

Q&A openbare verkoop 2024-2025

Inhoud

Inleiding:	2
Bedenktime	2
Algemene vragen.....	3
Kavel 1.01: Broekhuizen F 527 en 529.....	4
Kavel 1.10: Meerssen K 379, 351 en 370.....	7
Kavel 3.02: Venlo K 058 en Kavel 3.03: Venlo K 2323 en 4967	8
Kavel 4.02: Broekhuizen F 49 en 778.....	9
Kavel 5.05: Maasbree V 263	11

Inleiding:

In kader van een openbare verkoop is elke geïnteresseerde in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Conform de aanbiddingstekst en conform de inschrijfvoorwaarden is op basis van de gestelde vragen een Q&A opgesteld. Deze Q&A maken conform artikel 1.7 van de inschrijfvoorwaarden onlosmakelijk onderdeel uit van de inschrijfvoorwaarden en worden bij het inschrijven geacht te zijn gelezen en begrepen.

Bedenktijd

In de inschrijfvoorwaarden is een bedenktijd opgenomen. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de ontvangst van het inschrijfformulier.

Er heeft een mogelijkheid bestaan om het inschrijfformulier in te leveren vóór de publicatie van deze Q&A. Wij realiseren ons dat er in de Q&A informatie kan staan welke tot andere overwegingen bij de inschrijver had kunnen leiden. Om deze reden zal het begin van de bedenktijd niet eerder ingaan dan om 0.00 uur van de dag die volgt na de publicatie van deze Q&A.

Algemene vragen

- Vraag:** Mag er in plaats van een bankgarantie ook een waarborgsom worden gestort ter grootte van de bieding zodat er bij de bank geen extra kosten betaald hoeven te worden voor een verklaring/bankgarantie.
- Antwoord:** Ja, dat mag.
- Vraag:** Bij het registreren op Biedboek wordt gevraagd naar een organisatiennaam en een KVK nummer. Kan ik mij als particulier ook registreren op Biedboek?
- Antwoord:** Ja, dat kan. De organisatiennaam en KVK nummer zijn geen verplichte velden. De velden waar een * bij staat zijn verplicht. U kunt als particulier gewoon registreren.
- Vraag:** Is het mogelijk om twee keer een inschrijfformulier in te vullen, aangezien we op meerdere kavels willen bieden?
- Antwoord:** Ja, dit is mogelijk. Houd er rekening mee dat er mogelijk ook twee keer aan u gegund kan worden.
- Vraag:** In punt 2.15 van de inschrijfvoorwaarden staat een eigen bijdrage exclusief omzetbelasting. Betekent dit dat deze eigen bijdrage ad € 2500,00 nog bovenop het ingediende bod moet worden voldaan?
En wat wordt hier bedoeld met omzetbelasting? Hoe hoog is deze omzetbelasting?
- Antwoord:** Ja, deze eigen bijdrage komt bovenop het bod. Deze bijdrage wordt gebruikt als tegemoetkoming voor de gemaakte kosten die Staatsbosbeheer heeft gedaan zoals bodemonderzoek, taxatie- en notariskosten. De kosten van de eigen bijdrage ad € 2500,00 komen dus bovenop het bedrag van uw bieding.
Met omzetbelasting wordt BTW bedoeld. De BTW bedraagt 21 procent. Bij verkoop aan consumenten is er de verplichting om de bedragen inclusief BTW te vermelden. Dat is in de inschrijfvoorwaarden niet gedaan. Daarom vermelden wij in deze Q&A alsnog het bedrag inclusief BTW. Het bedrag van de eigen bijdrage inclusief BTW bedraagt € 3.025,00.
- Vraag:** In de concept overdrachtsakte wordt gesproken over Bijlage 2 (tav de kwalitatieve verplichtingen), deze ontbreekt in de stukken. Kunt u die alsnog toezenden?
- Antwoord:** Bijlagen 1 en 2 behorende bij de kwalitatieve verplichting, waar in de concept akte van levering over wordt gesproken, zijn inderdaad niet toegevoegd. Deze bijlagen worden per kavel alsnog toegevoegd aan de aanvullende informatie op Biedboek. Ze zijn vanaf de publicatie van deze Q&A te downloaden (knop download meer informatie).
- Vraag:** Op social media is een bericht gedeeld. Hier wordt de indruk gewekt dat een perceel onderhands te koop wordt aangeboden. Klopt dat?
- Antwoord:** Het betreft een openbare verkoop waar iedere belangstellende een gelijke kans krijgt om een kavel aan te kopen. Alle belangstellenden worden gelijk behandeld en voorzien van dezelfde informatie. Van onderhandse verkoop is bij de aangeboden kavels géén sprake.

Kavel 1.01: Broekhuizen F 527 en 529

Vraag: Kunnen wij alvast de benodigde documenten aanleveren van onze stichting die u nodig heeft t.b.v. de aanschaf van de percelen en zo ja welke documenten heeft u van ons nodig?

Antwoord: Door de notaris is als volgt geantwoord:
Alles wat u moet meesturen met het inschrijfformulier staat vermeld in de inschrijffvoorwaarden. Mocht de grond uiteindelijk aan u gegund worden dan hebben wij voor het opmaken van de akte van de uiteindelijke koper van de gronden (als dat een stichting is), de statuten nodig en een uittreksel uit het UBO register.

Vraag: We hebben begrepen dat Staatsbosbeheer de beide percelen (Broekhuizen F 527 en F 529) in één keer wil overdragen aan een nieuwe eigenaar. Onze stichting werkt veel samen met andere stichtingen of organisaties die eventueel ook een belang hebben bij de aanschaf van één van de twee percelen. Is het mogelijk om tijdens de overdracht de percelen te verdelen zodat b.v. perceelnummer F 529 in eigendom komt van stichting EDSP ECO en perceelnummer F 527 in eigendom komt van een andere organisatie. Als dit mogelijk is wat zijn daarvoor de additionele kosten?

Antwoord: Nee dit is helaas niet mogelijk. Staatsbosbeheer doet zaken met 1 partij. Overdracht van het andere perceel kunt u zelf regelen bij de notaris. Kosten hiervoor zijn dan aktekosten die u bij de notaris kunt opvragen.

Vraag: Kavel 1.01 (percelen Broekhuizen F 527 en F 529) van Staatsbosbeheer vallen onder het Natuurnetwerk Nederland (zie NNN kaart hieronder) waarvoor aanvullende eisen gelden t.a.v. het behoud van de natuurwaarde. We zagen geen vermelding van die aanvullende eisen in de stukken die toegevoegd zijn aan Biedboek. Als bijlage hebben we een overzicht van die aanvullende eisen toegevoegd. Zou u ervoor willen zorgen dat mogelijke kopers op de hoogte gesteld worden van die aanvullende eisen?

Bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten?config=3ef897de-127f-471a-959b-93b7597de188&gm-z=10&gm-x=208418.4589959334&gm-y=386939.4146941615&gm-b=1544180834512,true,1;1553765981928,true,0.8&activateOnStart=info&deactivateOnStart=layercollection&use=piwiksectorcode&layerFilter=Kaarten%20algemeen>

Antwoord: De genoemde bijlage welke wij van u hebben ontvangen, hebben wij toegevoegd aan de aanvullende informatie behorende bij kavel 1.01. Deze is beschikbaar en te downloaden vanaf het moment van publiceren van deze Q&A. Het is een samenvattende en gedeeltelijke informatieve beschrijving hoe in juridisch-bestuurlijk opzicht het NNN is beschermd. De tekst op zichzelf is geen wettekst en is dus voor de overheden of burgers op zichzelf niet bindend. Deze beschrijving van de bescherming van het NNN is iets waar een potentiële koper kennis van kan nemen en hij/zij dient voor zichzelf te bepalen hoe relevant dit is voor zijn/haar plannen met betrekking tot het mogelijk toekomstige eigendom.

Vraag: Op 18 november 2021 heeft het ecologische advies- en onderzoeksbureau Econsultancy (onderdeel van Sweco) een zeer uitgebreide rapportage Quicksan Wet natuurbescherming uitgevoerd waarbij zowel het Voedselbos Hilkenberg als de aangrenzende boscomplexen van Staatsbosbeheer (F 527 en F 529) zijn meegenomen

o.a. vanwege de meerdere Dassenburchten die zich op het grensgebied bevinden binnen het gebied van Staatsbosbeheer. Hieronder hebben we de link naar het onderzoeksrapport van Econsultancy opgenomen waarin niet de kaart is opgenomen met de locaties van de Dassenburchten omdat de boeren in Limburg berucht zijn voor de vernietiging van schuilplaatsen voor Dassen. Mocht u de kaart willen inzien met de locaties van de Dassenburchten dan kunnen we hiervoor een afspraak in plannen. Op 29 november 2021 zijn er aanvullende afspraken (een Dassenprotocol) gemaakt met Stichting Das & Boom (SD&B), onderzoeksbureau Econsultancy en de gemeente Horst aan de Maas naar aanleiding van de acht Dassenburchten in de omgeving (waaronder meerdere in de bospercelen van Staatsbosbeheer). Een nieuwe eigenaar zal dus rekening moeten houden met o.a. de meerdere Dassenburchten en het dassenprotocol.

Op 4 juni 2022 heeft het Nederlandse Instituut voor Ecologie van de Koninklijke Nederlandse Akademie van Wetenschappen (NIOO-KNAW) onderzoek gedaan op de Hilkenberg waarbij alleen al in het Voedselbos 32 vleermuizen en 2 verschillende soorten gedetecteerd werden en een nog veel groter aantal in de boscomplexen van Staatsbosbeheer. Een nieuwe eigenaar zal dus rekening moeten houden met o.a. de meerdere vleermuissoorten.

We zagen deze bovenstaande informatie niet terug komen bij de aanvullende informatie van Staatsbosbeheer op Biedboek. Zou u ervoor willen zorgen dat potentiële kopers voorzien worden van de relevante informatie m.b.t. die additionele eisen m.b.t. de waarborging en bescherming van de natuurwaarde voor de Staatsbosbeheer percelen op de Hilkenberg?


Bronnen:

- <https://hilkenberg.org/docs/2022-06-04-voedselbos-hilkenberg-onderzoek-vleermuizen-nioo-knaw.pdf>
- <https://hilkenberg.org/docs/2021-11-18-econsultancy-rapport-quickscan-wet-natuurbescherming-voedselbos-hilkenberg-dutch.pdf>
- <https://bomenbond.org/docs/edsp-eco-afspraken-en-quick-notes-overleg-ecologisch-werkprotocol-voedselbos-hilkenberg-en-bos-sbb-tbv-de-dassenpopulatie.pdf>

Antwoord: De door u aangedragen informatie is middels publicatie van deze Q&A openbaar gemaakt en voor iedereen zichtbaar. Staatsbosbeheer zal deze informatie niet delen via de kanalen van Staatsbosbeheer omdat de bronnen niet bekend zijn bij Staatsbosbeheer en omdat Staatsbosbeheer niet in kan staan voor de juiste strekking en de inhoud van de publicaties.

Vraag: Als bijlage hebben we ook een bestand toegevoegd die uit het milieुरapport komt die op Biedboek beschikbaar was gesteld voor de Staatsbosbeheer percelen op de Hilkenberg. De rapporten zijn op 20 maart 2024 opgevraagd maar zijn echter niet toegevoegd aan Biedboek. Zou u zo vriendelijk willen zijn om ervoor te zorgen dat potentiële kopers (waaronder wij) voorzien worden van de relevante informatie over de vervuiling die van toepassing is op het naastgelegen terrein? In onderstaande afbeelding ziet u een fragment uit het milieुरapport en daarin leest u om welke rapporten het gaat.

Aangrenzend aan de onderzoekslocatie is een geval van ernstige bodemverontreiniging en stortlocatie (LI150700142 Looweg) op land met puin en/of bouw- en sloopafval en huishoudelijk afval vanaf 1964 tot heden bekend. Er zijn diverse onderzoeken bekend (VO NEM 5740, Tauw Milieu B.V., VO700003.801/RJB, 20-08-1996, Monitoringsplan, Tauw Milieu B.V., 3743209, 21-07-1999 en Monitoringsrapportage, Tritium Advies B.V., 1601/129/DB_019_01, 10-07-2016). Deze rapporten zijn op 20 maart 2024 opgevraagd bij de provincie Limburg. Echter gezien ten tijde van het schrijven van onderhavige rapportage deze niet zijn ontvangen, zijn deze niet nader beschreven.



Figuur 3.3 Ligging stortlocatie ten opzichte van de onderzoekslocatie (bron: Rozenloket)

Antwoord: Naar aanleiding van uw vraag hebben wij bij Geonius Milieu nagevraagd of de genoemde rapportages inmiddels zijn ontvangen, en zo ja, of zij deze willen beoordelen en een addendum willen schrijven op het rapport. Dit addendum is toegevoegd aan de aanvullende informatie en te downloaden vanaf het moment van publiceren van deze Q&A.