

Procedure verkoop Markt 7 en Varkensmarkt 6 te Goedereede

Datum juli 2020

Inleiding

Sinds 1 juli 2019 is de juridische fusie van de 4 woningcorporaties op ons eiland Goeree-Overflakkee een feit. De vier corporaties op Goeree-Overflakkee zijn verder gegaan als Oost West Wonen.

Huisvesting van de huidige organisatie is geconcentreerd in Middelharnis waardoor de locatie in Goedereede als kantoorlocatie/werkplaats overbodig is geworden.

Dat betekent dat medio 2020 de panden in Goedereede zijn vrijkomen. In deze procedure beschrijving wordt de procedure voor de verkoop uiteengezet.

Geschiedenis en verkoopvoorwaarden

De panden in Goedereede zijn in het jaar 1977 in het bezit van Beter Wonen gekomen. Zij heeft dit toen gekocht van de voormalige gemeente Goedereede. De gemeente heeft bij verkoop in 1977 enige voorwaarden bedongen. De gemeente had bijvoorbeeld het eerste recht van terugkoop.

De gemeente heeft besloten geen gebruik te maken van het recht tot eerste koop. Hierbij heeft zij wel gesteld dat de verkoop moet worden georganiseerd via inschrijvingen die getoetst moeten worden door een beoordelingscommissie (vertegenwoordigers van OWW, gemeente Goeree-Overflakkee en de Stadsraad Goedereede) die de opdracht heeft te kiezen voor een bestemming van de panden die het meeste recht doet aan de historie van de panden en een toegevoegde waarde heeft voor het Stadsje Goedereede.

Voor de verkoop is door Dorp, Stad & Land een zogenaamd "Erfgoedkompas" gemaakt met daarin aangegeven de monumentale en cultuurhistorische waarden die zoveel mogelijk bewaard zouden moeten blijven. Tevens geeft het rapport voorkeur van mogelijke toekomstige ontwikkelingen aan. Daarnaast zal de Autoriteit Woningcorporatie zijn toestemming moeten geven voor verkoop.

Object gegevens

Dit markante stadspand is gebouwd in 1852 en heeft sinds 1967 de status van Rijksmonument onder nummer 16178. Het pand is in gebruik geweest als voormalig gemeentehuis en was recent in gebruik als kantoorgebouw en werkplaats van woningbouwvereniging Beter Wonen Goedereede en staat nu nagenoeg leeg. Kadastraal sectie A 2146 groot 706m².

Het pand leent zicht voor herbesteding tot een nieuwe functie, maar daarbij moeten de monumentale en cultuurhistorische waarden, zo veel als mogelijk passend bij de nieuwe bestemming, behouden blijven. Dorp, Stad en Land heeft de waarden in een zogenaamd erfgoedkompas in kaart gebracht en een kader aangegeven op welke wijze toekomstige ontwikkelingen mogelijk zijn.

Indeling:

Markt 7: Entree, voorportaal, wachtruimte/receptie, meterkast, 2 kantoorruimten, toiletruimte, keuken v.v. keukenblok in hoekopstelling met diverse apparatuur, verdieping met overloop, 2 kantoorruimten, toiletruimte, serverruimte, , zolder met archiefkamer, opstelling Cv-ketel.

In de tuin, gelegen op Noord, bevinden zich 2 aangebouwde schuurtjes.

Varkensmarkt 6: Begane grond open werkplaats v.v. elektrische kanteldeur, toiletruimte, opstelling Cv-ketel, verdieping bestaande uit 2 ruimten met kantine v.v. keukenblok.

Erfdienstbaarheden

Er geldt een erfdienstbaarheid van pad als lijdend erf met betrekking tot een strook grond, breed ongeveer een meter vijf en twintig, gelegen langs de westelijke grens van het perceel, voor de bewoners van de woningen aan de Kerkstraat 6, 8 en 10 om te voet of met een klein voertuig aan de hand te gaan van en naar de Varkensmarkt.

Om niet is een stuk grond, eveneens westelijk gegeven, globaal omschreven en als lopend vanaf de aangebouwde schuurtjes van Markt 7 tot op de achtergevel van de werkplaats aan de Varkensmarkt onder voorwaarden in gebruik gegeven aan de eigenaar van Kerkstraat 10, wat op verzoek aan de eigenaar van Markt 7/Varkensmarkt 6 (zonder opgaaf van redenen) terug met worden gegeven. Hiervan is een schriftelijke overeenkomst aanwezig.

Bodem

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

Asbest

Aan verkoper is niet bekend of er in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Er is geen asbestrapportage aanwezig.

Oplevering

Het object/perceel zal expliciet worden verkocht en opgeleverd in de huidige staat "as if where" zodat daar geen nadere omschrijving verlangd kan worden.

Energie label

Nu sprake is van een Rijksmonument is geen energielabel aanwezig.

Bestemmingsplan

Voor zover bekend zijn de volgende regels van toepassing:

De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Ateliers en galeries;
- Bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in bijlage 1 van deze regels met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en zelfstandige detailhandel;
- Dienstverlening;
- Kantoren;
- Maatschappelijke voorzieningen;
- Sportvoorzieningen;
- Productie gebonden detailhandel;
- Wonen, inclusief beroep en/of bedrijf aan huis (waaronder bed & breakfast);

Voor verdere navraag over bestemmingsmogelijkheden is het raadzaam dit na te gaan bij de gemeente Goeree-Overflakkee.

Onderzoeksplicht 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 ten einde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van 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 specifiek 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 opstellen 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

Zoals eerder is aangegeven gaat de verkoop via inschrijving. Verkoop van beide panden is alleen mogelijk in één transactie. De inschrijving zal voor een minimaal bedrag moeten zijn van € 500.000,=. Bij de inschrijving zal de toekomstige koper moeten aangeven welke bestemming hij aan het pand wil geven en kan hij worden uitgenodigd nader toe te lichten of te presenteren. Dit ter beoordeling van de beoordelingscommissie. Het is aan de inschrijver om te kiezen hoever hij de plannen wil uitwerken bij inschrijving en/of de te geven toelichting/presentatie. Om een objectieve keuze te kunnen maken zullen punten worden toegekend voor behoud van monumentale en cultuurhistorische waarden (zoals aangegeven in het bijgevoegde rapport van Dorp, Stad en Land), duurzaamheid en eventueel openbaarheid van de gebouwen. Aan de punten voor de verschillende genoemde onderdelen worden ook punten toegekend voor elk bedrag van € 10.000,= meer dan de minimale vraagprijs (0,5 punt). Wordt bijvoorbeeld € 550.000,= geboden dan zijn er 2,5 punten extra te verkrijgen. Deze punten worden opgeteld bij de punten voor de overige genoemde categorieën. Op basis van de gestelde voorwaarden zal de beoordelingscommissie een voorstel tot verkoop aan het Management Team van Oost West Wonen doen. Deze zal uiteindelijk de gunning voor hun rekening nemen. Dit na instemming met verkoop door de Autoriteit Woningcorporaties.

Bezichtiging

U dient hiervoor een afspraak te maken via telefoonnummer 06 837 95 315.

Inschrijvingstermijn

De inschrijving sluit op 15 september 2020 om 17.00 uur.

Uitsluitend schriftelijke biedingen en uitsluitend ingediend op de Markt 7 te Goedereede, na telefonische aanmelding via 06 837 95 315, kunnen in behandeling worden genomen.

Gunning

De gunning zal plaatsvinden op basis van onderstaande criteria:

- a. Op basis van behaalde punten voor de criteria: monumentale en cultuurhistorische waarden, duurzaamheid en eventueel openbaarheid van de gebouwen en
- b. prijs (minimaal € 500.000,=) met eventueel extra te behalen punten met een prijs >€ 500.000,=;
- c. Oost West Wonen behoudt te allen tijde het recht van gunning voor.

M.b.t. de gunning zal geen informatie of nadere toelichting worden gegeven hoe tot gunning is gekomen.

Disclaimer

Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan, kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Bijlage:

- **Rapport Dorp, Stad & Land**
- **Inschrijfformulier.**