

redres.

/erfgoed /vintage /architectuur /design

de bouwkunstmakelaar

r

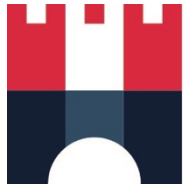
BIEDBOEK

ZUIDERKERK

ZUIDERSINGEL 79-81

ASSEN

Bouwkunstmakelaar is lid van de Nationale Monumentenorganisatie



**Nationale
Monumenten
organisatie**

Redres de Bouwkunstmakelaar

T 035 - 647 08 79

E info@redres.nl

Hilversum september 2025, versie 1.2

De vermelde informatie is van algemene aard en dient uitsluitend als een uitnodiging om een onherroepelijk bod uit te brengen. Dit document is opgesteld ten behoeve van de verkoop, middels een vrijwillige gesloten inschrijving/biedingsprocedure, van de Zuiderkerk, gelegen aan de Zuidersingel 7981 (9401 KC) te Assen. Het is met grote zorg samengesteld.

Desondanks kunnen geen garanties worden gegeven met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de verstrekte informatie in deze prospectus. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
1. ZUIDERKERK	4
1.1 <i>Achtergrond en geschiedenis</i>	5
1.2 <i>Kadastrale gegevens</i>	8
1.3 <i>Kadastrale kaart/ locatie/ verkooptekening</i>	9
1.4 <i>Metrages</i>	10
1.5 <i>Assen – hoofdstad van Drenthe</i>	11
1.6 <i>Bestemming</i>	12
1.7 <i>Parkeren</i>	14
1.8 <i>Zakelijke lasten</i>	15
1.9 <i>Inspecties en milieuonderzoeken</i>	15
1.10 <i>Subsidie Instandhouding Monumenten (SIM)</i>	15
1.11 <i>Isolerende maatregelen</i>	16
1.12 <i>Onderzoeken, bijlagen en biedingsprocedure</i>	17
1.11 <i>Vendr</i>	17
1.12 <i>Biedingsprocedure en beoordeling</i>	18
1.13 <i>Planning verkoopproces</i>	18
1.14 <i>Kleine lettertjes</i>	19
2. BIEDINGSVOORWAARDEN	20
2.1 <i>Algemene voorwaarden</i>	20
2.2 <i>Voorwaarden bij de verkoop via een gesloten vrijwillige inschrijving</i>	21
2.3 <i>Bestemming en gebruik</i>	22
2.4 <i>Financiële en juridische aspecten</i>	22
2.5 <i>Clausules in de koopovereenkomst</i>	24
3. BIEDINGSFORMULIER	27
3.1 <i>Contactgegevens Bieder of bidders</i>	28
3.2 <i>Bieding kavels/ onderdelen</i>	29
3.3 <i>Functieomschrijving (principeplan)</i>	30
3.4 <i>Onderbouwing wijze van financiering</i>	31
3.5 <i>Indienen van bieding en indieningsvereisten</i>	32
3.6 <i>Overzicht informatie en bijlagen</i>	33
<i>Bijlagen</i>	34
OVER REDRES.	36

1. ZUIDERKERK

In opdracht Stichting Instandhouding Zuiderkerk Assen bemiddelt Redres de Erfgoedexpert BV in de verkoop van het - gelegen aan de **Zuidersingel 79-81, 9401 KC te Assen**, inclusief onderliggende kavels, door middel van Vrijwillige Gesloten Biedingsprocedure. U krijgt de gelegenheid een bod uit te brengen tussen:

19 SEPTEMBER 2025 T/M 21 NOVEMBER 2025

Kijkdagen zijn gepland op:

VRIJDAG 10 OKTOBER 2025 VAN 12h00 - 14h00

en

VRIJDAG 24 OKTOBER 2025 VAN 10h00 - 12h00.

Op andere momenten is het helaas niet mogelijk de locatie te bezichtigen. U dient zich voor de kijkdagen aan te melden via het e-mailadres: info@redres.nl

**INDIENING VAN EEN BOD KAN TOT EN MET
VRIJDAG 21 NOVEMBER 2025 - 16H00**

Vendr.nl

Voor de vrijwillige gesloten inschrijving maken wij gebruik van het platform **Vendr.nl**. Vendr is een vastgoedplatform dat gespecialiseerd is in een transparante en efficiënte biedingsprocedure voor de verkoop van vastgoed. Het biedt zowel verkopers als kopers een duidelijk en eerlijk proces, waarbij alle biedingen digitaal en gecontroleerd worden vastgelegd. Voor specifieke details en eventuele updates in de procedure wordt aangeraden de website van Vendr te raadplegen, zie ook paragraaf: **1.15** van dit document voor de instructies

Hier is ook alle documentatie te downloaden. Voor een zorgvuldig en gelijkwaardig verloop van deze biedingsprocedure, dienen gegadigden zich te houden aan vormvoorschriften en modellen (formats) zoals die in dit biedboek en de bijbehorende bijlagen 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.

Let op:

De planning is onder voorbehoud. Raadpleeg de website www.redres.nl voor de meest actuele informatie of kijk op vendr.nl voor alle documentatie, het biedboek en foto's van de verschillende objecten.

1.1 Achtergrond en geschiedenis

De Zuiderkerk in Assen verrees in 1924-1925 in opdracht van de Gereformeerde Kerk Assen. Het ontwerp kwam van architect J. Smallenbroek en Zn. uit Assen en de bouw werd uitgevoerd door de aannemers Nauta en Hettema uit Leeuwarden. De eerste steen werd gelegd op 28 juli 1924. Het gebouw is opgetrokken in kruisvorm, in een traditionalistische stijl met invloeden van de Amsterdamse School, en werd oorspronkelijk ingericht volgens de inzichten van dr. Abraham Kuyper.

Exterieur

De buitenzijde is uitgevoerd in rode en gele baksteen met puntgevels onder verbeterde Hollandse pannen. Hoge glas-in-loodramen met betonnen onderdorpels, een symmetrische voorgevel met uitgemetselde entreepartij en een markante vierkante toren met tentdak geven het gebouw zijn karakteristieke uitstraling. Decoratieve metselverbanden, tandlijsten in de geveltoppen en doordachte detaillering versterken het architectonische beeld. Aan de achterzijde bevinden zich een voormalige kosterswoning en vergaderruimtes, later aangepast maar in stijl aansluitend bij het hoofdvolume.

Interieur

Binnen is de oorspronkelijke opzet grotendeels bewaard gebleven. De symmetrische plattegrond, houten kapgewelven met afgeknotte spitsbogen, originele banken op begane grond en galerijen, lambrisering tot circa twee meter hoog en de houten kansel in een omlijsting met decoratieve tandlijst vormen samen een ingetogen maar rijk geheel. In drie van de vier armen zijn galerijen aangebracht, waardoor het aantal zitplaatsen aanzienlijk werd vergroot. In 1932 werd het orgel van de firma Valckx & Van Kouteren geplaatst, later aangepast aan nieuwe eisen.

Historische betekenis

De kerk kreeg landelijke bekendheid als locatie van de Synode van Assen in 1926, waar het conflict rond dominee Geelkerken leidde tot een kerkscheuring. Sinds 2011 is de Zuiderkerk in gebruik bij Life Assen (voorheen City Life Church), waarbij het interieur op onderdelen is aangepast voor eigentijds gebruik, met behoud van de hoofdstructuur.

Monumentenstatus en financiële voordelen

Als rijksmonument maakt de Zuiderkerk deel uit van het beschermd stadsgezicht van Assen. Het geldt als een gaaf voorbeeld van interbellum kerkarchitectuur, met zowel architectuurhistorische als stedenbouwkundige waarde. Voor toekomstige eigenaren zijn er interessante financiële mogelijkheden voor onderhoud, restauratie en verduurzaming.

De Subsidieregeling Instandhouding Monumenten (SIM) biedt een meerjarige subsidie voor het planmatig in stand houden van rijksmonumenten zonder woonfunctie, waaronder kerken. Deze regeling kan een belangrijke bijdrage leveren aan de structurele onderhoudskosten. Het Nationaal Restauratiefonds (NRF) verstrekt laagrentende leningen voor restauratie, herbestemming en verduurzaming van monumenten. Denk hierbij aan maatregelen zoals isolatie, energiezuinige installaties of het hergebruik van materialen, mits passend binnen de monumentale waarden. Deze instrumenten maken het aantrekkelijker om het gebouw toekomstbestendig te maken, zowel qua gebruik als energieprestatie, zonder dat de volledige investering direct hoeft te worden opgebracht. Wilt u meer weten over de mogelijkheden van de SIM, het NRF of andere regelingen voor verduurzaming en instandhouding? Wij informeren u hier graag nader over.

Met de geplande nieuwbouw voor de huidige eigenaar komt de Zuiderkerk nu beschikbaar voor een nieuwe eigenaar, die kan profiteren van deze regelingen en het pand zo kan behouden én doorontwikkelen voor toekomstig gebruik.



Afbeelding 1 en 2 Zuiderkerk voorzijde en interieur



DE KERK EN DE PREKENDE SLAG

De geschiedenis van deze kerk is rijk en veelzijdig. Naast de gebruikelijke verhalen over bouw en restauratie zijn er ook anekdotes die hun weg hebben gevonden naar het collectieve geheugen. Een van de meest opmerkelijke daarvan speelde zich af in 1958, toen de kerk landelijke bekendheid kreeg door de zogeheten "sprekende slang".

Volgens berichten die destijds in landelijke dagbladen verschenen, zou er in de houten balken van de kerk een slang zijn aangetroffen. Ooggetuigen meldden niet alleen de aanwezigheid van het dier, maar beweerden zelfs dat er geluiden of woorden hoorbaar waren. In een tijd waarin de symboliek van de Bijbel nog nadrukkelijker doorwerkte in het dagelijks leven, werd de parallel snel getrokken met de slang in het paradijs: symbool van verleiding, kwaad en de voortdurende strijd tussen licht en duister.

Het nieuws verspreidde zich in rap tempo door het land. Kranten zoals Trouw en het Reformatorisch Dagblad besteedden er uitvoerig aandacht aan. Waar de ene journalist nuchter verslag deed van een merkwaardige gebeurtenis in Assen, gebruikten anderen het verhaal als aanleiding voor diepere reflecties op geloof, vergiffenis en de betekenis van wonderen. Voor korte tijd stond de kerk in het middelpunt van de nationale belangstelling. Er kwamen bezoekers van heinde en verre: nieuwsgierigen die sensatie zochten, gelovigen die een teken van boven meenden te zien, maar ook sceptici die het geheel met argusogen bekeken.

Voor de lokale gemeenschap was het een uitzonderlijke periode. Het gebouw dat al eeuwenlang een plaats van samenkomst was, werd plots een ontmoetingspunt van allerlei stromingen, overtuigingen en nieuwsgierige blikken. Het bracht een zekere levendigheid met zich mee die nog jaren in herinnering bleef. Hoewel er nooit sluitend bewijs werd geleverd dat de slang daadwerkelijk 'sprak', bleef het verhaal circuleren. Het werd een legende die de kerk niet

alleen tot religieus middelpunt, maar ook tot cultureel fenomeen maakte.

In de decennia die volgden raakte de ophef weliswaar naar de achtergrond, maar het verhaal bleef deel uitmaken van de identiteit van het gebouw. Het werd af en toe opnieuw aangehaald in kranten, tijdens rondleidingen of in gesprekken onder bewoners van Assen. Daarmee groeide het uit tot een voorbeeld van hoe een monument niet alleen bestaat uit stenen en muren, maar ook uit verhalen die eraan zijn verbonden.

Voor een toekomstige eigenaar of gebruiker van dit gebouw is het goed te weten dat de geschiedenis niet alleen te vinden is in de architectuur en de monumentale status, maar ook in de verhalen die erdoorheen lopen. De anekdote van de "sprekende slang" laat zien dat deze kerk een rol speelde in de bredere samenleving, ver buiten de grenzen van Assen. Het illustreert hoe een monument betekenis kan krijgen als plaats van ontmoeting, gesprek en zelfs van mythevorming.

Het is juist dit soort verhalen dat de waarde van een monument versterkt. Zij voegen een laag toe die niet te vangen is in tekeningen, bouwkundige rapporten of kadastrale gegevens. Het zijn de verhalen die een gebouw tot leven brengen, die zorgen voor samenhang tussen verleden en toekomst, en die een koper de kans geven om zich in te schrijven in een traditie die veel verder reikt dan het eigen gebruik.

De "kerk van de sprekende slang" vormt daarmee een uniek hoofdstuk in de geschiedenis van dit pand. Een verhaal dat enerzijds curieus en anekdotisch aandoet, maar anderzijds precies illustreert waarom monumenten zo waardevol zijn: zij dragen de sporen van mensen, hun overtuigingen en hun verbeelding. En die rijkdom maakt deze kerk tot meer dan een gebouw alleen – het is een plek waar historie en verhalen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

1.2 Kadastrale gegevens

Zuidersingel 79
9401 KC Assen

Gemeente	: Assen
Sectie	: I
Nummer(s)	: 13974
Grootte	: 1.883 m ²
Gebruiksdoel	: godsdienst - erf - tuin
Publiekrechtelijke beperkingen	: erfgoedwet (rijksmonument)

1.2.1 Eigendomssituatie

Op dit moment bestaat er een erfpachtconstructie tussen Stichting Instandhouding Zuiderkerk Assen (grondeigenaar) en Life Church Assen (erfpachter). Het gebouw en de grond zijn juridisch eigendom van de stichting, terwijl het gebruiksrecht via een in 2014 gevestigd erfpachtrecht van 25 jaar (tot 1 december 2039) bij City Life Church Assen ligt. Deze erfpacht kent specifieke gebruiks- en onderhoudsverplichtingen, een canon en bepalingen over overdracht of beëindiging.

Uit de notulen van de bestuursvergadering van juni 2025 blijkt dat het bestuur van de stichting, conform advies van de notaris, voornemens is eerst het pand te verkopen en daarna de stichting op te heffen. Deze is opgenomen in de bijlagen die te downloaden is via Vendr (waarover later meer). Hierdoor vervalt het erfpachtrecht en krijgt de koper het pand volledig in eigendom, vrij van erfpacht. De verkoopopbrengst wordt vervolgens belastingvrij overgemaakt naar Life Church Assen.

Hiermee komt bij verkoop de huidige gesplitste eigendom te vervallen en verwerft de nieuwe eigenaar zowel de grond als het gebouw in volle eigendom.

1.3 Kadastrale kaart/ locatie/ verkooptekening



Afbeelding 3: Kadastrale kaart

1.4 Metrages

Bruto vloeroppervlak

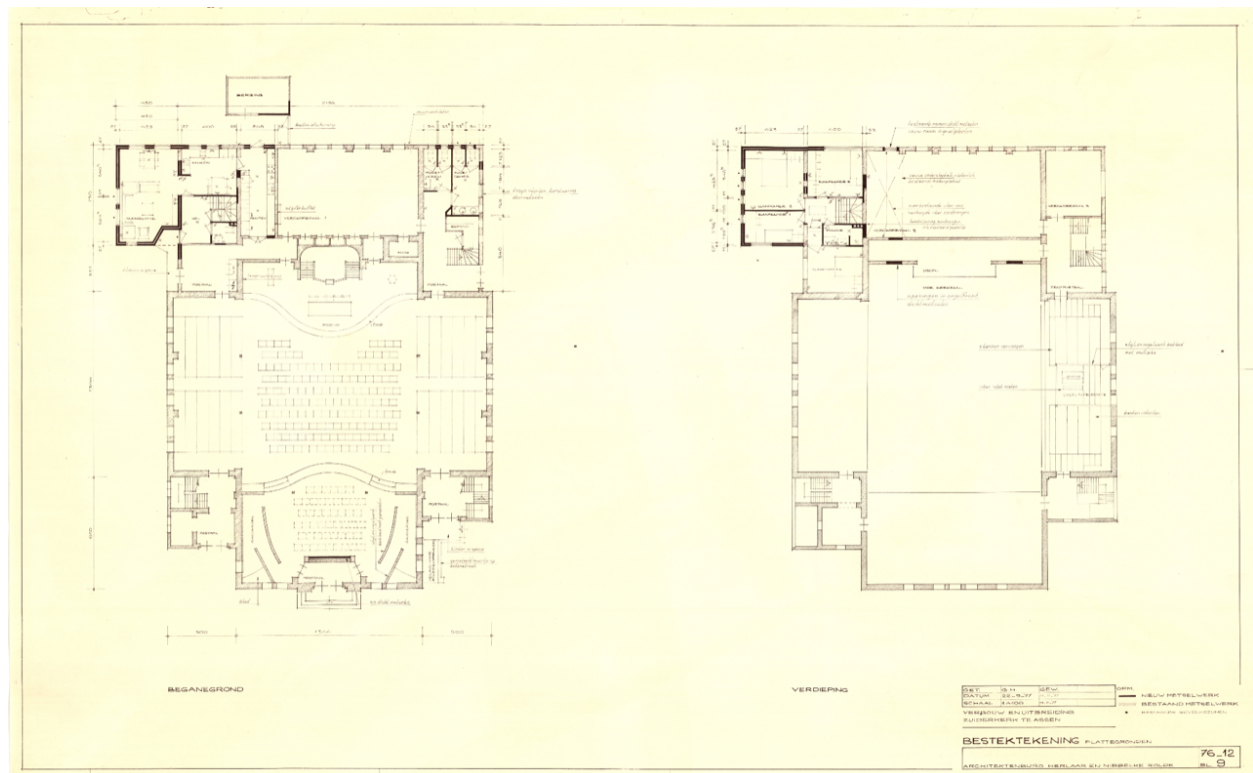
: circa 0.00 m²

Netto vloeroppervlak

: circa 0.00 m²

Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)

: circa 0.00 m²



Afbeelding 4 Bestektekening Zuiderkerk

1.5 Assen - hoofdstad van Drenthe

Assen heeft zich door de eeuwen heen ontwikkeld van een nederzetting rond een cisterciënzer klooster tot een veelzijdige stad van bestuur, cultuur en evenementen. Gelegen aan de rand van het beekdal van de Drentsche Aa, combineert de stad stedelijke voorzieningen met de nabijheid van natuur. Met ruim 70.000 inwoners is Assen een compacte maar veelzijdige stad waar historie en eigentijdse dynamiek elkaar versterken.

De oorsprong van Assen gaat terug tot de 13e eeuw, toen de nonnen van het klooster Maria in Campis zich hier vestigden. Het klooster werd een centrum van religie en bestuur en legde de basis voor de latere stadsontwikkeling. Na de opheffing in de 17e eeuw nam Assen de rol op zich van bestuurscentrum van Drenthe. Overheidsgebouwen, brede lanen en karakteristieke woningen gaven de stad in de 19e eeuw haar herkenbare aanzien.

In de 20e eeuw groeide Assen uit tot een evenementenstad. Het bekendst is de jaarlijkse TT van Assen, sinds 1925 een begrip in de motorsport. Daarnaast kent de stad een rijk cultureel leven met festivals, tentoonstellingen en activiteiten die het centrum regelmatig in een feestelijk decor veranderen.

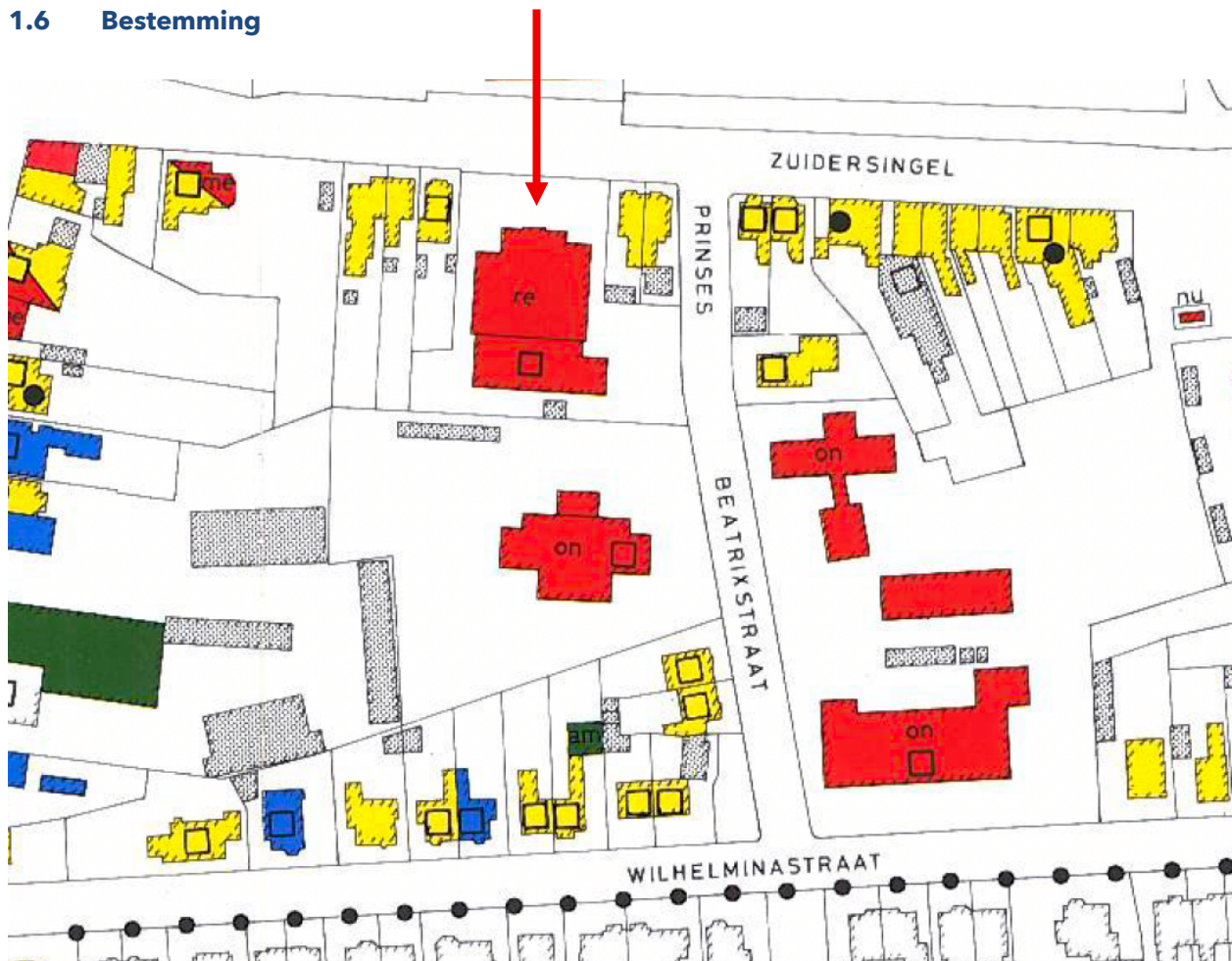
De Zuiderkerk aan de Zuidersingel

Midden in dit stedelijke weefsel staat de Zuiderkerk, gebouwd tussen 1923 en 1925 naar ontwerp van architect Albert Smallegange. Het is een markant voorbeeld van traditionalistische architectuur met invloeden van de Amsterdamse School. De kruisvormige plattegrond, karakteristieke puntgevels en de toren bepalen mede het aanzicht van de statige Zuidersingel. Binnen zijn veel originele elementen bewaard gebleven, waaronder de houten galerijen en de preekstoel.

De Zuiderkerk kreeg landelijke bekendheid tijdens de Synode van Assen in 1926, waar een belangrijk kerkelijk vraagstuk werd behandeld dat breed in de belangstelling stond. In 1932 werd een nieuw orgel geplaatst, dat later enkele aanpassingen onderging. Na sluiting door de oorspronkelijke gemeente kreeg het gebouw in 2011 een nieuwe bestemming als thuisbasis van City Life Assen, waarmee het een eigentijdse rol kreeg als ontmoetingsplaats voor geloof en gemeenschap.

Vandaag staat de Zuiderkerk symbool voor de gelaagde geschiedenis van Assen: gebouwd in een periode van stedelijke groei, verbonden met landelijke gebeurtenissen en nog altijd een plek waar mensen samenkomen. In een stad waar historie en modern leven samengaan, vormt het een herkenningspunt voor bewoners én bezoekers.

1.6 Bestemming



VERKLARING

begane grond		verdiepingen		hoofdgroep		groep		code	
	woondeelende:	woningen, appartementen etc.							
	bergingen:	schuurtjes, autoboxen, opslagruimten							
	maatschappelijke voorzieningen:	overheidsgebouwen.....ov							
		onderwijsvoorzieningen.....on							
		medische voorzieningen.....me							
		welzijnsvoorzieningen.....we							
		religieuze voorzieningen.....re							
		nutsvoorzieningen.....nu							
		culturele voorzieningen.....cu							
		maatschappelijke dienstverlening.....ma							
	commerciële voorzieningen:	winkels, showrooms en bijbehorende magazijnen etc.							
	kantoren:	kantoren, adm. functies							
		banken.....ba							
	horeca:	hotel, restaurant, café, bar etc.							
	bedrijfsgebouwen:	bedrijven, garagebedrijven							
		ambachtelijke bedrijven.....am							
		leegstaand							
									
	praktijkruimten:	kleine kantoren, ateliers etc. in woonfunctie							

Afbeelding 5: bestemming conform omgevingsloket

Conform ruimtelijke plannen heeft de Zuidersingel 79 de bestemming: "Maatschappelijke Doeleinden" (Religieuze Voorzieningen RE), wat inhoudt dat het mag worden gebruikt voor religieuze doeleinden, eventueel met één dienstwoning. Bijbehorende maatschappelijke functies en voorzieningen zijn toegestaan.

De bebouwing moet plaatsvinden binnen de op de plankaart aangegeven roodgearceerde contour, met een goothoogte van twee bouwlagen en een dakvorm zoals zadeldak, zadeldak met wolfseind of (afgeplat) schilddak met een dakhelling tussen 45° en 60°. Aan- en bijgebouwen zijn mogelijk binnen de bestemming en andere bouwwerken mogen maximaal 3 meter hoog zijn. Onder voorwaarden kan de gemeente vrijstelling verlenen, bijvoorbeeld voor een plat dak of een aangepaste goothoogte, mits het cultuurhistorisch karakter van de binnenstad behouden blijft. Onderstaand artikel 7.

Artikel 7 - Maatschappelijke doeleinden (M, M-n, M-r)

1. Bestemming van de gronden

De op de plankaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor gebouwen van bijzondere aard, zoals:

- *Kantoorgebouwen*
- *Woonvormen met bijbehorende centrale voorzieningen*
- *Gebouwen voor gebruik door of ten behoeve van instellingen op het gebied van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, verenigingsleven, religie, cultuur, onderwijs, opvoeding en recreatie*
- *Gebouwen ten behoeve van de lichamelijke en geestelijke volksgezondheid*
- *Eén dienstwoning per hoofdgebouw*
Bijbehorende bouwwerken, andere werken en voorzieningen zijn toegestaan, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

2. Bijzondere aanduidingen op de plankaart

- *Aanduiding "M-n": uitsluitend gebouwen bestemd voor gebruik als telefooncentrale, met één dienstwoning.*
- *Aanduiding "M-r": uitsluitend gebouwen bestemd voor gebruik door of ten behoeve van religie, met één dienstwoning.*

3. Bouwregels

- Hoofdgebouwen moeten in de naar de weg gekeerde grenslijn van de bebouwing worden geplaatst, waarbij het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage niet mag worden overschreden.*
- De goothoogte bedraagt minimaal en maximaal twee bouwlagen.*
- Het verschil in goothoogte tussen naast elkaar gelegen panden bedraagt minimaal 0,50 meter.*
- Hoofdgebouwen worden voorzien van één van de volgende dakvormen, met een dakhelling van minimaal 45° en maximaal 60°:*

- *Zadeldak*
- *Zadeldak met wolfseind*
- *Afgeplat zadeldak*
- *Schilddak*
- *Afgeplat schilddak*

- e. De maximale geluidsbelasting van hoofdgebouwen (uitgezonderd dienstwoningen) mag niet meer bedragen dan de waarde zoals gesteld in artikel 4 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen", tenzij in een ontheffingsbesluit een hogere waarde is vastgesteld.
- f. De maximale geluidsbelasting van dienstwoningen mag niet meer bedragen dan de waarde zoals gesteld in artikel 82, lid 1 van de "Wet geluidhinder", tenzij in een ontheffingsbesluit een hogere waarde is vastgesteld.
- g. Andere bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 3,00 meter.
- h. Onbebouwde gronden worden gebruikt in relatie tot de aangegeven bestemming (artikel 14 "Erven"), waaronder aanbouwen en/of bijgebouwen als bedoeld in artikel 15 van deze voorschriften.

4. Vrijstellingen door burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel met aanvullende voorwaarden, vrijstelling verlenen van:

- Lid 1, onder a: toestaan dat de voorgevel maximaal 3,00 meter naar achteren wordt geplaatst ten opzichte van de naar de weg gekeerde grenslijn van de bebouwing.
- Lid 1, onder b: toestaan dat de goothoogte met één bouwlaag wordt verhoogd of verlaagd.
- Lid 1, onder c: toestaan dat het verschil in goothoogte 0,00 meter bedraagt.
- Lid 1, onder d: toestaan dat het hoofdgebouw plat wordt afgedekt.

5. Voorwaarden voor vrijstelling

Een vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien:

- a. De afwijking het cultuurhistorisch karakter van de binnenstad niet onevenredig aantast.
- b. De "Begeleidingscommissie Binnenstad Assen" vooraf is gehoord.

De volledige documentatie, waaronder ook de huidige bestemming, is beschikbaar als bijlage in de beveiligde omgeving van Vendr.nl. Deze stukken zijn daar in te zien en te downloaden. Meer informatie kunt u ook vinden op regelsopdekaart.nl of bij de gemeente Assen.

1.7 Parkeren

Op het perceel is ruimte om circa 15 auto's te parkeren en daarnaast is er een hele ruime fietsenstalling. In de binnenstad van Assen geldt grotendeels betaald parkeren, aangevuld met parkeervergunningen voor bewoners en bedrijven. De Zuidersingel ligt binnen het vergunningsgebied 'Binnenstad'.

Parkeervergunningen

Bewoners- en bedrijfsvergunningen zijn kenteken gebonden en gelden voor het vergunningsgebied 'Binnenstad'. Een eigen parkeerplaats of garage sluit doorgaans uit van recht op een vergunning. Per adres kan een maximumaantal vergunningen gelden.

Vergunninghouders parkeren in de aangewezen straten binnen het vergunningsgebied. Bezoekers kunnen betaald parkeren op straat of in nabijgelegen parkeergarages, zoals Drents Museum en De Nieuwe Kolk.

Gratis of voordelig parkeren

Aan de rand van het centrum bevinden zich gratis parkeerterreinen op ca. 10-15 minuten lopen. P+R-locaties bij station Assen en aan de stadsrand bieden gratis of voordelig parkeren met busverbinding naar het centrum.

1.8 Zakelijke lasten

Categorie	Specificatie	Bedrag	Eenheid
Onroerendezaakbelasting (OZB) 2025		€ ...	
Rioolheffing		€ ...	
Afvalstoffenheffing		€ ...	
Waterschapslasten	Watersysteemheffing	€ ...	
	Zuiveringsheffing	€ ...	
Verzekeringen	Opstalverzekering	€ ...	
Nutsvoorzieningen	Elektriciteit	€ ...	... kWh per jaar
	Gas / stadsverwarming	€ ...	... m³ per jaar
	Water	€ ...	... m³ per jaar
	Opbrengst 32 zonnepanelen	€ ...	... kWh per jaar

1.9 Inspecties en milieuonderzoeken

De volledige documentatie, waaronder ook inspecties en milieuonderzoeken, is beschikbaar als bijlage in de beveiligde omgeving van Vendr.nl. Deze stukken zijn daar in te zien en te downloaden. Deze documenten bieden inzicht in de bouwkundige staat en onderhoudsbehoefte van het pand.

1.9.1 Asbestinventarisatie

Voor zover bekend is er in het object geen asbest aangetroffen. Bij verkoop zal een asbestclausule in de overeenkomst worden opgenomen.

1.9.2 Inspectierapport Monumentenwacht

Het volledige overzicht van de inspectie en aanbevelingen is beschikbaar als bijlage in de beveiligde omgeving van Vendr.nl. Deze stukken zijn daar in te zien en te downloaden.

1.9.3 Bodem

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie. Navraag bij de gemeente heeft geen aanvullende informatie opgeleverd.

1.10 Subsidie Instandhouding Monumenten (SIM)

Op de Zuiderkerk aan de Zuidersingel 79 is de Subsidie Instandhouding Monumenten (SIM) van toepassing. Deze landelijke regeling van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) ondersteunt eigenaren van rijksmonumenten zonder woonfunctie bij het uitvoeren van regulier, planmatig onderhoud. De subsidie vergoedt tot 60% van de subsidiabele kosten over een periode van zes jaar, waardoor de netto onderhoudslasten aanzienlijk lager uitvallen.

Toegekende subsidie

In 2022 is voor de Zuiderkerk een SIM-subsidie verleend van € 65.056, gebaseerd op subsidiabele kosten van € 108.426 (totaal begroot onderhoud: € 119.422 inclusief btw). Deze toekenning geldt voor de onderhoudsperiode 2023 t/m 2028.

Uitbetalingsschema

De subsidie wordt jaarlijks in gelijke termijnen uitbetaald:

<i>Jaar</i>	<i>Bedrag</i>	<i>Percentage</i>
2023	€ 9.760	15%
2024	€ 9.758	15%
2025	€ 9.758	15%
2026	€ 9.758	15%
2027	€ 9.758	15%
2028	€ 9.758	15%
Totaal	€ 65.056	60% van subsidiabele kosten

Subsidiabele werkzaamheden

De SIM is bedoeld voor sober en doelmatig onderhoud dat het monument in stand houdt, zoals:

- Dak- en gevelonderhoud
- Herstel van kozijnen, ramen en deuren
- Schilderwerk
- Lood- en zinkwerk
- Overig instandhoudingswerk conform het goedgekeurde meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Voorwaarden

- Werkzaamheden moeten plaatsvinden conform het MJOP en de richtlijnen van de RCE.
- Het gebouw moet gedurende de subsidieperiode worden gebruikt overeenkomstig de bestemming RE - religieuze voorzieningen.
- Na afloop van de periode moet de eigenaar verantwoording afleggen via een prestatieverklaring en een inspectierapport.
- Bij verkoop kan het resterende deel van de subsidie worden overgedragen aan de nieuwe eigenaar, mits binnen drie maanden een verzoek wordt ingediend bij de RCE.

Concreet

- Totaal toegekend : € 65.056
- Looptijd : 2023-2028 (6 jaar)
- Uitbetaling : jaarlijks ± € 9.760
- Subsidiepercentage : 60% van subsidiabele onderhoudskosten
- Overdraagbaar : restant subsidie overdraagbaar bij verkoop

1.11 Isolerende maatregelen

De kerk beschikt over 32 zonnepanelen en het plafond van de gehele kerkzaal is geïsoleerd. Deze voorzieningen zorgen voor lagere energielasten en versterken de duurzaamheid van het gebouw, waarbij wel rekening gehouden is met het monumentale karakter.

1.12 Onderzoeken, bijlagen en biedingsprocedure

Bij een inschrijvingsprocedure is het niet altijd mogelijk om alle kandidaten volledig en persoonlijk te informeren. Tegelijkertijd is de verkoper verplicht om alle relevante informatie beschikbaar te stellen.

In dit biedboek is – zonder volledig te willen zijn – alle informatie opgenomen die van belang is voor de biedingsprocedure. Er zijn diverse onderzoeken en documenten beschikbaar die betrekking hebben op zowel de afzonderlijke objecten als het geheel.

In [hoofdstuk 3](#) is een overzicht opgenomen van alle relevante documenten en bijlagen die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van deze inschrijving. De volledige documentatie is digitaal beschikbaar via de beveiligde omgeving van Vendr.nl, waar alle stukken eenvoudig kunnen worden bekeken en gedownload.

Belangstellenden dienen hun bod uit te brengen door middel van het biedingsformulier, dat eveneens is opgenomen in hoofdstuk 3. Daarin staat ook duidelijk vermeld op welke wijze en binnen welke termijn het bod moet worden ingediend en op welke wijze het bod dient te worden uitgebracht.

Voor deze vrijwillige, gesloten inschrijving wordt gebruikgemaakt van het platform Vendr.nl. Dit vastgoedplatform is gespecialiseerd in een transparante en efficiënte biedingsprocedure. Het biedt zowel verkoper als kandidaat-koper een duidelijk, eerlijk en digitaal gecontroleerd proces, waarbij alle biedingen veilig en overzichtelijk worden vastgelegd.

1.11 Vendr

Voor de vrijwillige gesloten inschrijving maken wij gebruik van het platform **Vendr.nl**. Dit is een vastgoedplatform dat gespecialiseerd is in een transparante en efficiënte biedingsprocedure voor de verkoop van vastgoed. Het biedt zowel verkopers als kopers een duidelijk en eerlijk proces, waarbij alle biedingen digitaal en gecontroleerd worden vastgelegd.

1. Registratie
U registreert zich op Vendr.nl en krijgt toegang tot de biedingsomgeving.
2. Objectinformatie inzien
Alle relevante documenten, zoals het biedboek en de koopovereenkomst, zijn via het platform beschikbaar.
3. Bod uitbrengen
Binnen de gestelde termijn kunt u een bod uitbrengen via het digitale biedsysteem. Dit bod is bindend en wordt vertrouwelijk verwerkt.
4. Einde biedingsperiode
Zodra de inschrijftermijn sluit, worden de biedingen beoordeeld. De verkoper behoudt het recht van gunning.
5. Koopovereenkomst
Indien uw bod wordt geaccepteerd, ontvangt u een bevestiging en wordt de koopovereenkomst opgesteld.
6. Notariële afhandeling
De eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar de akte van levering wordt ondertekend.

Voor specifieke details en eventuele updates in de procedure wordt aangeraden de website van Vendr te raadplegen. Hier is ook alle documentatie te downloaden. Voor een zorgvuldig en gelijkwaardig verloop van deze biedingsprocedure, dienen gegadigden zich te houden aan vormvoorschriften en modellen (formats) zoals die in dit biedboek en de bijbehorende bijlagen 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.

1.12 Biedingsprocedure en beoordeling

Belangstellenden die een bod willen uitbrengen, dienen niet alleen een onherroepelijk bod in te dienen, maar ook een businessplan met een principe-/visieplan en een toelichting op de financiering. Dit plan moet goed onderbouwd zijn en inzicht geven in de toekomstige functie van het pand, de eventuele verbouwing of transformatie en de wijze van financiering.

Selectie vindt plaats door verkoper op basis van vooraf vastgestelde criteria. Het staat verkoper vrij om niet uitsluitend te gunnen aan de hoogste bidder, maar aan de meest gerede bidder of de voor verkoper meest interessante aanbieding.

De biedingen worden beoordeeld op:

1. Beoogde functie en bestemming van het pand
2. Het behoud van de monumentale status
3. Maatschappelijke impact
4. Financiële zekerheid
5. Prijs-kwaliteitsverhouding

Indien een bod onder voorbehoud wordt gedaan, moet dit concreet en objectief toetsbaar worden omschreven – bijvoorbeeld een voorbehoud van financiering, een omgevingsvergunning of toestemming van bijvoorbeeld een Raad van Toezicht.

1.13 Planning verkoopproces

19 september 2025	: Start verkoop
Vrijdag 10 oktober 2025	: 1 ^e kijkmoment van 10h00-12h00 (aanmelden via mail)
Vrijdag 24 oktober 2025	: 2 ^e kijkmoment van 10h00-12h00 (aanmelden via mail)
Vrijdag 21 november 2025 16h00	: Einde Biedingsprocedure
Vrijdag 28 november 2025	: Bekendmaking
December 2025	: Teken concept koopovereenkomst
Eerste kwartaal 2026	: Levering

[N.B. de planning is onder voorbehoud.](#)

Er kan van de planning afgeweken worden indien verkopers dat nodig achten. Op de website van Redres staat de actuele planning. Raadpleeg de website www.redres.nl voor de meest actuele informatie.

1.14 Kleine lettertjes

Dit document is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen 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 uitsluitend ter informatie. Dit document is geen juridisch bindend aanbod, maar een uitnodiging om een onherroepelijk bod uit te brengen. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Dit aanbod is door Redres de Erfgoedexpert BV gedaan in opdracht van de verkoper. De informatieverschaffing, bemiddeling, verkoop en verdere afwikkeling geschieden onder verantwoordelijkheid van de verkoper.

Onderzoeksplicht koper

Tenzij anders vermeld, gelden de volgende algemene voorwaarden: de presentatie is samengesteld op basis van gegevens die door de eigenaar/verkoper zijn verstrekt. De makelaar aanvaardt hiervoor geen enkele aansprakelijkheid. Bieders hebben een eigen onderzoeksplicht en dienen zich zelfstandig, eventueel met bijstand van een deskundige, te vergewissen van de staat van het object en de mogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan en overige regelgeving.

Om die reden biedt verkoper de bidder de gelegenheid het object vóór de koop en vóór de levering te bezichtigen, eventueel samen met een door de bidder ingeschakelde deskundige. De onderzoeksplicht geldt tevens voor de regelgeving van de overheid met betrekking tot het gebruik en de ontwikkelingsmogelijkheden van het object.

Bieders worden nadrukkelijk geadviseerd zich goed te laten informeren over de bouwkundige staat, juridische aspecten en eventuele verplichtingen die bij het object horen. Noch verkoper, noch Redres de Erfgoedexpert BV kan aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden of omissies in de verstrekte informatie.

2. BIEDINGSVOORWAARDEN

2.1 Algemene voorwaarden

In deze verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Bieding: de verkoop geschiedt door middel van een vrijwillige gesloten inschrijvingsprocedure. Een bod kan worden uitgebracht door het tijdig indienen van een bieding met biedingsformulier (opgenomen in dit document, hoofdstuk 3) via vendr.nl

VENDR.NL: Biedingsprocedure via Vendr

- Wij verzoeken u om uw bieding via Vendr.nl uit te brengen. Stuur ons een e-mail naar info@redres.nl en wij sturen u de aanmeldpagina van Vendr, waar u een account kunt aanmaken voor dit klantenportaal. Na aanmelding wordt u door ons toegelaten tot het platform en kunt u uw bieding indienen.
- Biedingen die buiten Vendr worden ingediend, worden niet in behandeling genomen.
- Uw bieding moet uiterlijk op **21 november 2025 voor 16h00** zijn ontvangen.

Aflevering: de feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak.
Voormalig stadhuis van de gemeente Doesburg

Adres object: Zuidersingel 79-81
9401 KC Assen

Gemeente	: Assen
Sectie	: I
Nummer(s)	: 13974
Grootte	: 1.883 m ²
Gebruiksdoel	: godsdienst - erf - tuin
Publiekrechtelijke beperkingen	: erfgoedwet (rijksmonument)

Verkoper: Stichting Instandhouding Zuiderkerk Assen
Schweitzerstraat 3
9402 CC ASSEN

Hierna te noemen: "Verkoper"

Bieder:	Degene die biedt op de onroerende zaak.
	Hierna te noemen: "Bieder"
Aanmeldingsvoorwaarden:	Voor een zorgvuldig 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 voorschriften, 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 Bidders 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 Zuidersingel 79-81 postcode 9401 KC te Assen 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

2.2 Voorwaarden bij de verkoop via een gesloten vrijwillige inschrijving

Principeplan	Belangstellenden dienen: - Een onherroepelijk en onvoorwaardelijk bod in te dienen. - In een businessplan met ontwerp van de ontwikkeling (maximaal twee A4) aan te geven wat precies de bedoeling is, inclusief een korte functieomschrijving en toelichting. - De wijze van financiering te onderbouwen en een verklaring te overleggen waaruit blijkt dat de financiering gewaarborgd is. Indien er sprake is van een financieringsvoorbehoud, zijn de voorwaarden conform <u>artikel 3.2 en 3.4 – financieringsvoorbehoud van toepassing</u>.
Bieding en verplichtingen	De bieding dient te worden voorzien van een bereidstellingsverklaring van een financiële instelling waaruit blijkt dat deze uiterlijk 6 weken voor de geplande leveringsdatum een waarborgsom van 10% van de koopsom zal stellen namens de bieder ten behoeve van de verkoper.

Indien sprake is van een bod onder voorbehoud, dient dit concreet en objectief toetsbaar te worden beschreven (bijvoorbeeld onder voorbehoud van financiering, omgevingsvergunning of toestemming van een directie).

Gunning	Het staat verkoper vrij om niet uitsluitend te gunnen aan de hoogste bieder, maar aan de meest gerede bieder of de voor verkoper meest interessante aanbieding.
Recht van gunning	Verkoper behoudt zich het recht voor om niet over te gaan tot gunning, ongeacht de hoogte van de geboden bedragen.
Rechten van verkoper	De verkoper behoudt zich zonder tot enige schadevergoeding verplicht te zijn het recht voor om: ▪ De procedure tussentijds op te schorten of af te breken. ▪ De tijdsplanning te wijzigen. ▪ Niet te gunnen of slechts een deel van het complex te gunnen. ▪ De gunning toe te wijzen aan een andere bieder dan de hoogste. ▪ Geen enkele bieding te accepteren indien deze niet voldoet aan de eisen en wensen zoals omschreven in dit document.

Indien de verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken over gunning, wordt aangenomen dat niet is gegund.

2.3 Bestemming en gebruik

Het pand wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt en met de vigerende bestemming zoals vastgelegd in het geldende omgevingsplan. De koper aanvaardt het pand met deze bestemming en het daarmee samenhangende gebruiksrecht.

Indien de koper het pand wenst te gebruiken voor een ander doel dan op grond van de huidige bestemming is toegestaan, is dit uitsluitend mogelijk na het verkrijgen van de daarvoor vereiste vergunningen en/of planologische wijzigingen. Het aanvragen en verkrijgen van dergelijke toestemmingen geschiedt geheel voor rekening en risico van de koper.

Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de haalbaarheid of toekenning van een wijziging in de bestemming of het gebruik.

2.4 Financiële en juridische aspecten

Leveringscondities	Levering vindt plaats in de huidige staat: "as is, where is". De koper heeft geen aanspraak op schadevergoeding in verband met de staat van het object.
Kosten koper	Alle kosten met betrekking tot de koop, waaronder notariële en overdrachtskosten, zijn voor rekening van de koper.

Onherroepelijkheid van biedingen

Het bod van de bidder heeft een geldigheid van ten minste drie (3) kalendermaanden vanaf de sluitingsdatum van deze biedingsprocedure. Een uitgebracht bod is onherroepelijk en bindend voor de bidder totdat de gemeente een definitieve gunningsbeslissing heeft genomen.

Voorlopige gunning

Verkoper zal, na de beoordeling van de biedingen, de bidders schriftelijk informeren over het voornemen tot gunning. De bidder aan wie gegund zal worden, krijgt een bericht van voorlopige gunning.

Bankgarantie/ waarborgsom

Uiterlijk zes (6) weken voor de leveringsdatum dient een waarborgsom van 10% van de koopsom te zijn voldaan op de door de notaris aangegeven rekening, of dient een bankgarantie te zijn gesteld.

Aansprakelijkheid verkoper

Redres de Erfgoedexpert BV en de verkoper aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in deze aankondiging of de ontwerp-koopovereenkomst zijn opgenomen.

Aansprakelijkheid bidder

- a. Met het doen van een bod onderwerpt de bidder zich aan alle bepalingen van de verkoop.
- b. De bidder is vanaf het moment van indiening van het inschrijfformulier tot drie (3) maanden na sluiting van de biedingsprocedure onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn bod gebonden. Na definitieve gunning vervalt deze verplichting voor degenen aan wie niet is gegund. Bij voorlopige gunning blijft de bidder gedurende deze periode gebonden.
- c. Indien een bod door meerdere personen wordt uitgebracht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen.

Biedingskosten

Alle kosten die verband houden met de voorbereiding en deelname aan de bieding zijn voor rekening van de bidder.

Boeteclausule

Indien de bidder om welke reden dan ook het object niet afneemt, wordt een boete van 10% van de koopsom plus eventuele schadevergoedingen in rekening gebracht.

2.5 Clausules in de koopovereenkomst

In de koopovereenkomst worden de volgende clausules opgenomen:

Overmaat en ondermaat Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent 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 te verkopen object is opgemeten aan de hand van de Meetinstructie, gebaseerd op de NEN 2580-norm. Deze Meetinstructie is bedoeld om op een uniforme wijze de gebruiksoppervlakte te meten, maar sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De opgegeven oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd. Koper is in de gelegenheid gesteld het te verkopen object en het perceel na te meten en heeft hiervan geen gebruik gemaakt. Makelaar noch verkoper aanvaarden enige aansprakelijkheid voor afwijkingen in de opgegeven maten."

Financieringsvoorbehoud De koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien:
a. Uiterlijk op [DATUM INVULLEN] koper geen bindend aanbod heeft verkregen van een erkende geldverstrekende bankinstelling voor een hypothecaire geldlening van € [BEDRAG INVULLEN], zegge [BEDRAG IN WOORDEN]. Onder bankinstelling wordt verstaan een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht.

Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen om de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen. Indien koper een beroep wil doen op het financieringsvoorbehoud, dient de mededeling hiertoe uiterlijk op de DERDE werkdag na de datum genoemd in de ontbindende voorwaarde door verkoper of diens makelaar te zijn ontvangen. De mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd te geschieden via gangbare communicatiemiddelen.

Onder "goed gedocumenteerd" wordt verstaan dat koper ten minste één schriftelijke afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling dient te overleggen aan verkoper of diens makelaar. Daarnaast dient koper bewijsstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij minimaal bij één (1) geldverstrekende instelling een offerte heeft aangevraagd, inclusief het ondertekende aanvraagformulier en de financiële gegevens waarop de aanvraag is gebaseerd. 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, is de verstrekte informatie slechts indicatief. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) zijn deels

gebaseerd op mondelinge informatie en historische documentatie. Verkoper heeft naar eer en geweten alle hem bekende gebreken gemeld. Koper heeft echter een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers.

Ouderdomsclausule

"Koper is ervan op de hoogte dat de onroerende zaak ouder is dan 100 jaar en dat deze herontwikkeld of grondig gerenoveerd dient te worden. De onroerende zaak is de laatste jaren niet feitelijk gebruikt. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor zichtbare of verborgen gebreken, inclusief constructieve gebreken of afwijkingen van bouwvoorschriften, vergunningen en bestemmingsplanbepalingen.

Koper koopt het object 'as is, where is' en aanvaardt de onroerende zaak in de huidige staat. Bij het vaststellen van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld de onroerende zaak bouwkundig te laten onderzoeken en heeft hier wel/niet gebruik van gemaakt."

Asbestclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak is het mogelijk dat er asbesthoudende materialen in het pand aanwezig zijn. Indien koper besluit asbesthoudende materialen te verwijderen, is hij verplicht dit te doen conform de geldende wet- en regelgeving. Koper verklaart met deze regelgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid met betrekking tot de aanwezigheid en verwijdering van asbesthoudende materialen in het object. Indien na oplevering asbesthoudende materialen worden aangetroffen, komen 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. Koper is voldoende geïnformeerd over de globale kadastrale omvang en perceelgrenzen en heeft kennisgenomen van wat in de koop is inbegrepen.

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

Verklaring Didam-arrest

In verband met het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) verklaart verkoper dat bij het aangaan van de koopovereenkomst is gehandeld conform de door de Hoge Raad gegeven criteria voor het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten door een overheidslichaam. Dit blijkt uit de gehanteerde openbare verkoopprocedure. Verkoper is van mening dat hiermee wordt voldaan aan het vereiste gelijkheidsbeginsel.

Opschortende voorwaarde goedkeuring eigenaar

Levering van het verkochte vindt plaats onder de opschortende voorwaarde van prijsinstemming door de Stichting Instandhouding Zuiderkerk Assen.

Oplevering

Verkoper levert het object leeg en ontruimd op.

3. BIEDINGSFORMULIER

Dit biedingsformulier (hoofdstuk 3) dient in het geheel te worden ingevuld en ondertekend en ingediend volgens de procedure zoals beschreven in paragraaf 3.5.

Biedingsformulier voor de verkoop door middel van een vrijwillig gesloten inschrijving/biedingsprocedure van de Zuiderkerk met ondergrond en of bijbehorende opstallen gelegen aan de

Adres: Zuidersingel 79-81
9401 KC te Assen

Kadastraal bekend
Gemeente : Assen
Sectie : I
Nummer(s) : 13974
Grootte : 1.883 m²
Gebruiksdoel : godsdienst - erf - tuin
Publiekrechtelijke beperkingen erfgoedwet (rijksmonument)

LET OP:

De biding moet worden uitgebracht via vendr.nl

vendr

De in dit biedboek opgenomen biedingsformulier kunt u gebruiken als leidraad en kan ook als wordbestand worden gedownload via dit portal.

3.1 Contactgegevens Bieder of bidders

Ondergetekende(n),

Bedrijfsnaam :

Vestigingsadres :

KvK nummer :

Rechtsgeldige vertegenwoordiger :

Achternaam :

Voornamen (voluit) :

Nationaliteit :

Geboortedatum :

Geboorteplaats :

Telefoon :

E-mail :

Burgerlijke staat: gehuwd */ ongehuwd* / geregistreerd partner *

Huwelijksgoederenrecht gemeenschap van goederen* / huwelijksvoorwaarden */ n.v.t. *

Samenwonend: ja */ nee *

Hierna (samen) te noemen "**bieder**"

3.2 Bieding kavels/ onderdelen

Biedt / bieden, in totaal een prijs van € (Kosten Koper)

EURO (voluit)

zegge:

LET OP: Bieden vanaf € 1.000.000,- KK

Datum overdracht: - - 2026

Voorbehoud financiering: nee /ja *), tot bedrag €

zegge:

Andere voorbeelden:

nee /ja *), te weten:

Let op

- *Levering van het onroerend goed geschiedt altijd op basis van “Kosten Koper”.*
- *Een bod moet altijd worden uitgedrukt in euro's in een absoluut getal, bijvoorbeeld € 150.000 of € 900.000 euro. Biedingen zoals “€ 1.000 euro boven het hoogste bod” zijn niet geldig.*
- *Indiening van uw bieding via www.vendr.nl zie ook **paragraaf 3.6**. Zonder indiening via dit platform is uw bieding niet geldig.*

3.3 Functieomschrijving (principeplan)

Belangstellenden dienen een onherroepelijk bod in te dienen wat de bedoeling is (beknopte omschrijving) met het object (maximaal twee A4) met een korte functieomschrijving en de wijze en onderbouwing van financiering. Een uitgebreider plan mag separaat worden gemild.

3.5 Indienen van bieding en indieningsvereisten

3.5.1 Indienen biedingen via VENDR.NL

Voor de verkoop van dit object maken wij gebruik van het platform Vendr.nl. Biedingen dienen uitsluitend via dit platform te worden ingediend. Het biedingsformulier (dit hoofdstuk) dient als bijlage te worden geupload naar Vendr. Procedure voor het uitbrengen van een bieding:

Registratie op Vendr.nl:

1. Stuur een e-mail naar info@redres.nl met het verzoek om toegang tot het biedingsplatform.
2. U ontvangt vervolgens een uitnodiging om een account aan te maken op Vendr.nl.

Toegang tot het biedingsdossier:

Na succesvolle registratie krijgt u toegang tot alle relevante documentatie en informatie over het stadhuiscomplex in Doesburg.

Indienen van uw bieding:

- Log in op uw Vendr-account.
- Ga naar de specifieke pagina van het object.
- Vul het digitale biedingsformulier in en voeg eventuele benodigde bijlagen toe.
- Dien uw bieding in vóór de deadline van **21 november 2025 om 16:00 uur**.

Belangrijke aandachtspunten:

- Uitsluitend via Vendr.nl: Biedingen die niet via Vendr.nl worden ingediend, worden niet in behandeling genomen.
- Bevestiging: Na het indienen ontvangt u van vendr.nl per e-mail een bevestiging van uw bieding.
- Voor meer informatie over het biedingsproces kunt u terecht op de website van Vendr of contact opnemen met redres:

Redres de Bouwkunstmakelaar
Witte Kruislaan N°6
1217 AP Hilversum
Telefoon: 035 – 647 08 78
E-mail: info@redres.nl

Deze bieding moet uiterlijk op: **vrijdag 21 november 2025 voor 16h00** zijn ingediend. Er worden geen uitspraken over de biedingen dan wel de hoogte van de uitgebrachte biedingen gedaan.

- Verkoper maakt uiterlijk **28 november 2025** bekend of en zo ja aan wie hij voorlopig of definitief gunt. Verkoper zal de gunning aan de desbetreffende Bieder zo spoedig mogelijk in kennis stellen. 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. Uiterlijk 6 weken voor leveringsdatum dient de waarborgsom zijnde 10% van de overeengekomen koopsom te zijn aanbetaald op de daartoe door de notaris aangegeven bankrekening, dan wel dient de te stellen bankgarantie ad 10% door de notaris te zijn ontvangen, een en ander conform de concept koopovereenkomst.
- De verkoop kan, zolang niet definitief is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.

- Gestandsdoeningstermijn. Elke Bieder blijft tot 3 kalendermaanden na de uiterste inschrijfdatum aan zijn bod gebonden, ook al is dit niet het hoogste bod. Een Bieder blijft binnen deze termijn ook aan zijn bod gehouden als reeds een voorlopige gunning aan een andere Bieder heeft plaatsgevonden.
- De Koopovereenkomst komt tot stand door ondertekening van de Koopovereenkomst door Verkoper en Koper.
- Door het doen van een Inschrijving verklaart Bieder zich akkoord met de tekst en inhoud van de dit biedboek en de Algemene Voorwaarden zoals omschreven in dit biedboek. Het is niet toegestaan bij Inschrijving afwijkingen, voorbehouden of aanvullingen hierop op te nemen. In dergelijk geval behoudt de Verkoper zich het recht voor de Inschrijving ongeldig te verklaren. Bidders worden er uitdrukkelijk op gewezen dat de Koopovereenkomst onder meer ontbindingsrechten ten behoeve van de Koper bevat alsmede een ontbindingsbevoegdheid van de Verkoper op straffe van een gefixeerde boete/ schadevergoeding.
- Verkoper zal na het verstrijken van de inschrijvingstermijn de biedingen beoordelen en op basis van de hoogte van de biedingen en de voorwaarden mogelijk een beslissing nemen. Het is ook mogelijk dat er niet gegund wordt.

3.5.2 Deze bieding dient te zijn vergezeld van:

1. indien de Bieder een natuurlijk persoon zal zijn: een kopie van een geldig legitimatiebewijs, (paspoort/ rijbewijs/ Europese identiteitskaart);
2. indien de Bieder een rechtspersoon zal zijn: een zo recent mogelijk uittreksel Kamer van Koophandel, een kopie van de geldende statuten en een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort/rijbewijs/Europese identiteitskaart) van de persoon die namens de rechtspersoon ondertekent.
3. indien de Bieder een onderneming drijft of een rechtspersoon is een kopie van de laatst vastgestelde jaarrekening vereist.

3.5.3 Bereidstellingsverklaring

De inschrijving dient vergezeld te gaan van een bereidstellingsverklaring van een financiële instelling dat deze uiterlijk 6 weken voor de geplande leveringsdatum een bankgarantie voor 10% van de koopsom zal stellen namens Bieder ten behoeve van de Verkoper.

3.6 Overzicht informatie en bijlagen

Bij het volgen van een inschrijvingsprocedure is het vaak lastig om alle kandidaten volledig te informeren. Tegelijkertijd dient de verkoper te voldoen aan diens informatieplicht. Er zijn diverse onderzoeken beschikbaar die betrekking kunnen hebben op het te verkopen object.

Zonder een uitputtende opsomming te geven, bevat dit biedboek alle relevante informatie zoals deze zal gelden tussen partijen. Op de volgende pagina zijn alle bijlagen inzichtelijk gemaakt die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van deze biedingsprocedure. Het is mogelijk dat tijdens de biedingsprocedure documenten worden toegevoegd of gewijzigd.

Bijlagen

1. Afschrift_openbaar_register_-_Hyp4_dl_65252_nr_191.pdf
2. Eigendomsinformatie_-_Assen_I_13974.pdf
3. Hypotheekinformatie_-_Assen_I_13974.pdf
4. Kadastrale_kaart_-_Assen_I_13974.pdf
5. Leveringsakte_Zuiderkerk.pdf
6. Notulen_bestuursvergadering_Stichting_Instandhouding_Zuiderkerk_juni_2025_-_Opheffen_stichting_.pdf
7. Akte_Statutenwijziging_Stichting_Zuiderkerk.pdf
8. WOZ-Waardeloket - Zuidersingel 79, Assen.pdf
9. rijksmonument_469336.pdf
10. Plattegronden en meetstaat Zuiderkerk.pdf
11. Inspectierapport-12_12_2024-Onderhoud.pdf
12. SIM_toekenning_en_onderhoudsplan_huidige_periode.pdf
13. Verlenging SIM Zuidersingel 81 Assen.pdf
14. p_NL.IMRO.010600006-.pdf
15. v_NL.IMRO.010600006-.pdf
16. Biedboek Assen Zuidersingel 79 Redres de Bouwkunstmakelaar V1.2.pdf

Disclaimer:

Dit biedboek is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten worden ontleend aan de hierin opgenomen informatie. Eventuele wijzigingen of aanvullingen in de documentatie kunnen plaatsvinden gedurende de biedingsprocedure. Het is de verantwoordelijkheid van de inschrijver om zich hiervan op de hoogte te stellen.

3.7 Ondertekening

Voor goed gelezen en uitdrukkelijk akkoord bevonden.

Bieder verklaart het biedboek (dit document bestaande uit hoofdstuk 1 tot en met 3 inclusief bijlagen te hebben ontvangen en nadrukkelijk van de inhoud kennis te hebben genomen. Door ondertekening van dit biedingsformulier verklaart de inschrijver / bieder bekend te zijn en akkoord te gaan met deze biedingsvoorwaarden (hoofdstuk 2) van deze Vrijwillige Gesloten Inschrijving.

De gestandsdoeningstermijn van de bieding is 3 maanden, gerekend vanaf uiterste indieningsdatum.

Aldus naar waarheid ingevuld:

Getekend te:
(plaats)

op
(datum)

Handtekening:
.....

Handtekening:

Naam:

Naam:

Dit inschrijfformulier (Hoofdstuk 4) dient in het geheel te worden ingevuld, ondertekend op deze pagina en ingediend volgens de procedure via vendr.nl zoals beschreven in paragraaf 3.5.

Denkt u aan het meezenden van de bijlagen? Nadrukkelijk geldt dat niet tijdige ontvangst van dit inschrijfbiljet geheel voor risico van de Bieder komt!

NB: het is niet mogelijk het object separaat te bezichtigen buiten de genoemde open dagen.

OVER REDRES.

Redres is de grootste monumentenmakelaar van Nederland. Wij verkopen unieke huizen, gebouwen, stulpjes, objecten of plekken met een bijzondere geschiedenis, een markant verhaal, of uniek karakter. Groot of klein-dat maakt niet uit. Met onze liefde voor erfgoed, bouwkunst, vintage en architectuur, ons landelijke bereik heeft Redres de Bouwkunstmakelaar het grootste en mooiste podium in Nederland op het gebied van bijzonder en cultureel vastgoed.

De grote gemene deler van onze verzameling is dat onze objecten stuk voor stuk bijzonder zijn. Het gaat immers om de inhoud, het verhaal en achtergronden van de prachtige projecten. Dát maakt de collectie objecten in onze unieke bouwkunstgalerie exclusief en niet primair de hoogte van het prijskaartje. Een galerie verkoopt kunst, redres verkoopt bouwkunst!

Sinds 2003

Redres de Bouwkunstmakelaar is met haar bijzondere aanbod de grootste erfgoedmakelaar van Nederland. Redres werd opgericht in 2003 en bestaat uit een enthousiast team dat onder de bezielende leiding staat van ir. Jan-Willem Andriessen (bouwjaar 1971). Met zijn grote liefde voor bijzondere architectuur en monumentaal erfgoed heeft hij sindsdien gebouwd aan een eigen bouwkunstgalerie met het mooiste podium van Nederland voor bijzondere en uitzonderlijke objecten.



Voor liefhebbers van unieke objecten is Redres de Bouwkunstmakelaar hét adres in Nederland. Redres staat voor de succesvolle verkoop van specifieke objecten. Uw doelgroep klopt letterlijk dagelijks bij ons aan. Met ons unieke aanbod, onze zoekersdatabase, onze marketingtechnieken en schat aan ervaring, leiden wij u hoogstpersoonlijk naar die ene, ideale koper. Wij werken daarbij transparant, integer, onafhankelijk en professioneel, en zijn actief in heel Nederland. Wij hebben een brede particuliere, maar ook zakelijke vastgoedachtergrond in huis, variërend van:

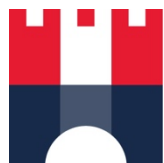
- makelaardij
- vastgoedmarketing
- vastgoedpresentaties (fotografie, video en drone)
- architectuur, bouwkunst en bouwhistorie
- bouwkunde
- projectontwikkeling
- bouwmanagement
- nalatenschappen
- waardebeoordelingen

Ons unieke concept speelt duidelijk in op een specifieke doelgroep in de markt. Architectuur- en erfgoedliefhebbers, mensen die anders willen wonen of werken dan de goegemeente, en mensen die op zoek zijn naar hun woondroom kunnen naar hartenlust rondstruinen in ons aanbod. Ons aanbod is bekend bij alle relevante beleggers en (her)ontwikkelaars in Nederland. Redres onderscheidt zich van reguliere makelaars. Niet alleen door onze focus op bouwkunst, ons grote landelijke netwerk en de uitstekende contacten met monumentenzorgers (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, monumentenambtenaren, Restauratiefonds en erfgoed specialisten), Nationale Monumenten organisatie, Nationaal Monumentenportaal, maar vooral door onze persoonlijke aanpak.

Optimaal online bereik

Dankzij onze eigen website redres.nl kunnen wij onze activiteiten, en ons uitzonderlijke aanbod, onder de aandacht brengen van vele duizenden bezoekers per maand. Het is dé digitale hotspot voor liefhebbers die op zoek zijn naar bijzonder erfgoed. Daarnaast hebben we een database met adressen van diverse geïnteresseerden. Uiteraard maken we, naast onze eigen website, gebruik van de reguliere verkoopkanalen zoals bijvoorbeeld:

- funda.nl
- fundainbusiness.nl
- nationaalmonumentenportaal.nl



NMo
Monumenten
Makelaar

Door deze werkwijze ontstaat het beste van twee werelden, voor zowel de eigenaar van het erfgoed, de prospect en het object zelf. Zo realiseren wij de optimale opbrengstwaarde voor u.

