

Aan	Hilde de Wit, Frank den Brok
Betreft	Voorbehoud bouwkundige inspectie bij bod op Benedictuslaan 7
Van	Anne van Rooij
Datum	16 april 2026

Aanleiding

De gemeente heeft een bod uitgebracht op het object Benedictuslaan 7, Oss. Onze bieding bedroeg € 4.150.000 (in overeenstemming met vraagprijs) onder voorbehoud van een bouwkundige keuring. Op basis van deze bieding zijn we geselecteerd om verder in overleg te treden met GGZ Oost Brabant (de verkopende partij).

De verkopende partij heeft aangegeven alle gegadigden te vragen hun voorbehouden te laten vervallen en een definitief bod uit te brengen. De gemeente staat daarmee voor de keuze om het voorbehoud van een bouwkundige keuring al dan niet in te trekken.

Marktsituatie en positie gemeente

Uit telefonisch contact met de verkopend makelaar op 15 april jl. is gebleken dat:

- Naast de gemeente nog vier andere partijen geselecteerd zijn voor verder overleg.
- Ten minste één partij een bod heeft uitgebracht van ongeveer € 300.000 boven de vraagprijs.
- GGZ Oost Brabant heeft uitgesproken de voorkeur te hebben voor verkoop aan de gemeente;
- Het college Sanering Zorginstellingen stemt vooralsnog niet in met een gunning aan de gemeente vanwege het prijsverschil van € 300.000, -.
- Aan alle gegadigde partijen wordt gevraagd of ze bereid zijn om gemaakte voorbehouden te laten vervallen en een definitief bod uit te brengen. De verwachting is dat alleen de gemeente een onvoorwaardelijk bod uit kan brengen, hetgeen de instemming van het college Sanering waarschijnlijk maakt.

Als we ons voorbehoud van bouwkundige inspectie handhaven is de kans groot dat het object niet aan de gemeente wordt gegund.

Beschikbare bouwkundige informatie

Om te kunnen bepalen of we de bouwkundige keuring kunnen laten vervallen is bekeken welke bouwkundige informatie we al in huis hebben. Voorafgaand aan de bieding is een uitgebreide bouwkundige conditiemeting (NEN 2767) uitgevoerd door een gecertificeerd inspecteur. De inspecties vonden plaats op 18 en 23 februari 2026 en zijn vastgelegd in het rapport Klooster Oss d.d. 27 februari 2026.

Bevindingen van de inspectie

- Het gebouw verkeert constructief grotendeels in goede staat.
- Er is sprake van veroudering, plaatselijke gebreken en het bereiken of overschrijden van technische en economische levensduren.
- Met name op het gebied van brandveiligheid, installaties en wettelijke verplichtingen zijn tekortkomingen vastgesteld.

Door tijdgebrek kon de bouwkundige inspectie niet worden afgerond. Deze punten zijn als PM-posten en nader te onderzoeken risico's benoemd, onder andere:

- Asbestinventarisatie;
- Brandveiligheidsscan en uitkomsten daarvan;
- Waterdichtheid kelder;
- Funderingsonderzoek (uitgesloten van huidige inspectie);
- Vervanging enkel glas;
- Brandklasse vloeren en afwerkingen.

Wat betekent het laten vervallen van het voorbehoud?

Bij het laten vervallen van het voorbehoud accepteert de gemeente het object "as is, where is", met geen of slechts zeer beperkte mogelijkheden om later nog aanspraken te maken op de verkoper.

Risicoanalyse

Financiële risico's

Risicotype	Toelichting
Onvoorziene herstelkosten	Verborgene gebreken (bijv. constructie, fundering, installaties) komen volledig voor rekening van de gemeente.
Asbest / milieu	Indien later alsnog asbest of milieuproblematiek wordt aangetroffen, zijn de saneringskosten voor de gemeente.
Exploitatiekosten	Slechtere bouwkundige staat kan leiden tot hogere onderhouds- en energiekosten.

Al uitgevoerde inspecties beperken dit risico aanzienlijk.

Juridische risico's

Risicotype	Toelichting
Beperkte aansprakelijkheid verkoper	Zonder voorbehoud vervalt vrijwel elke mogelijkheid om de verkoper later aan te spreken.

Afweging

Argumenten vóór het laten vervallen van het voorbehoud

- De gemeente heeft al substantiële bouwkundige kennis van het object.
- Zonder intrekken van het voorbehoud is verwerving zeer onwaarschijnlijk.
- Verplaatsing van het Verduhuis is belangrijk voor het programma Schadewijk.

Argumenten tegen het laten vervallen van het voorbehoud

- Risico op onvoorziene (hoge) kosten.
- Juridisch minder mogelijkheden bij gebreken.

Conclusie en advies

Het laten vervallen van het voorbehoud van een bouwkundige keuring brengt financiële en juridische risico's met zich mee. Het grootste deel van de bouwkundige inspectie is echter uitgevoerd waardoor de risico's grotendeels inzichtelijk en beheersbaar zijn. Daarom achten wij het aanvaardbaar om het voorbehoud van een bouwkundige keuring te laten vervallen.

Het niet laten vervallen van het voorbehoud leidt met grote zekerheid tot het niet verwerven van het object en daarmee tot ernstige vertraging in de verplaatsing van het Verduhuis en de uitvoering van het programma Schadewijk.