hoeveelheid contant geld, heb ik conform jurisprudentie geoordeeld dat sprake is van een handelshoeveelheid harddrugs en daarmee een ernstig geval ten aanzien waarvan ook bij een eerste constatering direct tot sluiten van de woning mag worden overgegaan.

In verband met de ernst en omvang van de overtreding is mede van belang of de aangetroffen drugs feitelijk in of vanuit de woning werden verhandeld. Uitgangspunt is dat als in een woning een handelshoeveelheid drugs wordt aangetroffen aangenomen mag worden dat de woning een rol vervult binnen de keten van drugshandel, hetgeen op zichzelf al een belang bij sluiting oplevert. De woning met de aanwezige in werking zijnde cocaïnewaterij en de aanwezige, niet op het adres ingeschreven, Colombianen die werkzaam waren in de cocaïnewaterij, maakt deel uit van het drugscircuit. Met een

sluiting wordt de bekendheid van een pand als drugspand weggenomen en wordt de 'loop' naar het pand eruit gehaald, waarmee het pand aan het criminele drugsircuit wordt onttrokken.

De noodzaak van sluiting is aanwezig aangezien de woning klaarblijkelijk fungeert als een schakel in de drugsketen. Omdat de woning duidelijk een faciliterende rol speelt binnen het criminele circuit bij de productie en handel in harddrugs, acht ik het noodzakelijk om de woning (tijdelijk) voor de duur van 12 maanden aan het criminele circuit te onttrekken en daarmee herhaling van de situatie te voorkomen.

Bij een sluiting ex artikel 13b Opiumwet is de woning gedurende een bepaalde termijn voor niemand toegankelijk. Daarbij is een sluiting ex artikel 13b Opiumwet zichtbaar. Hiermee wordt de openbare orde hersteld, het woon- en leefklimaat bij de woning beschermd en wordt herhaling van de situatie voorkomen. De bekendheid van de woning als een locatie waar harddrugs aanwezig zijn, wordt teniet gedaan waarmee het gevoel van veiligheid van de direct omwonenden wordt verhoogd en de rust in de woning en de directe omgeving van de woning kan wederkeren. Hiermee wordt ook een signaal afgegeven, dat de geconstateerde feiten onacceptabel zijn en dat ik hier actie in ondernem.

De noodzaak om tot sluiting over te gaan is groter in geval de woning in een voor drugscriminaliteit kwetsbare woonwijk ligt, omdat een zichtbare sluiting van een dergelijke woning door de burgemeester, voor bij die woning betrokken drugscriminelen en voor buurtbewoners een signaal is dat de overheid optreedt tegen drugscriminaliteit (ABRvS 28 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2912).

Ik heb in mijn overweging een rol laten spelen, dat de woning is gelegen in Guttecoven. Guttecoven is een klein (kerk)dorp met ongeveer 1.240 inwoners, in de gemeente Sittard-Geleen. De woning was direct gelegen in de dorpskern, pal naast het buurthuis dat door verschillende verenigingen wordt gebruikt, en tegenover de kerk. Gezien de ligging is sprake van een kwetsbare buurt waardoor de noodzaak tot sluiting alleen maar wordt versterkt.

Ik ben van oordeel dat gezien de grote hoeveelheden dragermateriaal dat positief is getest op cocaïne (harddrugs), maar ook de chemicaliën, afvalstoffen en goederen, en de grote hoeveelheid contant geld, sprake is van een zeer ernstige situatie waarbij het noodzakelijk is om de woning inclusief de schuur voor een langere periode te sluiten. Daarbij heb ik in mijn overweging ook de gevaarzetting (brand en/of explosiegevaar) die had kunnen leiden tot een ernstige en omvangrijke calamiteit, meegewogen.

Ik acht het ter voorkoming van (herhaling) van overtredingen noodzakelijk dat de woning zichtbaar wordt gesloten voor de duur van 12 maanden.

Evenwichtigheid

Er is mij – bij het uitblijven van een zienswijze – niet gebleken van persoonlijke omstandigheden die zwaarder zouden moeten wegen dan het algemeen belang. Ik acht het besluit tot tijdelijke sluiting derhalve niet onevenwichtig.

Wettelijke grondslag

Het opleggen van een last onder bestuursdwang is gebaseerd op artikel 13b Opiumwet en het Damoclesbeleid Sittard-Geleen, zoals vastgesteld op 13 december 2023 en in werking getreden op 5 januari 2024.

Op grond van artikel 13b lid 1 sub a Opiumwet ben ik bevoegd tot oplegging van een last onder bestuursdwang indien in woningen of lokalen dan wel in of op bij woningen of zodanige lokalen behorende erven een middel als bedoeld in lijst I of II dan wel aangewezen krachtens artikel 3a, vijfde lid, wordt verkocht, afgeleverd of verstrekt dan wel daartoe aanwezig is.

Gelet op de aangetroffen cocaïnewaterij met bijbehorende goederen en chemicaliën, de grote hoeveelheid van 814 kilogram aan vermoedelijk verwerkt dragermateriaal, welk materiaal indicatief positief is getest op cocaïne, de grote hoeveelheid contant geld van ruim € 53.000,-, de verklaringen van buurtbewoners en overige informatie uit de bestuurlijke rapportage, ga ik ervan uit dat de verdovende middelen (harddrugs) bestemd waren voor handel.

In het Damoclesbeleid (te vinden op www.overheid.nl) is het beleid vastgelegd. Indien bij een eerste constatering van een overtreding sprake is van het verkopen, afleveren of verstrekken dan wel daartoe aanwezig zijn van harddrugs, wordt de woning zonder waarschuwing gesloten voor de duur van 6 maanden, echter in dit geval is sprake van een dusdanig ernstige situatie dat ik van oordeel ben dat een sluiting van de woning met de bijbehorende schuur voor de duur van 12 maanden, passend is.

Besluit

Gelet op het voorgaande leg ik u bij deze een last onder bestuursdwang op, inhoudende dat u een begunstigingstermijn van 72 uur wordt geboden waarin u zelf uitvoering kunt geven aan de last door de woning en alle aan- en bijgebouwen, hekwerken en poorten te sluiten en voor de duur van 12 maanden gesloten te houden. De begunstigingstermijn gaat in op de dag na de dag waarop de last onder bestuursdwang is verzonden.

U geeft uitvoering aan de last indien u aan alle volgende voorwaarden voldoet:

- u hangt de bijgevoegde bekendmaking voor de buitenwereld zichtbaar op aan de binnenkant van de voordeur van de woning of aan de binnenkant van het raam aan de voorzijde van de woning;
- u bent aanwezig tijdens de (eerste) controle die ik laat uitvoeren op **donderdag 27 augustus 2026 om 9.00 uur**;
- u sluit alle toegangsdeuren van de woning en alle bij de woning behorende aan- en bijgebouwen, hekwerken, poorten etc.;
- u overhandigt tijdens deze controle alle in omloop zijnde sleutels van de woning en alle bij de woning behorende aan- en bijgebouwen, hekwerken, poorten etc.

Indien u niet aan alle voorwaarden voldoet of indien de last gedurende de periode van sluiting niet wordt nageleefd, heeft u niet op een correcte wijze zelf aan de last voldaan. In dat geval wordt bestuursdwang toegepast, wat betekent dat door mij aangewezen personen overgaan tot het sluiten van de woning. Indien de woning op **27 augustus 2026** wordt gesloten, blijft deze gesloten tot **27 augustus 2027**.

De last onder bestuursdwang wordt ook bekendgemaakt aan de [REDACTED] zijnde de bewoner van de woning. De personen aan wie de last wordt bekendgemaakt, dienen

onderling uit te maken wie van hen aan de last voldoet. De kosten van bestuursdwang komen voor rekening van de overtreder.

Ik merk – wellicht ten overvloede – op dat de sluiting van de woning inhoudt dat het gedurende een termijn van 12 maanden verboden is om de woning en/of de bij de woning behorende erven te betreden.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Gelet op het bepaalde in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, dient een besluit dat een publiekrechtelijke beperking oplevert voor een onroerende zaak in het gemeentelijke beperkingenregister te worden ingeschreven. De sluiting van de woning wordt dan ook in het Kadaster geregistreerd bij het kadastraal object waartoe de woning behoort, zijnde het object met de kadastrale aanduiding LIMBRICHT, sectie C, nummer 4281.

Ik ga ervan uit u hiermee afdoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,



Bijlage: Bestuurlijke rapportage d.d. 22 juli 2026
Bekendmaking

Cc. Rapporteur
De heer 

Bezwaar

Bent u het niet eens met mijn beslissing? Dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van deze brief uw bezwaarschrift indienen. Dat kan op verschillende manieren.

Digitaal (met DigiD voor burgers of eHerkenning voor bedrijven)

Op www.sittard-geleen.nl (trefwoord: bezwaar / bezwaarschrift) staat hoe u dit doet.

Tip: zorg dat u de documenten die u eventueel wilt toevoegen aan uw bezwaarschrift digitaal beschikbaar heeft (pdf, Word of Excel). Helaas kan ik een bezwaarschrift dat is ingediend via e-mail, sms, of sociale media niet in behandeling nemen.

Schriftelijk

Stuur uw bezwaarschrift naar:
Burgemeester van Sittard-Geleen
Postbus 18
6130 AA SITTARD

In uw bezwaarschrift vermeld u:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u de brief stuurt;
- de beslissing waartegen u bezwaar maakt;
- de reden(en) van uw bezwaar;
- uw handtekening.

Zet op de linkerbovenhoek van de enveloppe 'bezwaarschrift'.

Persoonlijk

U kunt uw bezwaarschrift persoonlijk afgeven bij de tijdelijke Stadswinkel, Markt 116, Geleen. U krijgt hierbij een officieel ontvangstbewijs.

Meer informatie

Wilt u meer informatie over wat u kunt doen als u het niet eens bent met de beslissing van de gemeente? Lees dan de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid'. Daarin staat dat u uw bezwaar kunt maken of beroep in kunt stellen tegen de gemeentelijke beslissing. Deze brochure kunt u afhalen bij de infobalie van het gemeentehuis. U kunt hem ook aanvragen via www.overheid.nl of telefoonnummer: 1400 (lokaal tarief).

Voorlopige voorziening

Het maken van bezwaar schort de werking van het besluit niet op. Indien u wilt voorkomen dat het besluit in werking treedt, kunt u de voorzieningenrechter van de sector bestuursrecht van de rechtbank Limburg vragen een voorlopige voorziening te treffen. Daarvoor stuurt u een brief naar:

Rechtbank Limburg
Sector bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ ROERMOND

U kunt het verzoekschrift ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een

elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 19-08-2026 om 14:05 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 94529 nummer 152.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was geautoriseerd door middel van een elektronische toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de Regeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_47137.pdf

VDB NOTARISSEN

Behandelaar: C.M. van Beuzekom

chrisvanbeuzekom@vdbn.nl

+31 (0)85 008 39 48

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR DE EXECUTORIALE
VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER**

Kerkstraat 4 te 6143 BC Guttecoven

Op zeventenentwintig oktober tweeduizend zesentwintig (27-10-2026) verschijnt voor mij,
mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre:

- medewerker VDB Notarissen -

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

ASR Hypotheken B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid,
statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 3584 BA Utrecht, Archimedeslaan 10,
ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 52054454.

Opdrachtgever

ASR Hypotheken B.V., hierna te noemen: **Verkoper**,
heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna
omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254
Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: **BW**) op grond van artikel 3:268 BW. Ten behoeve
hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze
voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de Onderhandse verkoop en zijn door mij,
notaris, in overleg met de Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van
Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze
voorwaarden ook ondertekend namens de Verkoper, onder gebruikmaking van de aan
deze akte gehechte volmacht. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op
www.vastgoedveilingzuid.nl en www.openbareverkoop.nl, beide en afzonderlijk hierna te
noemen: **Website**.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop)

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op **vier december tweeduizend zesentwintig
(04-12-2026)** vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in, Hotel-Restaurant
Jagershorst aan de Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende, voor mij, notaris, of

eventueel een van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of mijn waarnemer, hierna te noemen: **Notaris**, tenzij:

1. de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW; of
2. deze hybride zaalveiling een doorgang kan vinden, in welk geval de veiling plaatsvindt via internet en wel via de website www.openbareverkoop.nl. De wijze van veilen zal blijken uit de publicatie op de Website.

1.2 Registergoed

Het registergoed is:

KADASTRALE GEMEENTE LIMBRICHT

het woonhuis met ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend **6143 BC Guttecoven, Kerkstraat 4**, kadastraal bekend gemeente Limbricht, sectie C nummer 4281, groot duizend vijfhonderd vijfenvijftig vierkante meter (1.555 m²), welk perceel bijkijns de Basisregistratie Kadaster (gedeelteijk) is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, statutair gevestigd te Maastricht, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 14602038,

tezamen met alle roerende zaken in de zin van artikel 3:254 BW hierna te noemen:

Registergoed.

1.3 Eigenaar/Schuldenaar

De eigenaar van het Registergoed is:

enzovoorts,

hierna te noemen: zowel **Eigenaar** als **Schuldenaar**.

1.4 Verkrijging Eigenaar

Het Registergoed werd door de Eigenaar verkregen, door levering ten titel van koop. Deze levering blijkt uit een akte op éérentwintig februari tweeduizend twintig (21-02-2020) verleden voor mr. J-P.N.E. Heerings, notaris met vestigingsplaats Sittard-Geleen. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vierentwintig februari tweeduizend twintig (24-02-2020), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 77500 nummer 36.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 Hypotheek-/pandrecht

Op het Registergoed is ten behoeve van de Verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: **Hypotheekrecht**. Dit blijkt uit een akte op éérentwintig februari tweeduizend twintig (21-02-2020) verleden voor voornoemde notaris Heerings. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vierentwintig februari tweeduizend twintig (24-02-2020), in register Onroerende Zaken

Hypotheek 3, deel 77489 nummer 93, deze akte hierna te noemen: **Hypotheekakte**. In de Hypotheekakte werd tevens een recht van pand gevestigd op onder meer roerende zaken die het Registergoed volgens verkeersopvatting duurzaam dienen, hierna te noemen: **Pandrecht**.

Het Hypotheek- en Pandrecht strekken tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen Verkoper te vorderen mocht hebben of krijgen op grond van de overeenkomst van geldlening, eventueel nog te verstrekken geldlening(en), de betaling van de verschuldigde rente (ook indien deze betrekking heeft op een periode van langer dan drie (3) jaar), boeten en de in de Algemene Voorwaarden bedoelde kosten.

Op het Hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de Hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 Rangorde inschrijving

Het Hypotheekrecht en het Pandrecht zijn eerste (1^e) in rang.

1.7 Schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de Schuldenaar aan de Verkoper blijkt uit de administratie van de Verkoper.

1.8 Recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het Hypotheekrecht is gedekt, is volgens de Verkoper direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de Schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de Verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de Verkoper.

1.9 Verzuim Schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de Hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de Schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De Verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste (1^e) hypotheekhouder en eerste (1^e) pandhouder. De Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW.

1.10 Aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a BW tijdig aangezegd aan de Eigenaar/Schuldenaar.

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. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris met vestigingsplaats 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) in register

Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook genoemd: **AVVE**.

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 executorialie verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De Koper kan de Verkoper voor gevolgen niet aansprakelijk houden wanneer Verkoper met vorenbedoelde gerechtvaardigde belangen rekening houdt.

2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED

2.1 Feitelijke objectinformatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

Sluiting registergoed op grond van een besluit van de burgemeester

Ten aanzien van het Registergoed is door de burgemeester van de gemeente Sittard-Geleen een besluit genomen tot sluiting voor een periode van twaalf (12) maanden, ingaande zevenentwintig augustus tweeduizend zesentwintig (27-08-2026).

Gebruik perceelgedeelte door omwonende(n)

Bij taxatie van het Registergoed is geconstateerd dat een deel van het perceel behorende tot het Registergoed in gebruik is bij (een) omwonende(n). Feitelijk is dat deel gevoegd bij het naburige perceel en wordt toegang daartoe verkregen over een (zand)pad dat deel uitmaakt van het Registergoed. Daarmee is (mede) door toedoen van derden de feitelijk te gebruiken oppervlakte van het Registergoed kleiner dan kadastraal is vastgelegd. Onder meer ten behoeve van de Koper heeft Verkoper per deurwaardersexploot een bericht aan de eigenaar dan wel gebruiker van het naburige perceel laten uitgaan, waarin onder meer is opgenomen:

"ASR (...)

stelt dat voor de onder 1 omschreven ingebruikname dan wel ingebruikgeving geen toestemming is verleend. Het onderpand is hierdoor in (zekerheids)waarde gedaald. Daarmee is jegens ASR onrechtmatig gehandeld (enzovoorts)

geeft te kennen voor de koper in de velling rechten te willen voorbehouden om het onderpand te (doen) herstellen voor wat betreft omvang en gebruik, alsook om vergoeding van schade te vorderen die als gevolg van de situatie is of zal ontstaan.

Om die reden vernietigt ASR casu quo doet ASR een beroep op nietigheid van iedere overeenkomst tot gebruik of ingebruikgeving, voorzover die de omvang en het vrije gebruik van het onderpand heeft geschaad, schaadt of zal schaden."

Verkoper acht hiermee in het belang van Koper te handelen, maar zal ter zake nimmer een nadere verklaring hoeven afleggen of betrokken (kunnen) worden in een geschil dat wegens bovenstaande kan ontstaan tussen Koper en de rechthebbende van het betreffende naburige perceel. Verkoper kan er niet voor instaan dat met dit bericht daadwerkelijk eventuele rechten van Koper zullen blijken gewaarborgd.

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 dat zich in het Registergoed andere asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, dan gebruikelijk was te achten voor de tijd dat het Registergoed gebouwd dan wel verbouwd is.

Het rapport, de dato veertien oktober tweeduizend zesentwintig (14-10-2026), van een in opdracht van Verkoper verrichte taxatie meldt daaromtrent:

- dat gezien de aangetroffen cocaïnewaterij en het gebruik van chemicaliën en oplosmiddelen mogelijke bodemverontreiniging niet kan worden uitgesloten; de taxateur verklaart dat hij vindt dat de woning niet minder waard is door de vervuiling; en
- dat de taxateur geen informatie over asbest in of bij het Registergoed heeft gevonden, dat hij geen asbest heeft waargenomen, dat geen asbestverdacht materiaal wordt verwacht, maar dat gezien het bouwjaar de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal niet kan worden uitgesloten.

Op grond van artikel 15 lid 1 AVVE aanvaardt Koper deze lasten en beperkingen, waarbij nadrukkelijk wordt verwezen naar de verdere inhoud van dat artikel.

Energie label

Verkoper verklaarde geen Eigenaar te zijn (geweest) van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een energielabel.

Op www.ep-online.nl staat met betrekking tot het Registergoed energielabel G (geldig tot elf april tweeduizend achtentwintig (11-04-2028) geregistreerd.

2.2 Juridische informatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

Bestemming

Het Registergoed is, voor zover Verkoper bekend, thans niet in gebruik, doch laatstelijk in gebruik geweest als woonhuis. Hierbij wordt nadrukkelijk verwezen naar hetgeen hierna is vermeld onder 'Publiekrechtelijke rechten en beperkingen'.

Volgens informatie van de website van Omgevingsloket maakt het Registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Guttecoven en Einighausen".

Op grond daarvan zijn aan het Registergoed de bestemmingen "Wonen" en "Bescherming archeologische waarden" toegekend.

Voor de van toepassing zijnde regels, ook met betrekking tot (andere) besluiten en plannen aangaande het gebied waarin het Registergoed is gelegen, worden gegadigden verwezen naar hetgeen is gepubliceerd via www.omgevingswet.overheid.nl of de daarvoor in de plaats te treden website.

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt, voor zover deze op het verkochte nog van toepassing zijn, verwezen naar gemelde akte van eigendomsverkrijging, ingeschreven in register Hypotheken 4 in deel 5824 nummer 34, woordelijk luidend als hierna cursief gedrukt:

"Ten deze wordt verwezen naar de akte omschreven onder de titel van aankomst sub b., in welke akte woordelijk is opgenomen:

6. Ten behoeve de N.V. Waterleiding Maatschappij voor Zuid-Limburg, gevestigd te Maastricht, en hare waterleidingwerken, welke ingevolge door het openbaar gezag verleende concessie zijn en worden tot stand gebracht, terwijl het openbaar belang daarvan door de Kroon is erkend, wordt door deze gevestigd ten laste van het onroerend goed kadastraal bekend als Gemeente Limbricht, sectie C nummer 3597, een zakelijk recht, als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht met de navolgende strekking:

voornoemde Waterleiding Maatschappij heeft het recht waterleidingbuizen te hebben en in stand te houden om voormeld onroerend goed, zoals zij zich thans daarin bevinden en het eventueel verwijderen van die buizen en tot het uitvoeren van alle daarvoor noodzakelijke werken. Op een afstand van twee meter aan weerszijden van de aanwezige buizen mogen noch opstallen worden opgericht, noch bomen geplant. Over een breedte van twee meter aan weerszijden van de aanwezige buizen zal het maaiveld noch worden opgehoogd, noch worden afgegraven.

7a. Ten behoeve van de Gemeente Limbricht -hierna te noemen de gerechtigde- wordt op het perceel kadastraal bekend Gemeente Limbricht, Sectie C nummer 3761 (oud nummer 3604) om niet, een zakelijk recht gevestigd als bedoeld in artikel 5 lid 3 lid b van de Belemmeringenwet Privaatrecht bestaande in het recht om in genoemd perceel ten behoeve van het pompemaal der riolering een ondergrondse buisleiding met toebehoren aan te leggen, te hebben, te gebruiken, te onderhouden en weg te nemen.

b. de eigenaar is verplicht te dulden, dat de gerechtigde het onder sub 7a omschreven recht altijd ongestoord kan uitoefenen.

De eigenaar staat aan de gerechtigde toe om op het onder 7a genoemd perceel alle werken uit te

voeren, die voor het aanleggen, in eigendom hebben, gebruiken, onderhouden, en wegnemen van de buisleiding met toebehoren nodig zijn. Daartoe verplicht de gerechtigde zich het perceel na afloop van de werkzaamheden zo goed mogelijk terug te brengen in de toestand, waarin dit zich voor de aanvang van de werkzaamheden bevond en de schade aan de rechthebbende te vergoeden. De eigenaar verleent het personeel van de gerechtigde of de voor deze werkzame aannemers steeds over zijn onder sub 7a genoemd perceel vrije toegang tot de buisleiding met toebehoren.

c. de gerechtigde vrijwaart de eigenaar tegen alle vorderingen van derden wegens schade welke door het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, vervangen, of verwijderen van de buisleiding met toebehoren mocht ontstaan."."

Onverminderd bovenstaande aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het BW, alsmede die erfdiensbaarheden die niet zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan. Het bepaalde in artikel 15 AVVE blijft onverminderd van kracht.

Voor zover in die lasten en beperkingen 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 van de 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 van de AVVE).

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

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

"Publiekrechtelijke beperking in de zin van *Opiumwet: Sluitting object*

de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke

beperkingen onroerende zaken

Betrokken bestuursorgaan

Gemeente Sittard-Geleen

Datum in werking

19-08-2026

Datum beëindiging

27-08-2027

Afkomstig uit stuk

Hyp4 94529/152

*Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)*

Datum kenbaarheid: 19-08-2026

Ingeschreven op

19-08-2026 om 14:05"

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

Een gevolg van deze beperking is dat de gemeente Sittard-Geleen over is gegaan tot sluiting van het Registergoed voor een termijn van twaalf (12) maanden, ingaande zeventwentig augustus tweeduizend zesentwintig (27-08-2026).

Het ingeschreven stuk zal worden opgenomen in de publicatie van deze veiling op de Website.

Verkoper heeft, behoudens de taxatie, overigens geen onderzoek laten doen noch inlichtingen laten inwinnen bij overheidsinstanties en laat dergelijke onderzoeken nadrukkelijk aan de Koper. Het niet verrichten van bedoelde onderzoeken kan aan Verkoper en/of Notaris niet worden tegengeworpen.

De Koper aanvaardt deze beperkingen 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 (4) dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in de Basisregistratie Kadaster. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier (4) weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de Koper.

Opkoopbescherming

Voor het gebied waarin het Registergoed is gelegen is door de gemeente Sittard-Geleen in het kader van opkoopbescherming geen vergunningplicht voor verhuur opgelegd.

2.3 Gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er op het adres van het Registergoed geen andere personen ingeschreven dan de Eigenaar.

Verkoper is niet bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.

Huurbeding

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW. Verkoper is niet bekend met huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed. Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de Verkoper.

Verkoper verklaarde gegronde redenen te hebben om het huurbeding verder niet in te roepen casu quo daarvoor geen verlot aan de voorzieningenrechter te verzoeken, omdat er geen personen op grond van een huurovereenkomst gebruik kunnen maken van het Registergoed op het moment dat de executoriale verkoop bekend is gemaakt op de Website.

Het Registergoed is namelijk op last van de Gemeente Sittard-Geleen gesloten tot zevenentwintig augustus tweeduizend zevenentwintig (27-08-2027).

Voor zover aan Koper bevoegdheden op grond van artikel 3:264 BW kunnen worden overgedragen doet Verkoper dat, zonder in te kunnen staan voor de bevoegdheid tot

ontruiming. De uitoefening van bevoegdheden op grond van voormeld artikel 3:264 BW komt voor rekening en risico van Koper.

Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hierna is vermeld over de ontruiming.

Ontruiming

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 als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald, met inachtneming van het besluit van de gemeente Sittard-Geleen aangaande de sluiting van het Registergoed. 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 bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncito artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de Koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de Notaris;
- de overdrachtsbelasting en omzetbelasting; en
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche.

Daarnaast komen de kosten van ontruiming na de aflevering voor rekening van Koper.

Tevens blijft de Koper aansprakelijk voor de kosten waarvoor de Koper op grond van de wet aansprakelijk is.

Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de honoraria en kosten van door het kantoor van de executienotarissen te verrichten werkzaamheden, ter zake de uitkering en/of verdeling ervan, ten laste van die resterende opbrengst en niet ten laste van de Koper.

b. Van de gemeentelijke lasten met betrekking tot het Registergoed blijkt uit het document "objectinformatie" als gepubliceerd op de Website.

Eigenaarslasten worden bij de overdracht in de veiling niet verrekend.

3.2 Fiscaal

Voor zover de Verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat Koper de eigendom van het Registergoed verkrijgt dan wel rechthebbende daartoe wordt.

Wanneer Koper een beroep wenst te doen op het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en

schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de Notaris. Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de Notaris welke documenten en verklaringen de Koper dient te overleggen. De gevolgen van het niet (tijdig) verkrijgen en overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komen geheel voor rekening en risico van de Koper.

Ook het risico dat de Ontvanger van de Belastingdienst het Registergoed voor de heffing van overdrachtsbelasting anders kwalificeert komt volledig voor rekening van Koper.

AANVULLING OP DE AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende.
De koopprijs en de overige kosten moeten worden voldaan, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes (6) weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 BW van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de Notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. In dat geval geldt dat - behoudens de betaling van een eerder verschuldigde waarborgsom - iedere betaling door koper in handen van de Notaris, geacht wordt te gelden als een betaling van een (aanvullende) waarborgsom en wel tot het moment dat de voorzieningenrechter heeft beschikt ten aanzien van de in artikel 3:270 lid 3 BW bedoelde verklaring.
- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- c. Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een Koper, waar nog geen sprake kan zijn van een Koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.
- d. In afwijking van artikel 10 van de AVVE verlangt Verkoper vóór de Gunning betaling van de waarborgsom als omschreven in artikel 12 van de AVVE – of een bankgarantie tot het bedrag van de waarborgsom. De waarborgsom is groot tien procent (10%) van het hoogste bod. Als hieraan niet wordt voldaan, behoudt Verkoper zich het recht voor om niet te gunnen, danwel de gunning in te trekken, met verwijzing naar het elders in dit artikel bepaalde.
Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor Verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.

4. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden 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 van de AVVE, tenzij uitsluitend via internet wordt geveild als omschreven in artikel 1.1. van deze akte.

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 moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

- *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
- *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
- *Notaris:*
de Notaris die opdracht heeft dan wel gevolmachtigd is uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
- *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
- *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
- *Registratienotarissen:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de 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. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de

internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.

3. 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), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele 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 om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 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, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - naar het oordeel van de Notaris tijdig zorgdraagt dat de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden 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 één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore 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 ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht; tevens omvat de volmacht dat de gevolmachtigde over kan gaan tot ondertekening van de (eventuele) Akte de Command. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 Inzetpremie

In aanvulling op artikel 7 AVVE geldt dat ieder recht op inzetpremie vervalt ingeval Gunning niet plaatsvindt alsook wanneer het (betreffende) Registergoed in deze veilingprocedure niet wordt overgedragen.

4.5 Identificatie, onderzoeken WWFT, UBO en PEP

Iedere Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris kunnen legitimeren door op eerste verzoek van die Notaris een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

De Koper dan wel vertegenwoordigde is gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie aan te leveren die de Notaris op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme gehouden is van de Koper te vragen, waaronder begrepen doch niet beperkt tot:

- ingeval de Koper een rechtspersoon is: een opgaaf van de uiteindelijk belanghebbende als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en - antwoord op de vraag of deze uiteindelijk

- belanghebbende kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme;
- ingeval de Koper een natuurlijk persoon is: antwoord op de vraag of de Koper kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

De Koper is zich bewust van het feit dat als de Koper deze informatie niet aanlevert, de Notaris niet mag meewerken aan de juridische overdracht van het Registergoed aan de Koper, terwijl de Koper in dat geval niet wordt ontslagen van zijn verplichtingen uit hoofde van de door de gunning tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.6 Gegoedheid

In aanvulling op artikel 14 van de AVVE:

De hoogste Bieder dan wel de Koper zijn in ieder geval gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie te verschaffen over de herkomst van middelen waarmee de tegenprestatie zal worden voldaan, een en ander op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Het niet of niet-tijdig verstrekken van gevraagde informatie – alsook de documenten die de informatie staven –, leidt voor de Bieder dan wel Koper tot aansprakelijkheid voor aanvullende kosten en zal tevens kunnen leiden tot niet-nakoming van de door de veiling tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.7 Niet-gunning

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die Koper al heeft betaald, terugbetaald; en
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.

Dit geldt niet als de Bieder/Koper in gebreke is.

4.8 Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de 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 bijzondere veilingvoorwaarden 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 van de AVVE is op de Website een formulier beschikbaar dat bij voorkeur voor biedingen moet worden gebruikt. Het risico dat een bieding de notaris niet bereikt komt voor rekening van die betreffende bieder, die nadrukkelijk geadviseerd wordt om met betrekking tot zijn bieding een ontvangstbevestiging te vragen aan de notaris.

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 BW 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 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom. Die waarborgsom dient te worden voldaan binnen twee (2) dagen na aanvaarding van het Bod door de Verkoper, doch nooit later dan de uiterste dag waarop het vereiste verzoek tot goedkeuring bij de Voorzieningenrechter moet zijn ingediend, om twaalf uur (12:00 uur). De uiterste dag in deze is zesentwintig november tweeduizend zesentwintig (26-11-2026).

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 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 van de 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 Bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 BW.

Bijlage

Aan de Akte zal de volgende bijlage (in kopie) worden gehecht:

Bijlage 1: de volmacht van Verkoper.

Slot

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend en de verschenen persoon is door mij geïdentificeerd.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Waalre op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Voor het verlijden van de Akte is door mij, Notaris, aan de verschenen persoon een zakelijke opgave gedaan van de inhoud van de Akte en is door mij een toelichting gegeven.

Vervolgens heeft de verschenen persoon verklaard van de inhoud van de Akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de Akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de Akte ondertekend door de verschenen persoon en mij, Notaris, om vijftien uur en tweeëndertig minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

47137_Uitleg en voorwaarden bij veilingkosten Kerkstraat 4 Guttecoven.pdf

Veilingkosten Kerkstraat 4 te 6143 BC Guttecoven

Bij veiling op 4 december 2026

De totale voor koper komende veilingkosten bedragen € 9.195,- inclusief honorarium notaris, kosten van kadastrale rechten en onderzoeken, kosten van begroot onderzoek naar koper, met de over de voormelde posten verschuldigde omzetbelasting.

Bij onderhandse executie (biedingen uiterlijk 19 november 2026)

Wanneer de notaris op basis van een zogenaamde onderhandse bieding betrokken wordt bij de voorlegging van een koopovereenkomst aan de Voorzieningenrechter, worden bovenstaande kosten verhoogd met € 599,- inclusief btw. Dat zijn kosten voor de opmaak van de koopovereenkomst en overige verbandhoudende werkzaamheden.

De veilingkosten bedragen in dat geval dan € 9.794,-.

NIET inbegrepen zijn:

1. de overdrachtsbelasting, in beginsel 8% over de tegenprestatie of het ten tijde van de overdracht geldende tarief voor woningen, e.e.a. behoudens mogelijk ander tarief of vrijstelling voor particuliere koper;
2. kosten voor een optionele Acte de Command (begroot op € 938,- incl. BTW). Deze akte is vereist wanneer na de veiling het hoogste bod is geaccepteerd én door de hoogste bidder een andere (rechts-)persoon als koper worden aangewezen;
3. eventuele kosten voor (uitgebreider) onderzoek naar koper(s), UBO en geldstromen, per uur € 200,- exclusief BTW;
4. de kosten van ontruiming van de eigenaar en de zijnen en van de personen die ten tijde van overdracht zonder recht of titel in het pand verblijven en aan de koper bij de gunning niet bekend waren. Let wel dat de sluiting van het pand door de gemeente de direct ontruiming belemmert.
Ingeval van gedwongen ontruiming worden de kosten hiervan geschat op € 1.000,- incl. BTW. Deze worden niet door de notaris in rekening gebracht, maar gelden slechts als indicatie van te verwachten kosten. De notaris is ter zake geen deskundige.
5. kosten die op het moment van veiling onvoorzien zijn, waaronder begrepen aanvullende werkzaamheden van de notaris ter zake.