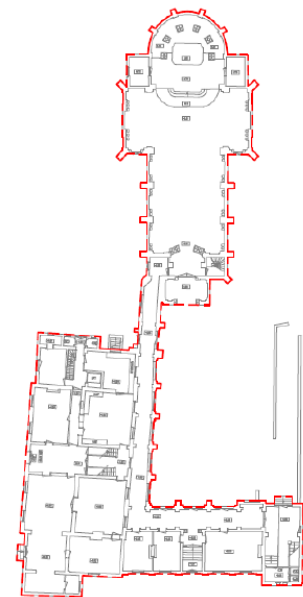


Vrijblijvende verkoopaanbieding

Voormalig klooster Huize Opveld Veldstraat 20 te Maastricht



Omvattende het beeldbepalende complex van ca. 2.807 m² bvo met een ruim erf en grote tuin.



Algemeen

Servatius biedt vrijblijvend te koop aan het complex omfattende het voormalig klooster Huize Opveld aan de Veldstraat 20 te Maastricht. In deze vrijblijvende documentatie worden belangstellenden geïnformeerd over het complex en het verkooptraject. Onderdeel van het verkooptraject is dat belangstellenden worden uitgenodigd een aankoopvoorstel, waar de geboden koopsom onderdeel is, uit te brengen.

Beschrijving

Het complex omvat

- Een voormalig kloostergebouw bestaande uit twee in een L-vorm verbonden bouwdelen met elk twee bouwlagen en een zolder verdieping. De gebouwen omvatten per etage meerdere ruimten welke met drie trappenhuizen zijn ontsloten. Onder een deel van het gebouw ligt een kelder. Aan de binnenzijde van de L-vorm loopt een overdekte kloostergang naar de
- De voormalige kapel;
- Een tuin aan de oostzijde van het complex;
- Een buitenerf aan het binnengebied tussen de L-vorm, de kapel en de erfgrans met het naastliggend perceel.

Zie ook de plattegronden zoals opgenomen op bijlage 1.

Het complex wordt als geheel en in twee delen afzonderlijk aangeboden. Meer hierover leest u elders in deze vrijblijvende koopaanbieding.

Historie

Het gebouw aan de Veldstraat is in 1903 gebouwd. Daarna volgde in 1910, naar ontwerp van architect Th. Van Kan het klooster met kloostergang en kapel. Opdrachtgevers gebruikers waren de R.K. Zusters van de Voorzienigheid.

Door de jaren heen zijn er op basis van het toenmalig gebruik aanpassingen in het complex aangebracht. Zo is er een lift en zijn er meerdere kamers geschikt gemaakt voor verzorging van zieken. Alles is evenwel gedateerd.

In 2019 heeft Servatius het complex van de rechtsopvolgers van de Zusters, Stichting de Heilige Familie, overgenomen. Daarbij is vastgelegd dat de aanwezige zusters uiterlijk eind 2019 zouden vertrekken. Inmiddels hebben de zusters het complex verlaten. Servatius heeft het complex in 2009 verworven om het t.z.t. tot herbestemming te komen. Nu het leeg komt (zie ook 'Gebruik') zoekt Servatius naar een belangstellende partij (c.q. partijen) die het complex wenst te verwerven en, in de lijn van de oude bestemming en de omliggende bebouwing, een passende functie realiseert.

Ligging

Het complex is gelegen in Heer. Het complex grenst aan de oost- en zuidzijde aan het zogenaamde Bethanië bos. Dit bos wordt met deze vrijblijvende koopaanbieding niet aangeboden.



Bereikbaarheid

De bereikbaarheid met zowel openbaar als eigen vervoer is zonder meer goed. Het complex is gelegen nabij de hoofdverkeersstructuur van Maastricht. Met de auto bent u snel in de andere delen van de stad. De aansluiting op de snelweg A2 is ideaal.

Op de hoek van de Veldstraat met de Rijksweg is een halte van bus 2.

Kadastraal

Het hele complex omvat het kadastrale perceel gemeente Heer, sectie A nummer 9884, groot 45 are en 75 centiare.

Van het gehele kadastrale perceel wordt voor verkoop het Betaniën bos en weide aan de Rijkstraatweg afgesplitst. Deze delen behoren niet hetgeen voor aankoop beschikbaar is.

Er zijn geen erfdienstbaarheden geregistreerd. Er worden bij verkoop wel kettingbedingen gevestigd (zie elders in deze documentatie).

Monumentstatus

Het voormalig klooster en de kapel vormen samen een Rijksmonument en zijn aangewezen als gemeentelijk erfgoed. Op het terrein van het complex zijn archeologische zones aangewezen. Ten tijde van het opstellen van de documentatie waren er twee inschrijvingen. De inschrijving onder nummer 28063 komt te vervallen. De inschrijving onder nummer 506693, voor het hele complex, is en blijft van kracht. Beide inschrijvingen zijn als bijlage 6 aan de documentatie toegevoegd.

Voor informatie over de mogelijkheden aanpassingen door te voeren wordt de belangstellende doorverwezen naar de gemeente Maastricht.

Oppervlak

Het complex is geheel opgenomen conform NEN2580. Het rapport van BO-tek d.d. 8 september 2017 is als bijlage 4 aan de vrijblijvende verkoopaanbieding toegevoegd.

Uit de rapportage komen onderstaande cijfers voor het gehele complex:

Kelder	: Ca.	301,80 m ² BVO	179,09 m ² VVO
Begane grond	: Ca.	1.112,45 m ² BVO	881,32 m ² VVO
1 ^e etage	: Ca.	662,90 m ² BVO	473,08 m ² VVO
2 ^e etage	: Ca.	610,95 m ² BVO	419,19 m ² VVO
kap etage	: Ca.	<u>159,39 m² BVO</u>	<u>144,19 m² VVO</u>
Totaal	: Ca.	2.807,49 m ² BVO	2.006,64 m ² VVO

Bestemming

Op het complex is onder meer het Bestemmingsplan Heer – Scharn, vastgesteld op 22 november 2011, van kracht, Volgens het bestemmingsplan hebben de gebouwen de bestemming “maatschappelijk”, geld er een dubbelbestemming Maastrichts erfgoed en zijn er archeologische zones. Zie ook bijlage 9.

Asbestinventarisatie & historisch bodemonderzoek

In het verleden is een asbestinventarisatie opgesteld. Voor de uitkomst wordt verwezen naar het rapport van Milieutechnisch Adviesbureau Heel welke als bijlage 3 aan de documentatie (en de uiteindelijke koopovereenkomst) is toegevoegd.

Energie label

Het energielabel voor het hele complex is G (bijlage 5).



Oplevering	Het object wordt, vrij van huur en gebruik, “as-is, where-is” verkocht en opgeleverd.
Gebruik	<p>Tot het najaar van 2018 was (een deel van) het complex in gebruik geweest bij de Zusters van de Voorzienigheid. De ruimten die zij gebruikten en niet inmiddels bij anderen (zie hieronder) in gebruik hadden, wordt thans door een Leegstandsbeheerder gebruikt. Het Bisdom Roermond heeft bij Decretium met ingang van 1 september 2018 aan erediensten onttrokken (zie bijlage 7).</p> <p>De begane grond van het voormalig klooster en de een deel van de eerste etage in verhuurd aan respectievelijk de Stichting Democratische School en Stichting Asinothérapie. Beide huurcontracten zijn opgezegd. Het complex zal bij levering leeg en vrij van rechten beschikbaar worden gesteld aan koper.</p>
Niet eigen gebruik	Verkoper heeft het verkochte nooit 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.
Demarcatie voormalig klooster en kapel	<p>Het heeft de voorkeur van Servatius het complex, zijnde het voormalig klooster en de kapel in één verkoop aan één partij over te dragen. Indien evenwel een belangstellende alleen belangstelling heeft voor het voormalig klooster dan wel de kapel, is het mogelijk voor dat specifiek onderdeel aan aankoopvoorstel in te dienen. Teneinde misverstanden te voorkomen is op bijlage 8 schetsmatig aangegeven waar de scheiding tussen het voormalig klooster en de kapel loopt.</p> <p>Mocht Servatius na beoordeling van de aankoopvoorstellen kiezen voor een gescheiden verkoop en levering dan komen de kosten voor de kadastrale afscheiding voor Servatius. Op bijlage 8 is het verloop van de erfgrans (buiten en binnen) zichtbaar gemaakt. De kosten voor het bouwkundig en installatietechnisch scheiden van de objecten voor rekening van beide kopers in de verhouding 60% voormalig klooster en 40% voor de kapel. Bij afsplitsing van de kapel dient koper zelf een huisnummering bij de gemeente te verkrijgen alsmede aansluiting bij de nutsbedrijven te verkrijgen.</p>
Bos Bethaniën en wijde	Zoals eerder is gemeld behoort het bos en de weide niet tot de grond welke bij deze vrijblijvende koopaanbieding wordt aangeboden. Vooralnog blijft het bos en de weide eigendom van Servatius. Het kan zijn dat het eigendom op termijn overgaat.
Aankoopvoorstel en richtlijnen	<p>Belangstellenden worden uitgenodigd een aankoopvoorstel te doen. Daarbij kan een aankoopvoorstel worden gedaan voor het hele complex maar ook voor het voormalig klooster of de kapel afzonderlijk.</p> <p>Een aankoopvoorstel omvat het volledig ingevuld biedingsformulier (bijlage 11) met door bieder toe te voegen bijlagen. Op het biedingsformulier dient te zijn opgenomen:</p>



- Naam contractpartij / koper (uittreksel KvK en kopie legitimatiebewijzen tekenbevoegden als bijlage toevoegen);
- Het beoogd gebruik en in hoeverre het gebouw / de gebouwen publiek toegankelijk zijn;
- De beoogd gebruikers (instellingen, bedrijven e.a.) indien koper niet zelf (volledig) gebruik gaat maken van het object;
- Of de kapel door derden tegen maatschappelijke voorwaarden en prijsstelling gebruikt kan worden;
- Het biedingsbedrag voor het hele complex, het voormalig klooster of de kapel;
- Als bijlage toe te voegen een verklaring van een bancaire instelling of accountant dat, al dan niet met een lening, beschikt kan worden over de koopsom en kosten koper, alsmede uitleg over de herkomst van de financiële middelen.

Beoordeling aankoopvoorstellen

Een aankoopvoorstel met

- een bieding onder € 600.000 k.k. voor het geheel dan wel € 450.000 k.k. voor voormalig klooster dan wel € 150.000 k.k. voor de kapel, en/of
- een voorbehoud (zoals financiering, bestemmingsaanpassing, omgevingsvergunning enz.) wat buiten de invloedssfeer van verkoper ligt en/of
- een voorbehoud gekoppeld aan een (toekomstige) uitkomst van een bouwkundige keuring, bestemmings-, vergunning en/of ander traject (zie tevens 'Onderzoeksplicht koper')

wordt / worden niet in behandeling worden genomen.

Servatius hecht er aan dat het toekomstig gebruik harmoniseert met het naastgelegen complex Croonenhoff en het openbaar karakter van het Bethaniën bos. Om die reden worden aankoopvoorstellen beoordeeld op toekomstig gebruik én de geboden aankoopsom voor het voormalig klooster en de kapel samen. Hiervoor worden punten toegekend volgens onderstaand systeem:

Behoud maatschappelijke bestemming gebouw	5 punten *
Publiek toegankelijk gebouw	5 punten *
Kapel te gebruiken door derden	10 punten
Bieding, per € 10.000 k.k.	1 punt **
Aankoop hele complex	15 punten

* Geldt voor zowel voormalig klooster als kapel

** Geldt een minimum van € 150.000 voor kapel en € 450.000 voor voormalig klooster, bij geheel € 600.000.

Het openen van de enveloppen met aankoopvoorstellen, het beoordelen van de geldigheid en de verwerking van de geldige aankoopvoorstellen is niet openbaar.

Op basis van de puntentelling én waarop wordt ingeschreven maakt Servatius haar keuze. Het kan dus zijn dat twee partijen waarvan één



heeft geboden op het voormalig klooster en de ander heeft geboden op de kapel, worden uitgenodigd.

Voor de goede orde wordt ook benadrukt dat Servatius zich de vrijheid voorbehoud af te wijken van voornoemd beoordelingssysteem. Ook wordt, indien de uitgebrachte aankoopvoorstellen niet aansluiten op de verwachtingen die Servatius heeft, het recht voorbehouden de verkoop op deze wijze niet voort te zetten.

Verkooptraject

Belangstellenden worden uitgenodigd voor **woensdag 24 juli 2019 om 11.00 uur** het **aankoopvoorstel (met bijlagen)** in een gesloten enveloppe met opschrift 'Aankoopvoorstel Opveld' bij Servatius uit te brengen.

Servatius zal op na sluiting van het uitbrengen van de aankoopvoorstellen, de ontvangen aankoopvoorstellen overeenkomstig eerder genoemde beoordelen op geldigheid. Vervolgens wordt van de geldige aankoopvoorstellen het voor Servatius beste aankoopvoorstel geselecteerd. Het openen van de enveloppen, het beoordelen en verwerken is niet openbaar. Servatius is ook niet gehouden inschrijvers en/of derden inzage in de resultaten te geven.

De bieder van dat aankoopvoorstel wordt uitgenodigd voor nadere kennismaking en het bespreken van het verdere traject. Er wordt evenwel geen exclusiviteit geboden. Uiterlijk medio augustus 2019 ontvangen de indieners van een aankoopvoorstel een inhoudelijke reactie.

Naar aanleiding van een ingediend aankoopvoorstel kunnen kandidaat – kopers worden verzocht om een integriteits- en/of solvabiliteitsverklaring te tekenen en kan er om aanvullende informatie worden gevraagd over de kopende entiteit.

Te vestigen rechten

Bij verkoop zal een kettingbeding worden gevestigd waarmee Servatius vijf, tien en twintig jaar na levering van het gekochte aan koper kan beoordelen op het gebruik. Indien het gebruik door koper c.q. zijn rechtsopvolger afwijkt van hetgeen bij het aankoopvoorstel is beschreven, is koper c.q. de rechtsopvolger een direct opeisbare boete van eenmaal de koopsom verschuldigd.

Verder wordt bij verkoop een kettingbeding opgenomen dat op de erfgrans aan de zuid-, zuidwest- en westzijde geen hekwerk, schutting of anderszins geplaatst mag worden teneinde het open karakter tussen de terreinen te bevorderen.

Levering

De levering dient binnen 6 weken nadat directeur-bestuurder en/of de Raad van Commissarissen van Servatius (voor zover noodzakelijk) en/of de Autoriteit Woningcorporaties (hierna te noemen: "AW") heeft ingestemd met de verkoop (zie 'Voorbehoud'), plaats te vinden. De levering is in verband met afspraken met de gebruikers niet mogelijk voor 1 september 2019.



Verkoopvoorwaarden	<p>Voor het opstellen van de koopakte wordt gebruik gemaakt van bijgaand Model koopcontract. Het opstellen van de definitieve koopovereenkomst en het notarieel transport wordt gebruikgemaakt van Team Notarissen te Maastricht.</p> <p>Kosten voor aankoop, levering, financiering et cetera zijn voor koper ('kosten koper'), behoudens de kosten voor het koopcontract en, bij gescheiden verkoop van Klooster en kerk, de kadastrale splitsing met vestiging erfdiensbaarheden.</p>
Zekerheidsstelling	<p>De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen één week na ondertekening koopcontract bij de voornoemde notaris te voldoen.</p>
Voorbehoud	<p>Voor de voorgenomen verkoop van het complex geldt een opschortende voorwaarde voor goedkeuring van verkoop door de directeur-bestuurder, zo nodig de Raad van Commissarissen en de Autoriteit Woningcorporaties (AW).</p> <p>De belangstellende gaat bij inschrijving akkoord met, voor het verkrijgen van goedkeuring van de AW, het zo nodig beschikbaar stellen van aanvullende informatie dan wel andere wettelijke vereisten.</p>
Autoriteit Woningcorporaties	<p>Voor verkoop van Huize Opveld is Servatius als toegelaten instelling in het kader van de Woningwet gebonden aan regels uit diezelfde Woningwet, waardoor bij verkoop voorafgaande goedkeuring vereist is van de toezichthoudende autoriteit, de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Dat houdt in dat Servatius na ondertekening van het koopcontract een aanvraag tot goedkeuring start waarbij meerdere documenten worden ingestuurd. De AW doet onderzoek naar het verkoopproces en geeft al dan niet haar toestemming. Dit proces neemt doorgaans enkele maanden in beslag. Het onthouden van toestemming door de AW dient ten aanzien van de verkoop gezien te worden als en ontbindende voorwaarde.</p>
Bezichtiging	<p>Het complex is te bezichtigen op <u>woensdag 12 juni 2019</u> en <u>woensdag 26 juni 2019</u> van <u>10.00 tot 11.30 uur</u>.</p>
Vragen	<p>Belangstellenden worden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Vragen dienen <u>uiterlijk 2 juli 2019 om 9.00 uur</u> per e-mail te worden gesteld aan de verkoopcoördinator a.i. op l.bosch@servatius.nl Uiterlijk 10 juli 2019 worden ontvangen vragen beantwoord. Als daar aanleiding toe is wordt ook een Proces-Verbaal van Inlichtingen opgesteld welke op 10 juli 2019 wordt verstuurd naar de vragenstellers en de partijen die zich, aansluitend op ontvangst van deze documentatie, als belangstellende heeft gemeld.</p>
Onderzoeksplicht koper	<p>Koper is gerechtigd tijdens voornoemde bezichtigingen voor eigen rekening een niet-destructief bouwkundige keuring te (laten) verrichten en/of andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed</p>



inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud en de gebruiksmogelijkheden.

Beschikbare documenten

Als bijlagen bij deze vrijblijvende aanbieding is beschikbaar:

1. Foto overzicht
2. Plattegronden
3. Asbestinventarisatie
4. Meetcertificaat rapport
5. Energielabel
6. Uittreksel Monumenteninschrijving
7. Decretium d.d. 21 augustus 2018 van het Bisdom Roermond
8. Kadastrale kaart en demarcatietekening bij gesplitste verkoop
9. Plankaart bestemmingsplan
10. Model koopovereenkomst
11. Biedingsdocument

Alle bijlagen vormen met deze vrijblijvende koopinformatie onderdeel van de uiteindelijke koopovereenkomst.

Disclaimer

Servatius heeft getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.

vld-20-5; mei 2019