

INLICHTINGEN 4 – SELECTIEFASE

DATUM	18 maart 2025
BETREFT	Inlichtingen 4
VERKOOPPROCEDURE	Krophollerensemble oost in Waalwijk
UITVRAGER	Gemeente Waalwijk

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	'Meet & greet'	Is de gemeente bereid een meet & greet te faciliteren in de verkoopfase van de procedure voorafgaand aan de eerste dialoogronde, zodat potentiële gebruikers (voor een deel van het vastgoed) elkaar en de geselecteerde gegadigden kunnen ontmoeten?	De gemeente is zeker bereid een 'meet & greet' te organiseren direct na de start van de verkoopfase. Het is in het belang van de gemeente en ook van de geselecteerde gegadigden en geïnteresseerde ondernemers dat zij elkaar weten te vinden. De gemeente wenst met één exploitant/eindbelegger de erfpachtovereenkomst te sluiten voor het gehele Krophollerensemble oost. Deze exploitant/eindbelegger zal gebruikers gaan zoeken voor een geheel of delen van het pand. Op deze manier kunnen lokale ondernemers of andere geïnteresseerden, die niet als exploitant/eindbelegger willen optreden voor het gehele oostelijk deel van het ensemble contact leggen met de geselecteerde gegadigden om hun interesse kenbaar te maken in het gebruik van een deel van de locatie. De 'meet & greet' wordt meegenomen in de planning van de verkoopfase. In het inlichtingendocument 3 is ook aangegeven, dat de gemeente bereid is ondererfpacht van delen van de locatie mogelijk te maken, hoewel dit niet haar voorkeur heeft.
2	Toevoegen volume	De veldwachterswoning is relatief klein. Mag hier volume aan toegevoegd worden?	De gemeente is bereid een beperkte uitbreiding van het volume toe te staan. Te weten ter hoogte van de aangebouwde carport. Het is aan de winnaar van de

	veldwachterswoning		verkoopprocedure om de hiertoe benodigde vergunning te verkrijgen. Het is niet mogelijk om een deel van de stadstuin te betrekken voor de verdere uitbreiding van het volume van de veldwachterswoning. De ondergrond onder de veldwachterswoning die mee in erfpacht wordt uitgegeven, loopt gelijk aan de beuken haag op rondom de woning. Er is al eens een plan gemaakt voor een beperkte uitbreiding van de veldwachterswoning, dat is te vinden via de volgende link: https://waalwijk.notubiz.nl/document/9277602/1
3	Hooisteeg ateliers	Zijn de ateliers aan de Hooisteeg van de gemeente? Zijn hier plannen mee naar de toekomst toe?	Ja, deze woningen zijn van de gemeente en worden verhuurd ten behoeve van ambacht en creativiteit. De invulling sluit aan bij de maak-/leerindustrie, die van oudsher volop aanwezig is in Waalwijk.
4	Bouwkundige informatie	Is er een MJOP, bouwkundige inspectie of conditiemeting aanwezig van het oostelijk deel van het Krophollerensemble?	Met dit inlichtingendocument worden de volgende bijlagen gedeeld: 1. Inspectierapport 01.01.02 Kantoor Parkeerbeheer P1 (Raadhuisplein 5) – 24 mei 2022; 2. Inspectierapport 08.01.02A Studentenhuis SLEM (Raadhuisplein 6 t/m 7) – 15 november 2022; 3. Inspectierapport 07.0111 Leeskamer Raad (Stadstuin 1) – 24 mei 2022; 4. Inspectierapport N.T.B. Studentenhuis (boven Slot) (Grotestraat 263) – 24 mei 2022.
5	Restwaardevergoeding opstallen	Waarom ontbreekt er een normale marktwaardeclausule in de erfpachtovereenkomst?	Uitgangspunt van de erfpachtovereenkomst met afhankelijk recht van opstal is dat er bij het einde van de looptijd geen restwaardevergoeding wordt uitgekeerd voor de opstallen. Dit is ook niet verplicht bij een bedrijfsmatige invulling van de locatie. Aangezien de locatie voor 40 jaar in erfpacht met opstalrecht uitgegeven wordt, is het mogelijk voor de winnaar om zijn investeringen gedurende de looptijd terug te verdienen. Daar komt bij dat de looptijd na 40 jaar met een periode van 10 jaar stilzwijgend verlengd wordt, als er voor partijen geen aanleiding is om de overeenkomst te beëindigen. Aangezien de waarde/prijs voor de gemeente niet doorslaggevend is bij de uitgifte van de locatie, maar de invulling, hanteert de gemeente bewust een lage afkoopsom voor de opstallen van € 600.000,00. Dit moet de winnaar de ruimte

			geven om te investeren in het vastgoed en zijn investeringen gedurende de looptijd terug te verdienen. Indien de winnaar van de procedure in de toekomst overweegt kort voor het einde van de looptijd nog flink te investeren in het vastgoed, dan doet hij er goed aan om hierover vroegtijdig met de gemeente in overleg te treden om voldoende zicht te hebben om een definitieve verlenging van de looptijd van de erfpacht met opstal van 10 jaar. Er is ook gekozen voor het niet uitkeren van een restwaardevergoeding, omdat de ervaring leert dat hierover in de toekomst veel discussie kan ontstaan tussen de gemeente en de winnaar.
6	NEN-meting	Is er een NEN-meting c.q. zijn er plattegronden beschikbaar? En zo ja, kunnen deze gedeeld worden?	Er zijn plattegronden beschikbaar. Met dit inlichtingendocument worden de volgende bijlagen gedeeld: 1. Vlekkenplan Studentenhuis (boven Slot) (Grotestraat 263) – 21 april 2022; 2. Vlekkenplan kantoor parkeerbeheer P1 (Raadhuisplein 5) – 13 april 2022; 3. Vlekkenplan Restaurant 't Slot (Raadhuisplein 8) – 21 april 2022; 4. Vlekkenplan Leeskamer Raad (Stadstuin 1 – veldwachterswoning) – 20 april 2022.
7	Plannen (boutique) hotel	We begrepen dat er een aantal jaren geleden al tekeningen zijn gemaakt voor een (boutique) hotel in een van de panden. Deze tekeningen zouden nog beschikbaar moeten zijn op het gemeentehuis. Is het mogelijk om deze tekeningen eens in te zien en/of met ons te delen?	Dat klopt, de presentatie is te vinden via de volgende link: https://waalwijk.notubiz.nl/document/9277599/1