

Te koop

Voormalige terminal van de PSD en de voormalige PSD verkeerstoren



BRESKENS | Veerhaven 3 en 5

Verkoop bij inschrijving
Sluiting inschrijving 31 januari 2021, 12.00 uur



SYNCHRO
BEDRIJFSHUISVESTING

088 - 79 624 76 | info@synchrobedrijfshuisvesting.nl
www.synchrobedrijfshuisvesting.nl



Kenmerken



Overdracht

Vraagprijs

Geen richtprijs, prijs
dient minimaal
€ 100.000,- te bedragen

Status

Beschikbaar

Aanvaarding

15 juni 2021.

Veerhaven 3

Oppervlakte -circa/
indicatief

742 m² in 3 bouwlagen

Oplevering

Veerhaven 5

Oppervlakte -circa/
indicatief

193 m² in 3 bouwlagen.

Buitenterrein

Ligging

Algemeen

Grondstatus

Eigendom Waterschap
Scheldestromen.

Opstallen worden
verkocht incl.
bijbehorende recht van
erfpacht/recht van
opstal.

In de huidige staat "as
is where is", in deels
verhuurde staat.

Aan het Veerplein dat
dient als vertrek- en
aankomstplek van de
Westerschelde Ferry.



Verkoop bij inschrijving recht van erfpacht / recht van opstal

Veerhaven 3 te Breskens: voormalige terminal van de Provinciale Stoomboot Diensten (PSD). De opstal bestaat uit 2 bouwlagen (het inmeten dient nog plaats te vinden en deze gegevens worden later in de dataroom opgenomen). De opstal is tot en met 2 juni 2024 verhuurd aan een biologische koffie en thee schenkerij die tevens workshops et cetera organiseert. De huidige huurprijs bedraagt € 600,- per maand exclusief BTW. Met de huurder worden de kosten van het gebruik van de nutsvoorzieningen achteraf verrekend. Het perceel heeft een afmeting van 4.350 m².

Verkoop bij inschrijving recht van erfpacht

Veerhaven 5 te Breskens: voormalige PSD verkeerstoren. Dit is een opstal gerealiseerd in 3 bouwlagen (het inmeten dient nog plaats te vinden en deze gegevens worden later in de dataroom opgenomen). De ruimte is tot eind oktober 2021 in gebruik bij verkoper. De datum van oplevering aan de nieuwe eigenaar zal zijn

1 november 2021. Het perceel heeft een afmeting van 540 m².

Beide objecten zijn gelegen aan het Veerplein dat dient als vertrek- en aankomstplek van de Westerschelde Ferry (WSF). WSF is een fiets-/voetveer tussen Zeeuws-Vlaanderen en Walcheren waardoor het een druk mobiliteitspunt is in Zeeuws-Vlaanderen.

De objecten worden verkocht als één geheel en niet separaat. Inschrijven voor een gedeelte van dit traject of een variant indienen is niet toegestaan.

Introductie

De Provinciale Stoomboot Diensten (PSD) werden in 2003 opgeheven. De PSD verzorgde de (auto-) veerdiensten in Zeeland, maar door de aanleg van de Westerscheldetunnel werden deze diensten overbodig (zie www.psdnet.nl). Namens de eigenaar, de Provincie Zeeland, heeft Synchro de opdracht gekregen om de voormalige PSD objecten in Breskens te



verkopen in de huidige staat.

Aanleiding voor de verkoop van beide gebouwen en het erfpachtrecht is tweeledig. Enerzijds is het beleid van de Provincie Zeeland gericht op het afstoten van gebouwen die geen verdere overheid gerelateerde functionaliteit dienen; anderzijds ziet de Provincie Zeeland met de verkoop van deze beeldbepalende gebouwen op deze locatie kansen voor een kwaliteitsslag met (maatschappelijke en economische) meerwaarde van de gebouwen, het Veerplein én het daar omliggende gebied. Het Veerplein heeft – op de huidige aanwezigheid van de koffie en thee schenkerij na – met name een mobiliteitsfunctie met parkeren en OV, maar is kansrijk om daarnaast ook een plaats te worden dat op zich 'een bezoek waard' is, volgens het DNA en historie van de locatie/ regio.

De verkoop zal plaats vinden via een openbare onderhandse inschrijving. Gegadigden zijn gehouden, naast een bieding, een plan/voornemen/idee over het door hen voorgenomen gebruik in te dienen. Deze zullen worden beoordeeld door een beoordelingscommissie bestaande uit de Provincie Zeeland, de gemeente Sluis, Waterschap Scheldestromen en Westerschelde Ferry BV. Deze commissie zal Gedeputeerde Staten adviseren. De hoogte van de bieding is aldus niet enkel leidend voor een eventuele gunning door verkoper. Alle voorwaarden van deze inschrijving komen verderop aan bod en kunt u terug vinden in de speciaal voor deze objecten ingerichte digitale dataroom.

Objectgegevens

De opstallen Veerhaven 3 en 5 zijn beiden omstreeks 1985 gebouwd (bron: Basisregistratie Adressen en Gebouwen).

Indeling opstal Veerhaven 3 (voormalige PSD terminal)

Begane grond:

Entree / nooduitgang, open ruime, lift (buiten werking), trapopgang, technische ruimte,
1e verdieping: via roltrap (buiten werking) of vaste trap, open ruimte.

Indeling opstal Veerhaven 5 (voormalige PSD verkeerstoren)

Begane grond: entree, hal met meterkast, toilet en berging, berging onder trappenhuis, vergaderruimte;

1e verdieping: hal, kantine, vergaderruimte, CV-ruimte, berging/archiefkamer;

2e verdieping: hal, toilet, vergaderruimte.

Vloeroppervlakten -circa en indicatief-

Veerhaven 3: circa 742 m² in 3 bouwlagen

Veerhaven 5: circa 193 m² in 3 bouwlagen.

Voor genoemde m² zijn ter plaatse ingemeten en de meetrapportages zijn opgenomen in de dataroom. Verkoper en verkopend makelaar zijn nadrukkelijk niet aansprakelijk indien de feitelijke m² afwijken. Er vindt geen verrekening plaats t.a.v. meer-/minder m².

Beknopte omschrijving van de opstallen

Veerhaven 3:

Een van metselbaksteen en beton opgetrokken gebouw met kunststof en houten kozijnen met enkel en isolerend glas. Betonnen vloeren. Het platte dak is gedekt met bitumen. De verwarming geschiedt door drie hete luchtheaters en radiatoren, die "gevoed" worden door middel van twee ketels (merk Remeha) uit 2009.

Veerhaven 5:

Een van metselbaksteen opgetrokken gebouw met betonvloeren en platte daken gedekt met bitumen, met stalen en houten kozijnen met dubbel glas. Deels gemetselde scheidingswanden, systeemplafonds. De verwarming geschiedt door centrale verwarming via radiatoren, die "gevoed" worden door middel van een CV ketel uit 2008 (Nefit combiketel) Voorts zijn twee vaste airco's aanwezig (1996 en 2008).



Kadaster

Veerhaven 3:
Gemeente: Oostburg
Sectie: EL
Nummer: 1392 (gedeeltelijk)
Grootte: 43 a 50 ca (4.350 m²).

Veerhaven 5:
Gemeente: Oostburg
Sectie: EL
Nummer: 1067
Grootte: 5 a 40 ca (540 m²).

De kadastrale eigendomsinformatie en kadastrale kaarten zijn opgenomen in de dataroom.

Grondstatus

Beide percelen zijn eigendom van het Waterschap Scheldestromen (bloot eigenaar). De opstallen worden verkocht inclusief het bijbehorende recht van erfpacht / recht van opstal.

Recht van erfpacht / opstalrecht Veerhaven 3:

Het erfpachtrecht is verleend voor de periode 4 november 2011 tot en met 31 december 2041. De canon bedraagt nu € 1.095,00 per jaar. Deze canon is gebaseerd op het gebruik van de gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer. Bij verkoop dient het Waterschap Scheldestromen, als grondeigenaar, toestemming te verlenen. Daarbij kan vanwege wijziging gebruik de canon worden aangepast.

Algehele herziening van de canon is mogelijk telkens na verloop van een periode van vijf jaar, eerstvolgende herzieningsmogelijkheid is per 4 november 2021. Voorts wordt in dit verband verwezen naar de akte van erfpachtuitgifte met algemene voorwaarden erfpacht 2011 die beiden zijn opgenomen in de dataroom.

Recht van erfpacht Veerhaven 5

Aan de Provincie is nog door de vorige eigenaar, de Staat der Nederlanden, in 2007 een erfpachtrecht verleend, van 1 november 2007 tot en met 31 oktober 2032. De canon bedraagt nu € 1.160,-- per jaar. Deze canon is gebaseerd op het gebruik van het gebouw met

kantoorfunctie. Bij verkoop dient het waterschap als grondeigenaar toestemming te verlenen. Zij kan daarbij vanwege voorgenomen ander gebruik de canon aanpassen. Het waterschap is bereid met de koper, ingaande op de datum van eigendomsoverdracht een nieuwe erfpachtovereenkomst onder actuele voorwaarden aan te gaan voor een periode van 30 jaar. Een concept-erfpachtovereenkomst is opgenomen in de dataroom.

Zakelijke rechten

Met betrekking tot erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen wordt verwezen naar de akte vestiging van recht van erfpacht en opstalrecht d.d. 29-12-2014 (Veerhaven 3) en de akte vestiging recht van erfpacht d.d. 23-11-2007 (Veerhaven 5), beiden met de bijbehorende algemene voorwaarden uit 2011. Voornoemde documenten zijn opgenomen in de dataroom.

Huidig gebruik

Veerhaven 3: verhuurd tot en met 2 juni 2024. Huidige huurprijs is € 600,- per maand exclusief BTW. Met de huurder worden de kosten voor het gebruik van de nutsvoorzieningen achteraf verrekend.

Veerhaven 5: tot uiterlijk 1 november 2021 in gebruik bij de Provincie Zeeland of haar gelieerde diensten. Het gebruik is om niet. De kosten van klein en dagelijks onderhoud zijn voor rekening van de verkoper. De eigenaarslasten en premie opstalverzekering, alsmede de kosten van groot onderhoud komen vanaf de eigendomsoverdracht, datum passeren notariële akte, voor rekening van koper.

Bodem

Verkoper heeft geen reden om aan te nemen dat de onroerende zaak is verontreinigd en heeft om die reden afgezien van het verrichten van bodemonderzoek. Het risico dat later zal blijken dat bij de beëindiging van het recht van erfpacht een verontreiniging in de onroerende zaak geconstateerd wordt, is voor rekening van de koper.



Dit geldt niet indien het gaat om een verontreiniging waarvan de erfpachter aannemelijk maakt dat deze niet aan hem, zijn rechtsvoorgangers, zijn rechtsopvolgers dan wel degenen die zich door zijn doen en/of (na)laten op de onroerende zaak hebben bevonden, in redelijkheid kan worden toegerekend.

Koper aanvaardt derhalve uitdrukkelijk de milieukundige toestand van het verkochte. Verontreinigingsrisico van de bijbehorende grond en grondwater komen voor risico van koper en kan nimmer aanleiding geven tot ontbinding van de koopovereenkomst en de overeenkomst van levering van de onroerende zaken, schadevergoeding of verrekening.

Asbest

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de milieukundige toestand van het verkochte.

Verontreinigingsrisico van de onroerende zaken met asbest komen voor risico van koper en kan nimmer aanleiding geven tot ontbinding van de koopovereenkomst en de overeenkomst van levering van de onroerende zaken, schadevergoeding of verrekening.

De asbestinventarisatierapportage type A van SGS met rapportnummer PKO/R-ASBSP/10/000007-03 van 29 november 2010 is in te zien in de dataroom. De conclusie van dit onderzoek is dat de lekdorpels t.p.v. de gevels van beide objecten en het pakkingmateriaal van de voormalige aggregaatriimte t.p.v. de opstal Veerhaven 3 asbesthoudend zijn.

Bouwkundige staat

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bouwkundige toestand van het verkochte. Bouwkundige gebreken komen voor risico van koper en kan nimmer aanleiding geven tot ontbinding van de koopovereenkomst en de overeenkomst van levering van de onroerende zaken, schadevergoeding of verrekening.

De bouwkundige keuringen van beide opstallen zijn opgenomen in de dataroom.

Oplevering

De objecten worden expliciet verkocht en opgeleverd in de huidige staat "as is where is", in deels verhuurde staat.

De verkoper geeft geen enkele garantie omtrent de feitelijke, milieukundige, bouwkundige en technische staat van de onroerende zaken. Koper zal verkoper dan ook vrijwaren in de leveringsakte voor alle mogelijke aanspraken. De koper koopt het registergoed voetstoots in de feitelijke staat - niet alleen wat betreft de bodem, maar ook wat betreft de bodemgesteldheid en de milieuaspecten van bodem en grondwater alsook de bouwkundige staat en/of de onderhoudstoestand – waarin die blijken te verkeren bij de feitelijke levering van het registergoed. In de koopovereenkomst en de leveringsakte zal een kettingbeding met boeteclausule ter grootte van € 100.000,- worden opgenomen waarbij koper of haar rechtsopvolger(s) verklaart nimmer verkoper aansprakelijk te doen stellen omtrent de feitelijke staat van het gekochte.

Energielabel

De opstal Veerhaven 3 heeft energielabel D en heeft een geldigheid tot 19 maart 2030.

De opstal Veerhaven 5 heeft energielabel G en heeft een geldigheid tot 19 maart 2030.

Niet eigen gebruik Veerhaven 3

Verkoper heeft het verkochte niet zelf feitelijk gebruikt en kan derhalve niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft "Buitengebied" vastgesteld door de gemeente Sluis op 23 juni 2011 en is deels onherroepelijk in werking getreden.

De huidige bestemming is:

"Waterstaatswerken" en met functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie - (elektro-) mobiliteit" t.a.v. de opstal Veerhaven 3.

De huidige bestemming is:

"Waterstaatswerken" t.a.v. de opstal Veerhaven 5.

De toekomstige functie en het gebruik van de bebouwing is in te vullen door de koper.



Voorwaarde is dat, dat de beoogde bestemming opgenomen moet worden in het nog aan te passen gemeentelijke bestemmingsplan.

Ook om extra bebouwing (uitbreiding) mogelijk te maken dient afgeweken te worden van het huidige bestemmingsplan en dient het bouwplan van de koper een planologische procedure te doorlopen. Naast de gemeente Sluis (bevoegd gezag in het kader van de Wro) dient ook het Waterschap Scheldestromen als grondeigenaar en vanwege de bepalingen van de Keur watersysteem Scheldestromen 2012 in te stemmen met de extra bebouwing. Eventuele kosten die voortvloeien uit het uitvoeren van een planologische procedure komen ten laste van de koper. Verantwoordelijkheid en risico voor het doorlopen van de planologische procedures en vergunningsaanvragen, waaronder de watervergunning, liggen bij de koper. Ontplooidde activiteiten of het ruimtebeslag (inclusief bebouwing) mogen niet conflicteren met de voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer en de WSF.

Zakelijke lasten 2020 (peiljaar 2019)

Veerhaven 3: WOZ waarde € 180.000,-

WOZ eigenaarslasten: € 372,78

Waterschap watersysteemheffing: € 99,62

Zuiveringsheffing bedrijfsruimte € 466,08

Veerhaven 5: WOZ waarde € 103.000,-

WOZ eigenaarslasten: € 213,31

Waterschap watersysteemheffing: € 58,86.

Verzekering

Omtrent de verzekering deelt verkoper mede dat de opstallen tot de datum van eigendomsoverdracht worden verzekerd (opstalverzekering). Koper dient vanaf de datum van eigendomsoverdracht eventueel zijn belang te verzekeren.

Overdrachtsbelasting / BTW

Ter zake van de levering van de onroerende zaken is door koper geen omzetbelasting (BTW) maar wel 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien het wetsvoorstel aanpassing overdrachtsbelasting wordt goedgekeurd door de Eerste en Tweede Kamer

dan zal de overdrachtsbelasting stijgen naar 8% van de koopsom per 1-1-2021.

Onderzoek plicht koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring of andere onderzoeken te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van het onderhoud. Koper dient zich zelf er van te vergewissen dat het verkochte (inclusief installaties) beschikt over de normale en door koper specifiek gewenste eigenschappen. Verkoper staat er niet voor in dat het verkochte (inclusief installaties) bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor het normale c.q. het door koper specifieke beoogde gebruik nodig zijn. Elk risico dat dit gebruik niet mogelijk of toegestaan zal zijn, is voor rekening van de koper. Koper dient genoegzaam bekend te zijn met de staat van het verkochte, de zich daarop bevindende opstallen alsmede de fundering daarvan. Koper zal verkoper niet aanspreken voor eventuele aan het verkochte (inclusief installaties) geconstateerde of te constateren (verborgen) (technische) gebreken en tekortkomingen, door welke oorzaak ook ontstaan.

Verkoop bij inschrijving/bezichtigingen

U kunt de objecten bezichtigen op de volgende momenten:

9 november 2020 van 14.00 uur tot 17.00 uur

11 november 2020 van 09.30 uur tot 12.30 uur

16 november 2020 van 14.00 uur tot 17.00 uur

17 november 2020 van 09.30 uur tot 12.30 uur.

U dient vooraf bij de makelaar aan te geven wanneer u wilt bezichtigen en u mag gezien het Corona protocol met niet meer dan 2 personen tegelijk komen. Zonder aanmelding vooraf en bij overtreding van het Corona protocol mag de makelaar u de toegang weigeren tot de opstallen.

Verkoper wijst nadrukkelijk op het feit dat tijdens de bezichtiging geen vragen kunnen worden gesteld.



De vragen die een belangstellende heeft, kunnen gesteld worden via de mail en zullen beantwoord worden via een zogenaamde Nota van Inlichtingen. Deze Nota wordt opgenomen in de dataroom.

Inschrijvingstermijn

De inschrijving sluit op 31 januari 2021, 12.00 uur en kunnen uitsluitend digitaal worden ingediend via Veerhaven3en5@zeeland.nl.

Deelname aan de koopprocedure is enkel mogelijk door het doen van een inschrijving. De inschrijving geschiedt door middel van het indienen van diverse documenten die staan beschreven in de Leidraad t.b.v. inschrijvingsprocedure "Verkoop gebouwen Veerhaven 3 en Veerhaven 5 te Breskens". Deze leidraad is opgenomen in de dataroom.

De verkoper verzendt uiterlijk 14 februari 2021 een ontvangstbevestiging van deelname aan de indieners.

Op uiterlijk 1 april 2021 is het advies van de beoordelingscommissie gereed en zal dit bekend worden gemaakt. Verkoper zal voorts in het kader van de Wet Bibob een onderzoek doen naar de achtergronden van de gegadigde koper (winnaar inschrijvingsprocedure). De gegadigde koper verklaart hieraan volledige medewerking te verlenen. Op 1 juni 2021 dient het voorstel tot gunning in GS waarna bij definitieve gunning op 15 juni 2021 de akte van levering kan worden gepasseerd bij de behandelend notaris.

Biedingen welke niet aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoen, worden niet in behandeling genomen.

Voorwaarden

De inschrijvingsvoorwaarden (Leidraad t.b.v. inschrijvingsprocedure "Verkoop gebouwen Veerhaven 3 en Veerhaven 5 te Breskens") zijn opgesteld door de Provincie Zeeland en zijn terug te vinden in onze dataroom.

Koopovereenkomst

De verkoper en de gegadigde koper (winnaar inschrijvingsprocedure) zullen de gemaakte

afspraken voortvloeiende uit het projectplan contractueel vastleggen in een verkoopovereenkomst. De verkoopovereenkomst wordt getekend na verkregen toestemming van de grondeigenaar, dat is het Waterschap Scheldestromen, en na definitieve gunning. De concept koopovereenkomst wordt nog opgenomen in de dataroom.

Bijzonderheden

Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor of kan de verkoop staken / beëindigen zonder dat er sprake kan is van een (schade-/onkosten) vergoeding naar koper toe.

Zekerheidsstelling

De bieder aan wie is gegund, dient binnen vier (4) dagen na de dag van gunning een bankgarantie aan de notaris af te geven gelijk aan tien procent (10%) van het door hem uitgebrachte bod.

Richtprijs

Er wordt geen richtprijs verstrekt. De prijs dient minimaal € 100.000,- te bedragen. Bedragen beneden dit bedrag worden uitgesloten van de procedure.

Inschrijver dient in het projectplan een financiële haalbaarheidstoets met onderbouwing op te nemen waarin de onderbouwing van het idee en de wijze van financieren wordt aangegeven. Dit geldt ook bij inschrijven in een samenwerkingsverband.

De inschrijver is gehouden een totaal bod uit te brengen voor de beide gebouwen samen.

Documenten

Ten behoeve van de due diligence van beide objecten kunt u de inloggegevens van de digitale dataroom opvragen via e-mail: info@synchrobedrijfshuisvesting.nl. In de dataroom kunt u alle beschikbare informatie van de objecten vinden. De toegang tot de dataroom wordt uitsluitend verstrekt na contact met ons kantoor en vindt enkel plaats na toestemming van de verkoper.



Tot slot

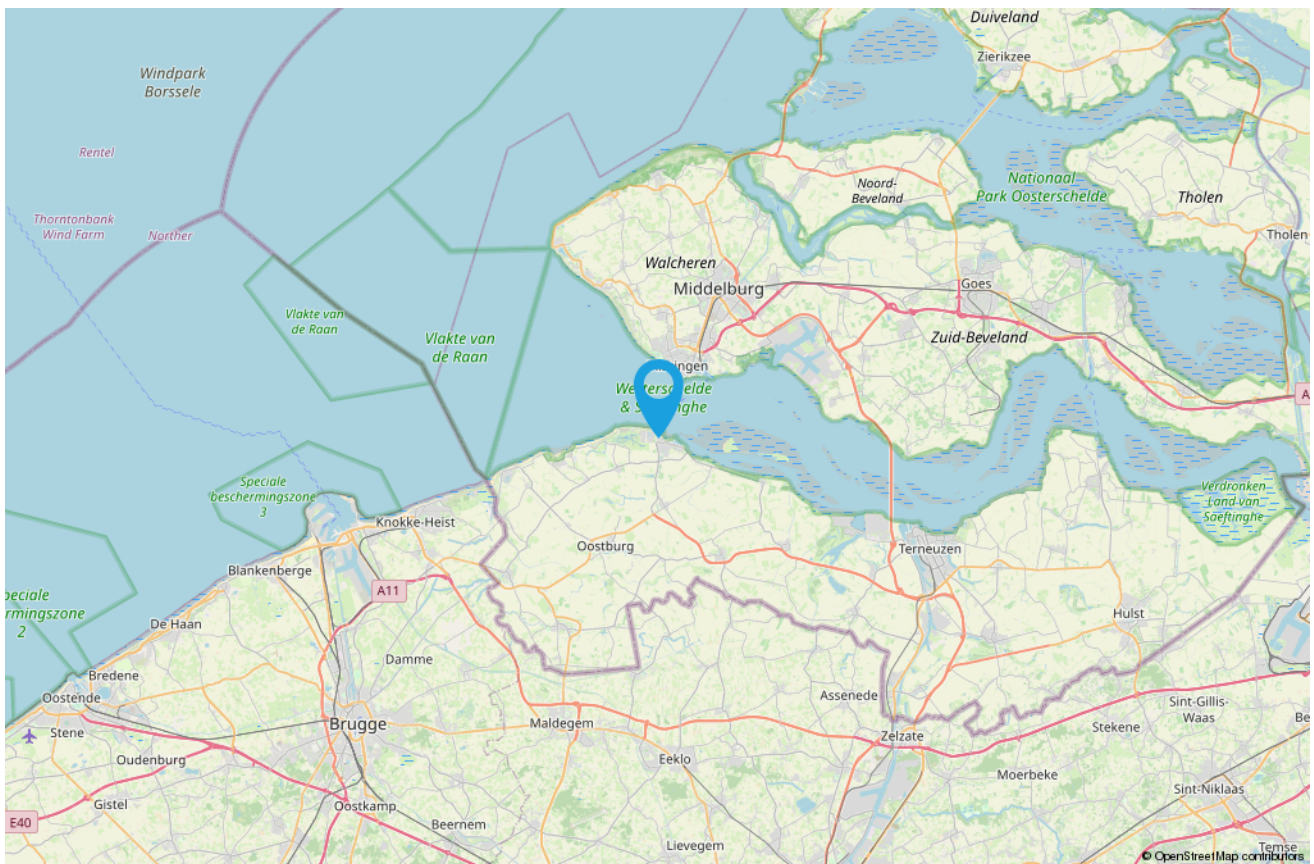
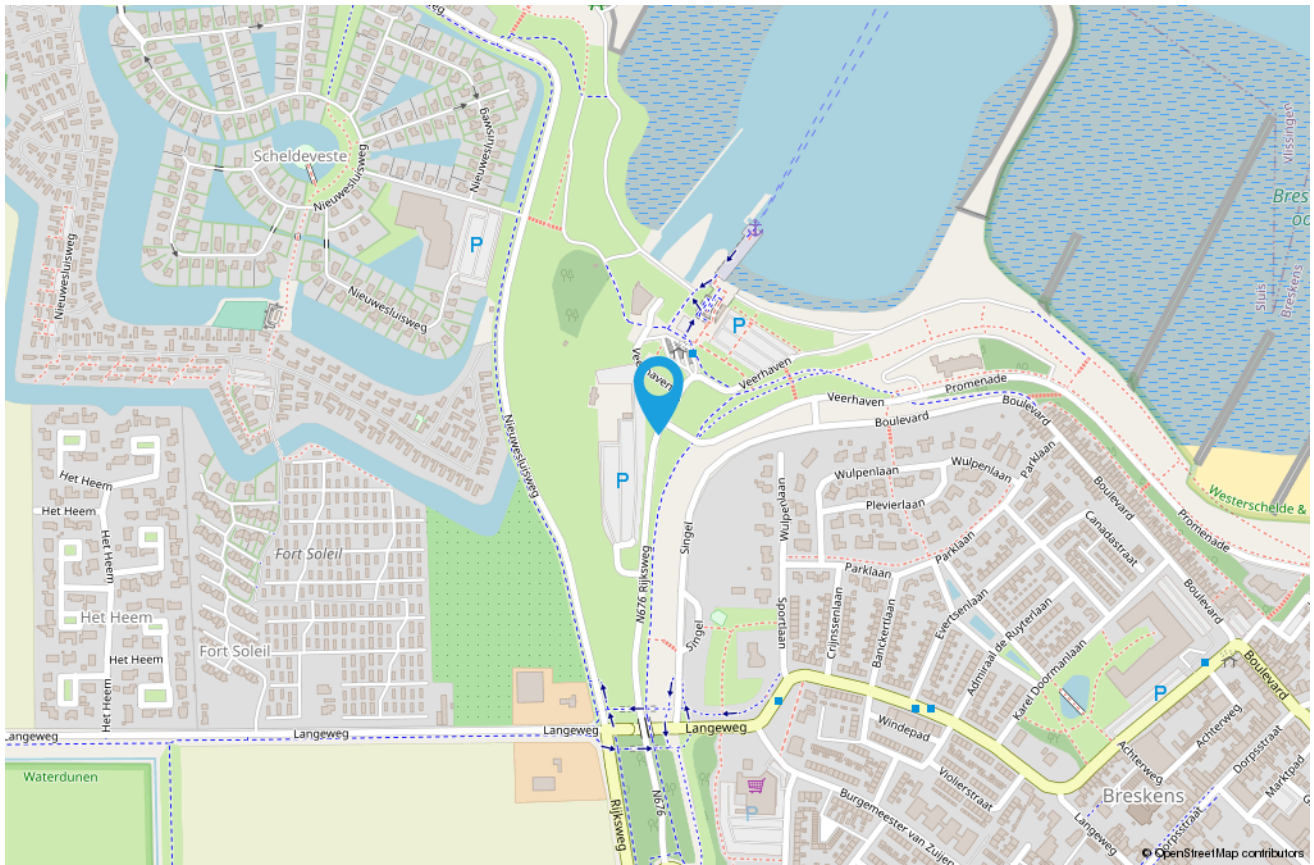
Met de uitvraag voor de verkoop van de gebouwen op het Veerplein stelt de Provincie Zeeland zich open voor creativiteit en ideeën uit de markt. Inschrijvers worden uitgedaagd om “te tonen wat er kan” op deze unieke locatie aan het Veerplein in Breskens mede ter versterking en optimalisering van de veerverbinding Vlissingen-Breskens. Bij voorbaat wil GS hun dankbaarheid uitspreken naar degenen die actief deelnemen aan de procedure en tonen over welke potentie deze locatie beschikt.

Disclaimer

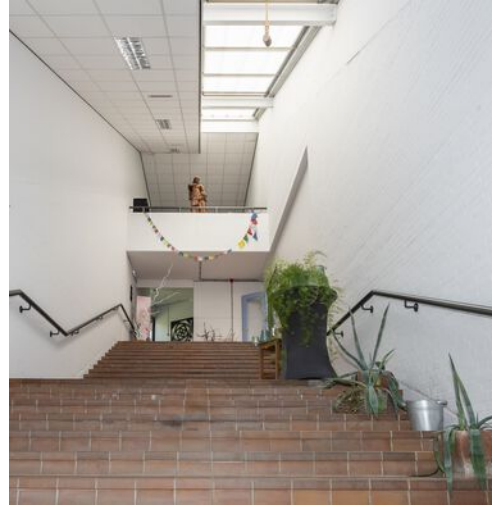
Deze informatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid daarvan kan echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Alle opgegeven afmetingen zijn indicatief. Deze informatie dient slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden en kan derhalve niet kan worden beschouwd als een aanbod of offerte.



Locatie op de kaart

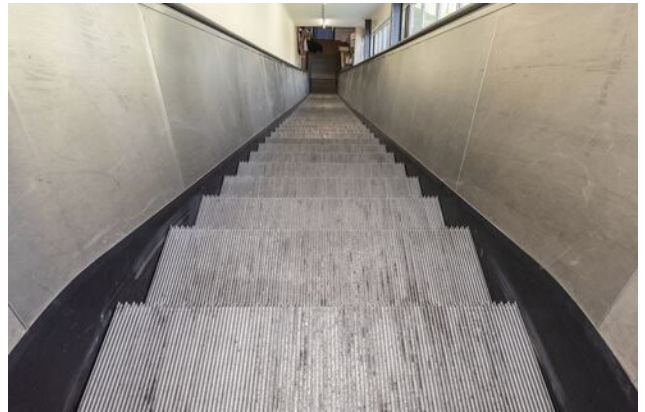




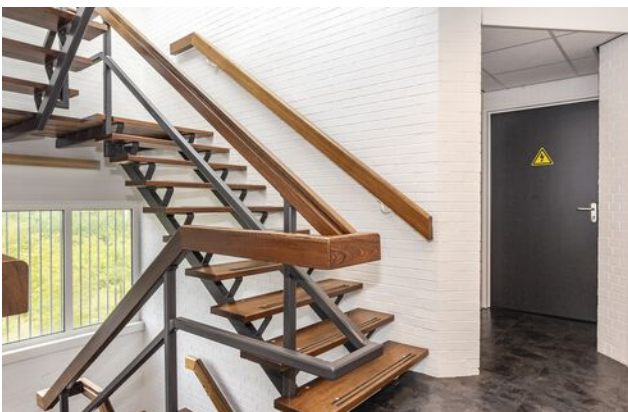
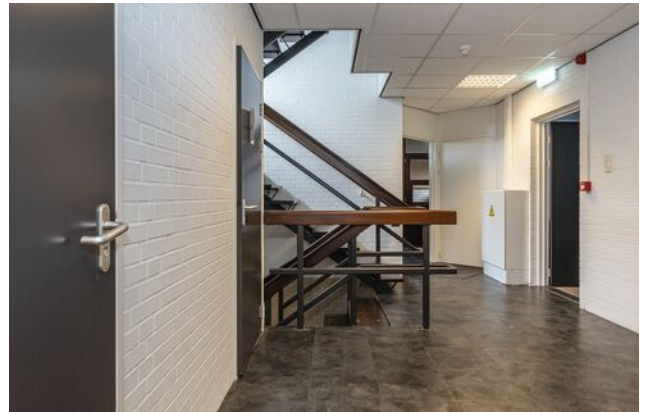
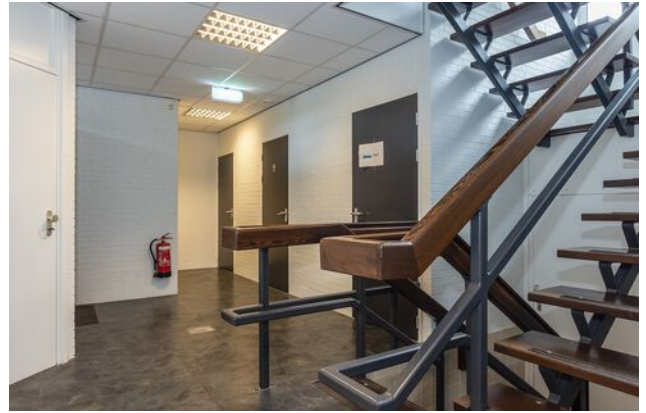


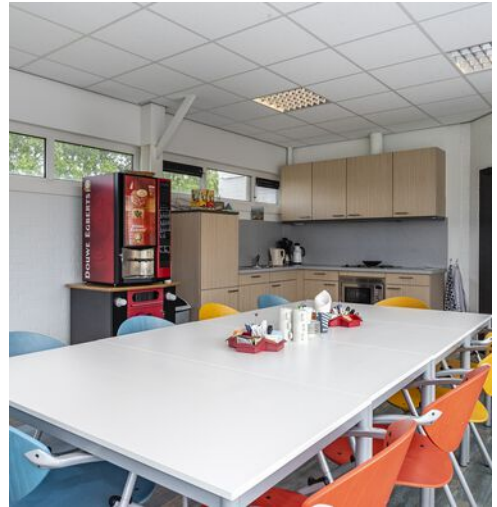
















LEISURE MAKELAARS NEDERLAND

Onze kantoren hebben jarenlange ervaring opgebouwd in de recreatiesector. Als gespecialiseerde partij kennen we de lokale markt en weten we wat er speelt in de regio. Met een landelijk netwerk kunnen we u nog beter helpen. Door een groot aanbod én door gebruik te maken van elkaars expertise. Daarom hebben we onze krachten gebundeld in **Leisure Makelaars Nederland**.

Dus: wilt u werk maken van verkoop, aankoop, taxatie of overdracht van een recreatiebedrijf? Kom langs of bel uw contactpersoon!



Heeft u interesse?



Nieuwe Haven 2
4331 JX Middelburg

088-796 24 76 | info@synchrobedrijfshuisvesting.nl
www.synchrobedrijfshuisvesting.nl