



NETERSEL

HEILIGE ANTONIUSKERK

VERKOOPBROCHURE

TE KOOP

DE HOEVE 4, NETERSEL

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3	Bijzondere voorwaarden, clausules en financiële aspecten	15
2. OMSCHRIJVING OBJECT	4	Koopovereenkomst:	17
Ligging	4	Disclaimer	20
Geschiedenis	4	Over BOEi	21
Monumentale status	5	Over Redres	21
Ontwerp.....	5		
Herbestemmingsvoorwaarden	5		
Technische gegevens	6		
Kenmerken.....	6		
Eigendom, recht van opstal en erfdienstbaarheid	8		
Bestemmingsplan	8		
Subsidie.....	8		
Milieu	10		
3. VERKOOPPROCEDURE	11		
Verkoop	11		
Bieding	11		
Planning	12		
Verkoopvoorwaarden	12		
Voorbehoud	12		
Meer informatie	12		
Definities	13		

1. INLEIDING

Verkoop door middel van een vrijwillige gesloten inschrijving: in opdracht van het kerkbestuur begeleidt Redres, namens BOEi, deze biedingsprocedure. De Heilige Antoniuskerk, een rooms-katholieke kerk in het Noord-Brabantse dorp Netersel (gemeente Bladel), dateert uit circa 1950. Dit bakstenen basiliekgebouw in traditionele bouwstijl speelt sinds zijn oprichting een centrale rol in de dorpsgemeenschap. De kerk, een gemeentelijk monument, wordt beschouwd als bepalend voor het dorpsgezicht en de ziel van Netersel. Met het sluiten van de laatste dienst op 24 juni 2024 is de tijd aangebroken voor een nieuwe bestemming.

Netersel is een klein, centraal gelegen dorp te midden van diverse natuurgebieden, omgeven door uitgestrekte weilanden en velden die gebruikt worden voor veeteelt en boomteelt.

De rustieke sfeer en het groene landschap trekken veel fietsers en wandelaars aan. De Heilige Antoniuskerk is eigendom van de Parochie Petrus en Paulus. Het parochiebestuur heeft besloten de kerk via een vrijwillig gesloten inschrijving te verkopen en zoekt een koper die de kerk een passende nieuwe functie geeft.

Met deze inschrijving roept de Parochie initiatiefnemers op om een plan, vergezeld van een bod, in te dienen. De herbestemming moet respectvol omgaan met het monumentale karakter en de cultuurhistorische waarde van het gebouw. Het kerkbestuur streeft ernaar dat de nieuwe functie bijdraagt aan het behoud van het monument en tegelijkertijd een waardevolle toevoeging biedt aan de gemeenschap en het landschap van Netersel.



2. OMSCHRIJVING OBJECT

Ligging

Netersel is een klein landbouwdorp dat deel uitmaakt van de gemeente Bladel, in de provincie Noord-Brabant, regio de Kempen, en is een van de Acht Zaligheden. Het dorp telt 1.060 inwoners (2021). Sinds de Napoleontische tijd behoorde Netersel tot de gemeente Bladel en Netersel. Na de gemeentelijke herindeling van 1997 behoort Netersel tot de fusiegemeente Bladel.

Met een bevolking van 1.060 inwoners (stand per 1 januari 2021) heeft Netersel een kleinschalig en hecht dorpskarakter. Het dorp fungeert als een verzorgingsgebied voor de omliggende buurtschappen en kleine kernen, met enkele basisvoorzieningen zoals een basisschool, een gemeenschapshuis en een kerk. Voor meer uitgebreide voorzieningen op het gebied van winkels, gezondheidszorg en horeca zijn inwoners aangewezen op het nabijgelegen Bladel, dat op korte afstand ligt.

Netersel ligt in een landelijke omgeving, omringd door uitgestrekte weilanden en agrarische velden, die met name gebruikt worden voor veeteelt en boomteelt. Het dorp is geliefd bij natuurliefhebbers vanwege zijn centrale ligging tussen diverse natuurgebieden, waaronder Landgoed de Utrecht, de Neterselse en Misperleindse Heide, en natuurgebied De Grijze Steen. Deze natuurgebieden bieden tal van mogelijkheden voor wandel- en fietsroutes, waardoor Netersel ook een bestemming is voor recreanten uit de wijde omgeving.

Het sociale leven in Netersel wordt gekenmerkt door een actief verenigingsleven met talrijke sportieve, culturele en maatschappelijke activiteiten, zoals dorpsfeesten, sporttoernooien en culturele evenementen.

Deze activiteiten versterken de gemeenschapszin en dragen bij aan de levendigheid van het dorp. Qua bereikbaarheid ligt Netersel gunstig; het dorp is via de N284 en N269 in ongeveer 25 minuten verbonden met de grotere steden Eindhoven en Tilburg. Deze nabijheid van stedelijke centra biedt de inwoners extra mogelijkheden op het gebied van werk, onderwijs en ontspanning, terwijl ze toch kunnen profiteren van de rustige en groene woonomgeving die Netersel biedt.

Geschiedenis

De kerk van Netersel wordt voor het eerst vermeld in 1340, maar is mogelijk ouder. Van oorsprong was het een castrale of slotkapel die hoorde bij het nabijgelegen 'steynen huis', een pachthoeve of kasteel. In 1932 werd de oude kerk gesloopt en een nieuwe kerk in gebruik genomen, naar het ontwerp van de architecten E. Heykants en Van Laarschot. Tot dat jaar had Netersel enkel de Heilige Brigida als patrones.

De nieuwe kerk werd gebouwd met steun van het Antoniusfonds, dat als voorwaarde stelde dat ook de Heilige Antonius van Padua als patroonheilige moest gelden. Daarom werd de kerk in 1932 aan beide heiligen gewijd. Tijdens de bevrijding in 1944 raakte de kerk zwaar beschadigd en kon niet meer worden gebruikt. Er kwam een noodkerk, eerst in een school en later in een houten barak.

De huidige kerk, de Heilige Antoniuskerk en Sint Brigidakerk, werd in 1950 gebouwd naar een ontwerp van architect Cees Geenen uit Eindhoven. Pastoor Van Moorsel was tot tweemaal toe bouwpastoor in Netersel, dat in minder dan twintig jaar tijd vier opeenvolgende kerken heeft gekend.

Monumentale status

De H.H. Antonius en St. Brigidakerk is een gemeentelijk monument met enkele rijksmonumentale onderdelen: een hardstenen doopvont, een 15e-eeuws houten kruisbeeld, houten beelden van Petrus en Paulus uit de 18e eeuw, kruiswegstaties (olieverf op doek) uit de late 18e of vroege 19e eeuw, en twee klokken, gegoten in 1529 en 1530 door Jaspar Moer. Deze onderdelen zijn opgenomen als rijksmonument onder nummer 41941.

Ontwerp

De moderne Heilige Antoniuskerk is een bakstenen basiliek in traditionele bouwstijl. Het driebeukige kerkgebouw heeft een zuidtoren met drie geledingen, waterlijsten, galmgaten en een uurwerk. In 1984 werd aan de noordoostzijde een sacristie toegevoegd. De toren heeft een vierkante basis die overgaat in een achtkantige spits. Het zadeldak is bedekt met verbeterde Hollandse pannen. De gevels zijn van rode baksteen met natuurstenen sierdelen, rondboogfriezen en muizetandversieringen. De rondboogramen zijn uitgevoerd in glas-in-lood.

Herbestemmingsvoorwaarden

Wegens de status als gemeentelijk monument zal zorgvuldig met het gebouw moeten worden omgegaan. Voor wijzigingen aan het uiterlijk of de bestemming is een vergunning van de gemeente vereist.

Het gebouw wordt beschouwd als een belangrijke plek, het dorpsgezicht en de ziel van het dorp. De verkoper stelt geen vooraf vastgestelde voorwaarden aan de toekomstige functie van het kerkgebouw, maar deze functie moet wel passen bij het voormalige religieuze gebruik van het gebouw. Hiervoor is toestemming nodig van het bisdom 's-Hertogenbosch. Het parochiebestuur ziet graag dat in een deel van het kerkgebouw een kapelfunctie behouden blijft.



Technische gegevens

Bouwaard	: traditioneel
Gebouwd als	: kerkgebouw
Bouwjaar/ periode	: 1950
Fundering	: op staal
Kelders	: nee
Gevels	: gemetseld in Baksteen
Vloerconstructie	: combinatie van houten- en beton vloeren
Kapconstructie	: zadeldak met pannen gedekt, ook de zij- beuken, leistenen op torenspits
Thermische isolatie	: geen
Puien en kozijnen	: houten kozijnen (eikenhout)
Kwaliteit materialen	: er zijn deugdelijke materialen gebruikt
Staat van onderhoud	: het gebouw verkeert in een redelijk goede staat van onderhoud, behoudens de bemerkingen van de Monumentenwacht d.d. 5-1-2022
Installaties	: er zijn reguliere nuts aansluitingen, een hete lucht verwar- ming voor de kerkzaal en een cv-ketel voor de bestuurskamer.

Kenmerken

- Bouwjaar: 1950
- Monumentnummer: 41941
- Kadaster: Gemeente Bladel, Sectie A, nummer 3514
- Adres: De Hoeve 4, 5534 AD Netersel
- Perceeloppervlak: huidig: 3.132 m², na splitsing nader te bepalen
- Huidig gebruik: Religieus gebruik onder maatschappelijke bestemming
- Metrages:

- Kerkgebouw:	BVO (m ²)	VVO (m ²)
- Begane grond:	940	750
- <u>1e verdieping:</u>	<u>85</u>	<u>65</u>
- totaal :	1.025	815

Opmerking:

De oppervlakte van het gebouw is afkomstig uit het BAG-register. Er is geen NEN-meting aanwezig; aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Parkeren:

Aan de voorzijde van het object zijn circa 9 parkeerplaatsen, dit kan uitgebreid worden met circa 4 plaatsen. Daarnaast is er voldoende openbaar parkeergelegenheid in de straat.

Bouwkundig onderzoek:

Er is geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd, ook niet naar eventuele houtaantasters.

Energie label:

Dit object betreft een gemeentelijk monument; monumenten zijn vrijgesteld van de verplichting tot het hebben van een energielabel.



Eigendom, recht van opstal en erfdienstbaarheid

Het kadastrale perceel, gemeente Bladel, sectie A, nummer 3514, is eigendom van de Rooms-Katholieke Parochie Heilige Apostelen Petrus en Paulus. Het eigendom is belast met een opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van de gemeente Bladel.

Op het huidige perceel bevindt zich een kerkhof dat eigendom zal blijven van de parochie. Het perceel wordt daarom gesplitst in twee afzonderlijke delen. Toegang tot het kerkhof zal via het verkochte perceelsgedeelte moeten plaatsvinden. In overleg met het parochiebestuur en de gemeente Bladel zal een recht van overpad worden gevestigd.

Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Netersel 2019' heeft de Heilige Antoniuskerk de bestemming 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke en culturele voorzieningen, educatieve voorzieningen, (para)medische doeleinden, religieuze doeleinden en praktijkruimte.

Voor meer informatie over de bestemming verwijzen we naar de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor ander gebruik dient de koper een vergunning te verkrijgen van de gemeente of een bestemmingswijziging aan te vragen.

Subsidie

Bij de gemeente Bladel is het mogelijk voor eigenaren van gemeentelijke monumenten om een jaarlijkse instandhoudingsbijdrage te ontvangen. Deze subsidie is bedoeld voor onderhoudswerkzaamheden die nodig zijn om het monumentale karakter van het pand te behouden.

De hoogte van de subsidie is gekoppeld aan de WOZ-waarde van het monument. Eigenaren ontvangen voor 1 juli bericht over de beschikbare instandhoudingsbijdrage van dat jaar. Meer informatie hierover kun je vinden op de website van de gemeente Bladel: www.bladel.nl/monument-subsidie

Daarnaast zijn er mogelijkheden voor financiële ondersteuning via het Nationaal Restauratiefonds (NRF) voor eigenaren van rijksmonumenten. Het NRF biedt verschillende financieringsmogelijkheden, zoals leningen voor restauratie en instandhouding van monumenten. Om in aanmerking te komen voor deze regelingen, moet een aanvraag worden ingediend die voldoet aan bepaalde criteria. Meer informatie over de voorwaarden en het aanvraagproces is beschikbaar op de website van het NRF: www.restauratiefonds.nl



⑦



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Bladel
Sectie A

kadaster

Milieu

Bodem

Uit ingewonnen informatie bij het Bodeloket (Ministerie van Infrastructuur en Milieu) en de Omgevingsdienst Brabant Noord is niet gebleken dat er enige verontreiniging op het perceel aanwezig is of is geweest.

Asbest

Uit ingewonnen informatie bij het Bodemloket (Ministerie van Infrastructuur en Milieu) en de Omgevingsdienst Brabant Noord is er niet gebleken dat er enige asbest verontreiniging op het perceel en/of de bebouwing aanwezig is of is geweest.

De koper wordt erop gewezen dat het parochiebestuur niet bekend is met eventuele verontreinigingen in de bodem of aanwezigheid van asbesthoudende materialen op het terrein of in het object. Recent is er geen verkennend bodemonderzoek of asbestonderzoek uitgevoerd.

Disclaimer

Het parochiebestuur en BOEi aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid, noch voor het heden, noch voor het verleden, met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van milieuverontreinigende of gebruiksbeperkende stoffen in de bodem en/of het object. Eventuele aanwezigheid van dergelijke stoffen, alsmede de gevolgen hiervan voor het gebruik van het terrein of object, komen volledig voor rekening en risico van de koper. De koper wordt geadviseerd om, indien gewenst, zelfstandig een bodem- en asbestonderzoek uit te laten voeren voor eigen zekerheid en risico.

Door de koop te aanvaarden, verklaart de koper zich bewust te zijn van de mogelijkheid dat verontreinigingen aanwezig kunnen zijn en vrijwaart de verkoper van alle mogelijke claims of aansprakelijkheden die hieruit kunnen voortvloeien, ongeacht of deze bekend waren of hadden kunnen zijn.

3. VERKOOPPROCEDURE

Verkoop

De Parochie Petrus en Paulus is eigenaar van de Antoniuskerk in Netersel (gemeente Bladel) en heeft besloten de kerk te verkopen via een vrijwillige gesloten inschrijving. In opdracht van het parochiebestuur zal BOEi het verkoopproces begeleiden. De gunning door de verkoper zal plaatsvinden op basis van de geboden prijs, de gestelde voorwaarden en het beoogde gebruik van het object.

Bieding

Geïnteresseerden worden verzocht om een schriftelijke bieding uit te brengen per e-mail (met verzoek om ontvangstbevestiging) en/of per aangetekende post, gericht aan:

Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed B.V.
t.a.v. de directie
Postbus 2641
3800 GD Amersfoort
verkoop@boei.nl

U kunt bieden vanaf € 500.000,- KK. Een bieding is pas definitief wanneer de ontvangst daarvan schriftelijk per e-mail door BOEi aan de inschrijver is bevestigd.

De bieding dient te worden gedaan door middel van het invullen van het inschrijfformulier en het indienen van de volgende stukken:

- Een omschrijving van het beoogde toekomstige gebruik van het object en de tijdsplanning voor herbestemming; De voorgenomen (bouwkundige) ingrepen aan het object;
- Een indicatief businessplan waaruit blijkt op welke manier in de investeringen en jaarlijkse lasten wordt voorzien.
- een concreet bedrag in euro's, exclusief overdrachtsbelasting en eventueel

verschuldigde omzetbelasting (al dan niet door het opteren voor een BTW belaste levering) en overige kosten, zoals notariskosten ter zake de levering, kadasterkosten et cetera.

- een kopie van een geldig legitimatiebewijs van degene die het bod heeft ondertekend;
- indien het bod namens een rechtspersoon is ondertekend, een maximaal één maand oude en up to date-uittreksel uit het handelsregister bij de Kamer van Koophandel, waaruit blijkt dat de persoon/personen die het bod heeft/hebben ondertekend daartoe bevoegd was/waren, alsmede de statuten van die rechtspersoon;
- Uitgangspunt is dat koper over het gehele bedrag overdrachtsbelasting verschuldigd is;
- een vermindering in verband met artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer dient aan Verkoper te worden vergoed.

Het parochiebestuur zal, in samenwerking met BOEi, het verdere verkoopproces bepalen op basis van de ontvangen biedingen. Het parochiebestuur kan besluiten het voorstel van een gegadigde te accepteren of, bijvoorbeeld, met één of meerdere geïnteresseerden (al dan niet gelijktijdig) het verkoopproces voort te zetten.

Van de zijde van BOEi en het parochiebestuur is dit geheel vrijblijvend: zowel de uitnodiging tot het voeren van oriënterende gesprekken als de uitnodiging tot deelname aan het verkoopproces impliceert op geen enkele wijze een aanbod van BOEi of het parochiebestuur. Voor de inschrijver vloeit hieruit geen enkele (precontractuele) aanspraak voort, inclusief aanspraak op verdere deelname aan het verkoopproces. Zolang de in het kader van het verkoopproces te sluiten schriftelijke

overeenkomsten nog niet rechtsgeldig zijn ondertekend, behouden BOEi en het parochiebestuur zich het recht voor om de besprekingen en/of onderhandelingen op elk gewenst moment te beëindigen en van de verkoop af te zien, zonder dat dit juridische gevolgen heeft en zonder dat enige claim, op welke grondslag dan ook, jegens BOEi of het parochiebestuur ontstaat.

Indien BOEi of het parochiebestuur aan een inschrijver schriftelijk meedeelt dat het bod wordt aanvaard of dat er een overeenkomst op basis van het bereikte onderhandelingsresultaat wordt aangegaan, is de inschrijver verplicht binnen 10 werkdagen na de datum van deze schriftelijke mededeling over te gaan tot ondertekening van de overeenkomst tot verkoop. De inschrijver verplicht zich om zowel het bod als het eventuele onderhandelingsresultaat gedurende een periode van drie maanden gestand te doen.

Planning

- 12 september 2024: start verkoop
- 25 september 1e kijkdag 14-16 u
- 9 oktober 2e kijkdag 14-16 u
- 14 november einde inschrijvingsprocedure
- november–december gunningsprocedure
- 6 december 2024 bekendmaking en gunningsbesluit
- Eerste kwartaal 2025: Levering

Verkoopvoorwaarden

Verkoper zal alle rechten en verplichtingen die verkoper heeft ter zake van de te verkopen onroerende zaken en rechten overdragen in de juridische, technische, milieukundige en feitelijke staat waarin de onroerende zaken en rechten zich op het moment van overdracht bevinden, 'as is', zodat de uiteindelijke koper de onroerende zaken en rechten geheel dient te aanvaarden in de actuele, juridische, technische, milieukundige en feitelijke staat en zonder ter zake enige aanspraak op verkoper te hebben. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van, al dan niet verborgen gebreken.

Voorbehoud

Door het uitbrengen van een bieding met gebruikmaking van het Inschrijfformulier aanvaardt gegadigde alle door (BOEi namens) het parochiebestuur in de door haar verstrekte informatie gestelde voorwaarden inclusief de bepalingen van de conceptkoopovereenkomst.

Meer informatie

- Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed B.V. (BOEi)
- Mike Verhoeven
- Tel: 033 760 0660 of 06 537 202 27
- E-mail: verkoop@BOEi.nl / info@mikeverhoeven.com

Definities

In deze verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Verkoop de verkoop geschiedt door middel van een vrijwillige gesloten inschrijvingsprocedure. Verkopend erfgoedmakelaar is Redres de Bouwkunstmakelaar uit Hilversum

Verkopend makelaar **Redres de Erfgoedexpert BV**
Witte Kruislaan № 6
1217 AP Hilversum
Telefoon: 035 – 647 08 78
E-mail: info@redres.nl

Dataroom / MOVE.NL: Alle documentatie kunt u opvragen door u aan te melden via het redres klantenportaal MOVE.NL. Stuur ons een e-mail naar info@redres.nl en wij sturen u een inlog om een account voor dit klantenportaal aan te maken. U kunt dan alle documentatie downloaden, waaronder ook het biedingsformulier.

Beschikbare documentatie
(maakt onlosmakelijk deel uit van de verkoopdocumentatie)

1. Bijlage Afschrift_openbaar_register_-_Hyp4_dl_64390_nr_187.pdf
2. Bijlage bestemming artikel 9 Maatschappelijk.pdf
3. Bijlage bestemmingsplankaart Netersel.pdf
4. Bijlage bodemrapport Netersel de Hoeve 4.pdf
5. Bijlage Eigendomsinformatie_-_Bladel_A_3514.pdf
6. Bijlage gemeentelijke monumenten Netersel.pdf
7. Bijlage Kadastrale_kaart_-_Bladel_A_3514.pdf
8. Bijlage Netersel De Hoeve 4 - Antonius en Brigida - Reliwiki.pdf
9. Bijlage plattegrond Heilige Antoniuskerk Netersel De Hoeve 4.pdf
10. Bijlage redengevende omschrijving beelden rijksmonument_41941.pdf
11. Bijlage Verkooptekening.pdf
12. Kadaster

Gemeente	Bladel
Sectie	A
Nummer(s)	3514
Grootte	3.132 m ² (gedeeltelijk,
na splitsing nader te bepalen)	

Verkoper: kerkbestuur van De Heilige Antoniuskerk te Netersel

Bieder: Degene die biedt op de onroerende zaak.

Aanmeldingsvoorwaarden:	Voor een zorgvuldig en gelijkwaardig verloop van deze biedingsprocedure, dienen gegadigden zich te houden aan vormvoorschriften en modellen (formats) zoals die in dit biedboek worden voorgeschreven. Indien een gegadigde zich niet houdt aan de vormvoorschriften, kan dat tot gevolg hebben dat een document als niet ontvangen wordt beschouwd en verder niet in behandeling wordt genomen.
Gunning:	De schriftelijke verklaring, gericht aan de winnende Bieder dat deze het winnende bod heeft gedaan. Afgewezen Bieders ontvangen schriftelijk een afwijzing. Er is geen bezwaar of beroep mogelijk.
Notariskeuze:	Notariskeuze voorbehouden aan koper. Kosten van juridische levering zijn voor rekening van koper.
Koopovereenkomst:	De koopovereenkomst tussen de verkoper en de Bieder met betrekking tot het object gelegen aan de Hoeve 4 te Netersel wordt opgesteld door de door verkoper aan te wijzen Notaris.
Notariële akte:	De ten overstaan van de Notaris te passeren akte, nodig voor de levering van de eigendom van de onroerende zaak aan de Bieder.
Eigendomsoverdracht:	De juridische overgang van de eigendom van de onroerende zaak door de inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
Wederpartij:	De Bieder/ inschrijver
Principeplan:	Belangstellenden dienen: a. Een onherroepelijk en onvoorwaardelijk bod in te dienen b. In een plan aan te geven wat precies de bedoeling is met een beknopte toelichting (maximaal twee A4) met een korte functieomschrijving en c. De wijze van financiering aan te geven. Let op: indien er sprake is van een financieringsvoorbehoud zijn de voorwaarden financieringsvoorbehoud van toepassing.
Gunningscriteria:	Eigenaar/ verkoper zal gunnen aan de Bieder met de hoogste totaalprijs zoals omschreven in dit biedboek. Eigenaar/ verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om niet te gunnen. Het staat verkoper vrij om met de bidders in onderhandeling te gaan en ook aan een ander dan de hoogste Bieder te gunnen. De bieding dient vergezeld te gaan van een bereidstellingsverklaring van een financiële instelling dat deze uiterlijk twee weken voor de geplande leveringsdatum een waarborgsom van 10% van de koopsom zal stellen namens Bieder ten behoeve van de Verkoper. Indien sprake is van een

bod onder voorbehoud dient dit voorbehoud concreet en objectief toetsbaar te worden beschreven, bijvoorbeeld onder voorbehoud van financiering, voorbehoud omgevingsvergunning of toestemming directie.

Verkoper kan op basis hiervan uiteindelijk een besluit nemen aan welke partij het object of de objecten wordt gegund. Het is natuurlijk ook mogelijk dat verkoper niet gunt. Deze behoudt zich dan ook uitdrukkelijk het recht voor om niet te gunnen.

Bijzondere voorwaarden, clausules en financiële aspecten

Aansprakelijkheid: Redres de Erfgoedexpert BV alsmede diens opdrachtgever aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in deze aankondiging of in de hierbij gevoegde ontwerp koopovereenkomst zijn opgenomen.

Aansprakelijkheid Bieder:

- a. Met het doen van zijn bod onderwerpt de Bieder zich aan alle bepalingen van de verkoop.
- b. Hij is vanaf het moment waarop hij zijn inschrijfformulier inlevert, tot en met drie kalendermaanden na einde bieding, genoemd in artikel 2.1, onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn bieding gebonden. Nadat en voor zover definitieve gunning heeft plaatsgehad, eindigt deze gebondenheid voor hem aan wie niet is gegund. Indien een voorlopige gunning heeft plaatsgevonden blijft de Bieder gedurende de voormelde periode onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn bieding gebonden.
- c. Personen die gezamenlijk een bod hebben gedaan, zijn ieder hoofdelijk voor het geheel aansprakelijk.

Bieding: Alle kosten die een relatie hebben met het voorbereiden en de deelname aan de bieding zijn voor rekening van de Bieder.

Bankgarantie/ waarborgsom: Uiterlijk zes (6) weken voor leveringsdatum dient de waarborgsom zijnde 10% van de koopsom te zijn aanbetaald op de daartoe door de notaris aangegeven bankrekening, dan wel dient de te stellen bankgarantie ad. 10% van de koopsom door de notaris te zijn ontvangen.

Bestemmingsplan- of Omgevingsvergunningprocedure: Veranderingen boven op het vigerende (ontwerp)bestemmingsplan of overige veranderingen van de bestemming, niet voorzien in het ontwerpbestemmingsplan zijn voor rekening van de Bieder.

Geldigheid: Het bod van de Bieder heeft een geldigheid van ten minste drie (3) kalendermaanden gerekend vanaf de sluitingsdatum van deze biedingsprocedure.

Rechten verkoper:	Verkoper behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadevergoeding te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor: ▪ de procedure tussentijds om haar moverende redenen op te schorten of af te breken; ▪ de tijdsplanning te wijzigen; ▪ het geheel niet te gunnen of slechts een deel van het complex te gunnen; ▪ Het staat verkoper vrij aan een ander dan de hoogste Bieder te gunnen. Gunning zal niet plaatsvinden indien er door geen enkele Bieder in voldoende mate wordt voldaan aan de eisen en wensen zoals omschreven in dit document, en/of indien de biedingen naar het oordeel van de opdrachtgever te laag zijn. Indien de verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.
Voorlopige gunning:	Verkoper zal, na de beoordeling van de Biedingen, de Bieders schriftelijk informeren over het voornemen tot gunning. De Bieder aan wie gegund zal worden, krijgt een bericht van voorlopige gunning.
Boeteclausule:	Indien Bieder om welke reden dan ook het object niet afneemt, brengt de verkoper een boete van 10% van de koopsom plus eventuele schadevergoedingen in rekening.
Leveringscondities:	Levering vindt plaats in huidige staat: “as is where is”. De (kandidaat) koper heeft geen aanspraak op schadevergoeding in een dergelijk geval.

Koopovereenkomst:

In de koopovereenkomst op te stellen door de door verkoper aan te wijzen notaris worden de navolgende clausules opgenomen:

Overmaat en ondermaat

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen: *“Er vindt geen verrekening plaats bij een eventuele over- of ondermaat. De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd. Koper is in de gelegenheid gesteld de woning en het perceel na te meten. Koper heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Makelaar, noch de verkoper aanvaarden enige aansprakelijkheid voor afwijkingen in de opgegeven maten”*.

Financieringsvoorbehoud

De koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

a. op [DATUM INVULLEN] koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van €, zegge geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekken bankinstelling heeft verkregen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen. De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de derde werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder ‘goed gedocumenteerd’ verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekken bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd.

In aanvulling hierop komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van “goed gedocumenteerd”: dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper tenminste bij één (1) geldverstrekende instellingen een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen inclusief het ondertekende aanvraagformulier van de aangevraagde financiering alsmede de inkomens/ financierings gegevens welke ten grondslag lagen aan de aangevraagde hypotheek en dat geen van die aanvragen tot het gewenste resultaat heeft geleid. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met de ontbinding.

Onderzoeksplicht Koper

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie over het object slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, et cetera.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.

Ouderdomsclausule

“Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 70 jaar oud is, dat de onroerende zaak herontwikkeld of (grondig) gerenoveerd moet worden en dat de onroerende zaak de laatste jaren niet feitelijk is gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmings-planbepalingen en dergelijke. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als kantoorgebouw of woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak ‘as is, where is’. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.”

Asbest clausule

Er wordt een asbest clausule in de koopovereenkomst opgenomen: “Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak is

het mogelijk dat er in het verleden in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen zijn verwerkt. Vroeger was asbest een gebruikelijk toeslagmateriaal. Indien asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn dient de koper in geval van verwijdering hiervan die maatregelen en voorzieningen te treffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid, die uit de aanwezigheid van enig asbest en/of asbesthoudende materialen in en/of de verwijdering van asbest en/of asbesthoudende materialen uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien”.

Mochten er na oplevering nog asbesthoudende materialen worden aangetroffen dan zijn de saneringskosten voor rekening van koper.

Over- en ondermaat

“Er vindt geen verrekening plaats bij een eventuele over- of ondermaat van het perceel en de opstallen. De te verkopen percelen worden door het Kadaster definitief ingemeten en vastgesteld. Het is koper genoegzaam bekend wat globaal de kadastrale omvang van het desbetreffende perceel is, hoe de kadastrale perceelgrenzen lopen en wat derhalve in de koop is inbegrepen”.

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. Makelaar, noch verkoper aanvaarden enige aansprakelijkheid voor afwijkingen in de opgegeven perceelmaten.

Opschortende voorwaarde goedkeuring Bisdrom.

Levering van het verkochte vindt plaats onder opschortende voorwaarde prijsinstemming Gemeente Westerwolde.

Oplevering

Verkoper levert leeg en ontruimd op.

Disclaimer

Het aanbieden van deze vrijblijvende informatie laat onverlet de onderzoeksplicht die op kandidaat-kopers rust. Gegadigden kunnen zich nimmer jegens BOEi of het parochiebestuur beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de informatie, noch stellen dat zij niet voldoende in de gelegenheid zijn gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om enig ander onderzoek te verrichten.

Deze informatie vormt geen aanbod, maar een vrijblijvende uitnodiging tot het doen van een bod. Aan (een uitnodiging tot) deelname aan het verkoopproces kunnen gegadigden geen rechten ontleen, ook niet met betrekking tot het voeren van enige onderhandeling met BOEi of het parochiebestuur.

De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens zoals opgenomen in deze verkoopbrochure, zijn naar beste weten en kunnen verstrekt op basis van de thans bekende gegevens. De informatie in deze verkoopbrochure is uitsluitend bedoeld om gegadigden in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en volledigheid daarvan.

Dit document is dan ook met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen er geen garanties worden gegeven met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de verstrekte informatie in deze prospectus. De vermelde informatie is van algemene aard en dient slechts als uitnodiging om een onherroepelijk bod uit te brengen. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Dit aanbod is namens BOEi door Redres de Erfgoedexpert BV gedaan in opdracht van de verkoper. De informatievervalsing, bemiddeling, verkoop en verdere afwikkeling geschieden onder verantwoordelijkheid van de verkoper.

Tenzij anders vermeld, gelden de volgende algemene voorwaarden: de presentatie is samengesteld op basis van gegevens die van de eigenaar/verkoper zijn verkregen. De makelaar aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid. Bidders hebben een eigen onderzoeksplicht.

Om die reden stelt de verkoper de bidder in de gelegenheid het gekochte vóór de koop, eventueel met door de bidder ingeschakelde deskundige(n), te bezichtigen. Vóór de levering biedt de verkoper dezelfde gelegenheid. Deze onderzoeksplicht van de bidder geldt ook voor de regelgeving van de overheid met betrekking tot het gebruik en de mogelijkheden van het gekochte.

Over BOEi

BOEi is een non-profitorganisatie die zich inmiddels al 25 jaar bezighoudt met de herbestemming van cultureel erfgoed: industriële, religieuze en agrarische (rijks)monumenten en gebouwen van bijzondere betekenis. Dit doet zij vanuit verschillende invalshoeken: als investeerder, als ontwikkelaar, maar ook als adviseur.

De aandeelhouders van BOEi zijn AM Wonen, BPD Europe BV, Stichting Oranje Fonds, NEXT Real Estate (VORM), Bank Nederlandse Gemeenten, Vesteda, VolkerWessels, TBI, Green Real Estate, Dura Vermeer, Stichting Vrienden van BOEi en NH1816.

BOEi werkt volgens de stadsherstelformule: onderzoek de haalbaarheid van herbestemming, voorkom verval, zoek een passende (economische) gebruiker, koop het pand of complex en restaureer het, zodat het gebouw of complex behouden blijft.

BOEi is als organisatie zonder winstoogmerk zeer actief in het werven van fondsen en subsidies. Restauraties en herbestemmingen worden gefinancierd uit gestort aandelenkapitaal, laagrentende en marktconforme leningen, subsidies en eenmalige bijdragen.

BOEi kent goed de weg in "monumentenland". Zij onderhoudt goede relaties met ervaren architecten, restaurerende aannemers, en particuliere organisaties die zich inzetten voor het behoud van potentiële monumenten. Daarnaast weet BOEi samen met gebruikers haalbare plannen te realiseren.

Niets uit deze uitgave mag worden overgenomen, vermenigvuldigd of gereproduceerd zonder toestemming van BOEi. Deze uitgave is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Het parochiebestuur en BOEi zijn niet aansprakelijk voor de juistheid en volledigheid van de in deze uitgave opgenomen teksten en beelden.

Voor meer informatie, kijk op: www.boei.nl.

Over Redres

Redres is de enige bouwkunstmakelaar in Nederland waar bouwen en kunst samenkomen. We verkopen unieke huizen, gebouwen en objecten met een bijzondere geschiedenis of een markant verhaal. Met een landelijke reikwijdte biedt Redres het grootste podium voor bijzonder en cultureel vastgoed, verrijkt door samenwerkingen met organisaties zoals Hendrick de Keyser en BOEi.

Al meer dan 20 jaar is Redres hét adres voor liefhebbers van unieke objecten in Nederland, waar de waarde van architectuur, bouwhistorie en bouwkunst centraal staat. Een frisse blik op de unieke kenmerken en de rijke geschiedenis van elk pand verhoogt de opbrengstwaarde.

Met ons unieke aanbod, een zoekersdatabase en gerichte marketingtechnieken vinden we de ideale koper. Transparant, integer, onafhankelijk en professioneel, actief in heel Nederland.

We richten ons op liefhebbers van architectuur en erfgoed, mensen die anders willen wonen of werken, en zij die hun woondroom zoeken. Redres adviseert regelmatig over herbestemmingsmogelijkheden van bijzondere objecten en helpt bedrijven bij het vinden van onderscheidende huisvesting.

Via onze website, redres.nl, bereiken we elke maand duizenden bezoekers op zoek naar bijzonder erfgoed. Het is dé plek voor liefhebbers van unieke panden en monumenten. Met een uitgebreide database van geïnteresseerden communiceren we gericht met potentiële kopers. Deze aanpak zorgt voor maximale zichtbaarheid, trekt de juiste kopers aan en leidt tot optimale opbrengstwaarde en behoud van het monument.

Voor meer informatie, kijk op www.redres.nl

redres de bouwkunstmakelaar 
/erfgoed /vintage /architectuur /design