

**TE KOOP**

# Jacht-winterberging VAN AST

**Vraagprijs: op aanvraag**

**NOORDDIJK 2 4318 CA BROUWERSHAVEN**



# 07

Algemeen

# 09

Bedrijfshallen



# 19

Buitenterrein



# 21

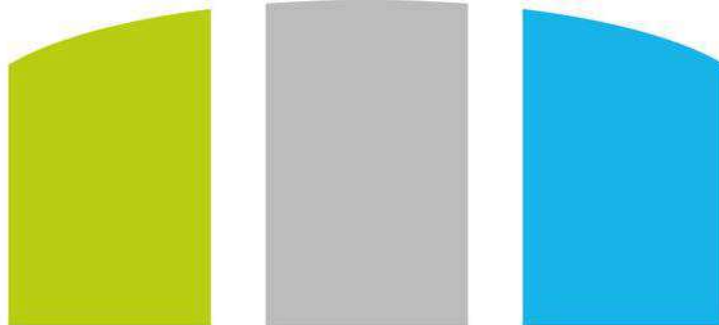
Opslagruimte,  
tankstation en  
mastenkraan



# 25

Loswal met  
kraangat





## 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!



## De makelaars



***Heeft u vragen, neem gerust contact met mij op!***

**0515 43 06 23**

[info@mullermakelaardij.nl](mailto:info@mullermakelaardij.nl)

## Bernd Kamp

*Register Makelaar Business (NVM-lid)  
Register Taxateur Bedrijfsonroerend goed  
(NRVT en RICS gecertificeerd)*

Als watersporter ben ik begonnen, niet gehinderd door enige kennis, in een Piraatje op de Bergse Plas in Rotterdam. Vervolgens, een aantal boten later, was ik als fervent zeiler vaak met mijn gezin op onze platbodem op het IJsselmeer en de Waddenzee te vinden. In de jaren '90 waren mijn vrouw en ik tevens trotse eigenaren van Zeilschool 't Stekelbaarsje in Elahuizen, Friesland. Hierdoor is mijn interesse in de watersportsector vergroot.

Sinds 2004 ben ik werkzaam bij Muller Makelaardij en inmiddels ben ik directeur-eigenaar. Het mooie van ons vak is dat elke verkoop weer uniek is. Het is echt mensenwerk waarbij, naast het onroerend goed, ook de ondernemer en de exploitatie van de onderneming van belang zijn.

Van mij kunt u verwachten dat ik streef naar een open en eerlijke communicatie waarin ik probeer een passende match te vinden voor hetgeen dat wordt aangeboden.

Ook voor het taxeren van uw watersportgebonden object bent u bij ons aan het juiste adres. Onze expertise in combinatie met mijn lidmaatschap bij het NRVT en het RICS heeft er tevens toe geleid dat ook de banken ons erkennen als deskundig taxateur in dit specifieke marktsegment.

Deze verkoop wordt collegiaal begeleid door Muller Makelaardij uit Sneek en Synchron Bedrijfshuisvesting uit Middelburg.

De bezichtigingen zullen worden verzorgd door de heer Pieter S. Nienhuis van Synchron Bedrijfshuisvesting.

## De makelaars



### Pieter S. Nienhuis

*Register Makelaar Business (NVM-lid)  
Register Taxateur Bedrijfsomroerend goed  
(NRVT, RICS en REV gecertificeerd)*

**Synchro** is een specialistische bedrijfsmakelaar die actief is in geheel Zuidwest-Nederland met de nadruk op de provincie Zeeland.

**Synchro** bestaat uit twee divisies:

- **Synchro Bedrijfshuisvesting** waar wij u van dienst zijn bij het (ver)kopen, (ver)huren, (aan)huren en (aan)kopen van commercieel vastgoed, maatschappelijk vastgoed, exploitatiegebonden vastgoed, gronden, beleggingsobjecten en vastgoedadvies in de breedste zin van het woord.
- **Synchro Taxaties** waar u bij ons terecht kunt voor het taxeren van reguliere bedrijfsobjecten (ook groot zakelijk vastgoed). Daarnaast hebben wij ons gespecialiseerd in het taxeren van exploitatiegebonden vastgoed in de leisuresector (o.a. campings, vakantieparken en jachthavens).

Kwaliteit, deskundigheid en transparantie staan bij ons centraal.

**Heeft u vragen, neem gerust contact met mij op!**

**088 796 24 76**

[info@synchrobedrijfshuisvesting.nl](mailto:info@synchrobedrijfshuisvesting.nl)

Na het lezen van deze brochure hopen we u een duidelijke indruk te hebben gegeven van het aangeboden. Daarna wilt u natuurlijk hetgeen waarin u geïnteresseerd bent in het echt zien! Dit kan door middel van een bezichtiging. Door contact op te nemen met de makelaar kan een afspraak gemaakt worden. Ook kunt u uiteraard nog vragen stellen. In sommige gevallen zijn er nog aanvullende stukken die ter beschikking worden gesteld na het tekenen van een geheimhoudingsverklaring. Deze verklaring wordt meegenomen tijdens de eerste

bezichtiging óf wordt toegestuurd om getekend te worden. Tijdens de bezichtiging zal de makelaar, vaak samen met de verkoper, u rondleiden. Vragen die u heeft kunt u direct stellen, waarbij wij deze zo veel als mogelijk zullen beantwoorden. Soms is een vraag zó goed, dat we nog het een en ander uit dienen te zoeken. In dat geval komen we er later op terug.

Bent u na de bezichtiging nog steeds enthousiast? Dan kan de makelaar uitleggen hoe het proces verder verloopt.

**“Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met de makelaar!”**



# Algemeen

Namens de eigenaren Van Ast bieden wij te koop aan Jacht-winterberging Van Ast. De verkoop kan plaatsvinden middels een aandelen- of activatransactie.

De onderneming betreft een full service watersportbedrijf en biedt winterstalling (zowel overdekt als buiten), jachtservice en jachtonderhoud. Jacht-winterberging Van Ast is al meer dan 40 jaar een familiebedrijf en het vertrouwde adres voor eigenaren van zowel zeiljachten als motorjachten. Hierbij is respect voor de jachten van hun klanten voor de heren Van Ast vanzelfsprekend. De onderneming beschikt over 6.760 m<sup>2</sup> overdekte winterstallingsruimte en een verhard buitenterrein ten behoeve van buitenstalling. Middels een mobiele portaalkraan en met behulp van moderne jachttransportmiddelen worden alle jachten vakkundig getransporteerd van de buitendijkse loswal naar de winterstallingshallen en vice versa. Wegens het bereiken van een gevorderde leeftijd zijn de heren Van Ast nu op zoek naar opvolging.

**Vraagprijs:**  
**op aanvraag**

## Voorzieningen

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Winterstalling binnen m <sup>2</sup> | <b>6.760</b> |
| Winterstalling buiten m <sup>2</sup> | <b>5.000</b> |
| Afspuitplaats m <sup>2</sup>         | <b>130</b>   |
| Jachttransportmiddelen               |              |







# Bedrijfshallen t.b.v. winterstalling

|                   |   |
|-------------------|---|
| Oppervlakte       | <b>6.825 m<sup>2</sup> V.V.O.</b>   |
| Lengte x breedte  | <b>97,92 x 69,70 m.</b>   |
| Nok- / goothoogte | <b>9,7 m. / 5,0 m.</b>  |
| Constructie       | <b>staalskelet met houten gordingen</b>   |
| Fundering         | <b>op staal</b>   |
| Vloer             | <b>asfalt</b>   |
| Gevel             | <b>sandwichpanelen op gemetselde voet</b>   |
| Dak               | <b>4 zadeldaken</b>   |
| Dakbedekking      | <b>sandwichpanelen met lichtstraten</b>   |
| Deuren            | <b>2 elektrische overheaddeuren,<br/>afm. 6,9 x 7,6 m. (h x b)<br/>2 schuifdeuren, afm. 7,2 x 7,6 m (h x b)</b> |

De moderne geïsoleerde bedrijfshallen zijn gebouwd in 1979 (twee hallen rechterzijde - vooraanzicht) en in 1981 (twee hallen linkerzijde). De asfaltdeklaag is vernieuwd in 2003. In 2011 is het dak gerenoveerd en zijn diverse wanden vernieuwd. Ook is in 2011 de hoofdmeterkast vernieuwd.

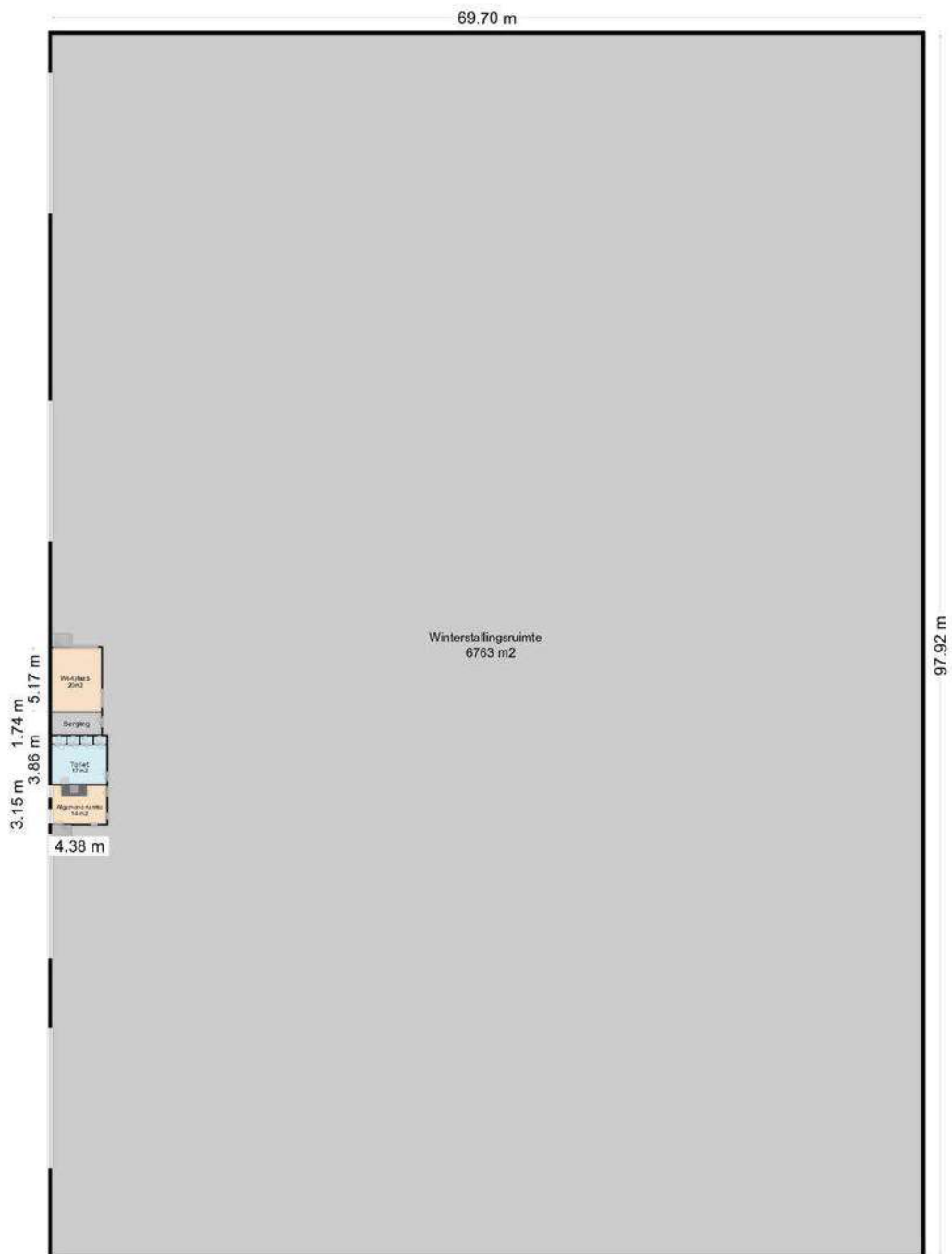
Er bevinden zich 4 stroompunten en 2 waterpunten aan de buitenzijde van de gevels.

De hallen worden in het najaar geheel gevuld met circa 150 motor- en zeiljachten. Vervolgens worden deze jachten in het voorjaar weer getransporteerd naar de loswal en daar te water gelaten.



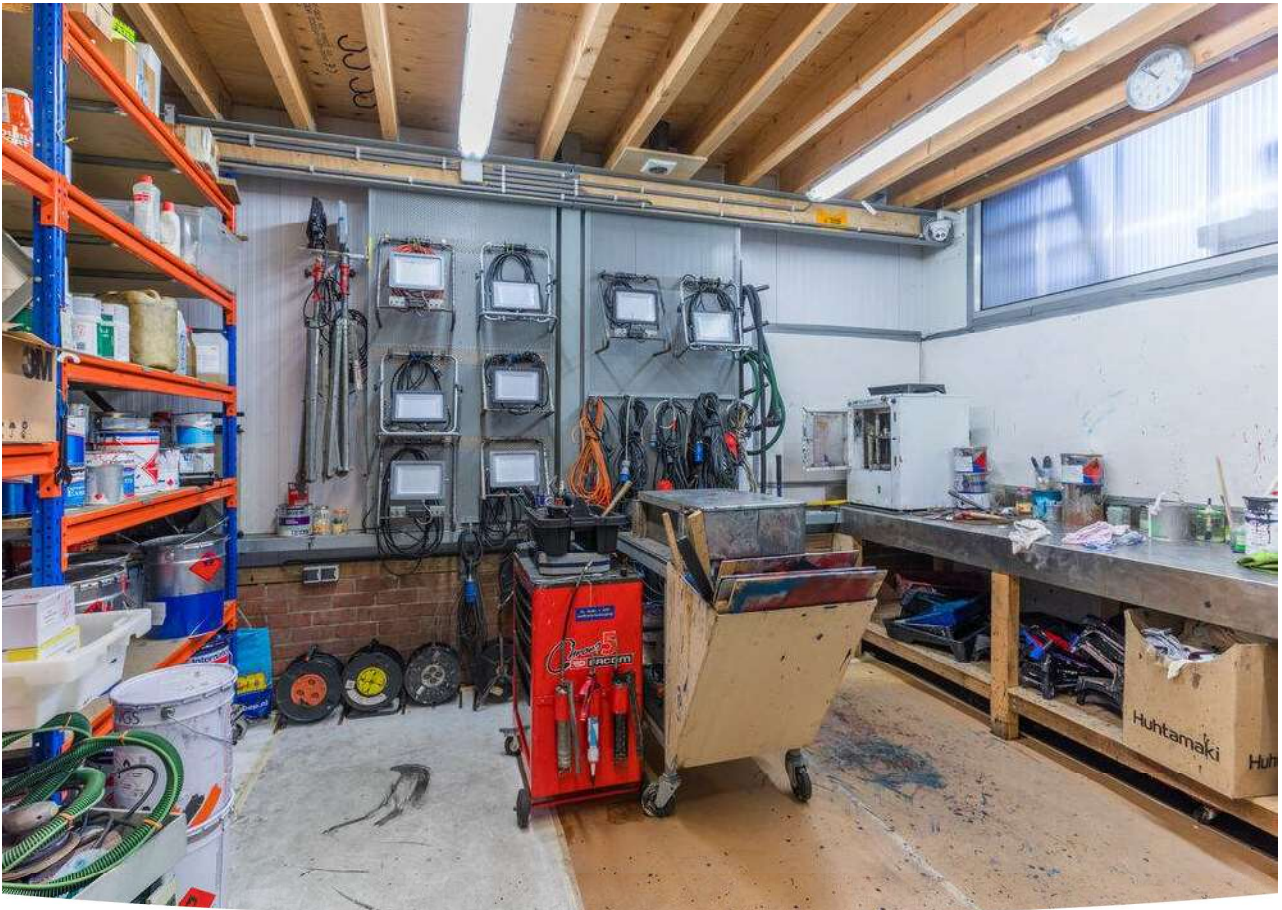


# Begane grond



De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 6825 m2

(BouKeys B.V. aanvaardt de aansprakelijkheid voor de juistheid van de afmetingen en inhoud van de plattegronden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)







**Kantoor b.g.g.**



## Werkplaats, berging, sanitair en kantoor



In de winterstallingshal bevindt zich op de begane grond een kleine werkplaats met berging, sanitair en een kantoorruimte. De totale oppervlakte bedraagt 58 m<sup>2</sup>.

Middels een vaste trap is de verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een kantoor- annex kantineruimte van 32 m<sup>2</sup>. De resterende oppervlakte van 26 m<sup>2</sup> betreft open bergruimte.

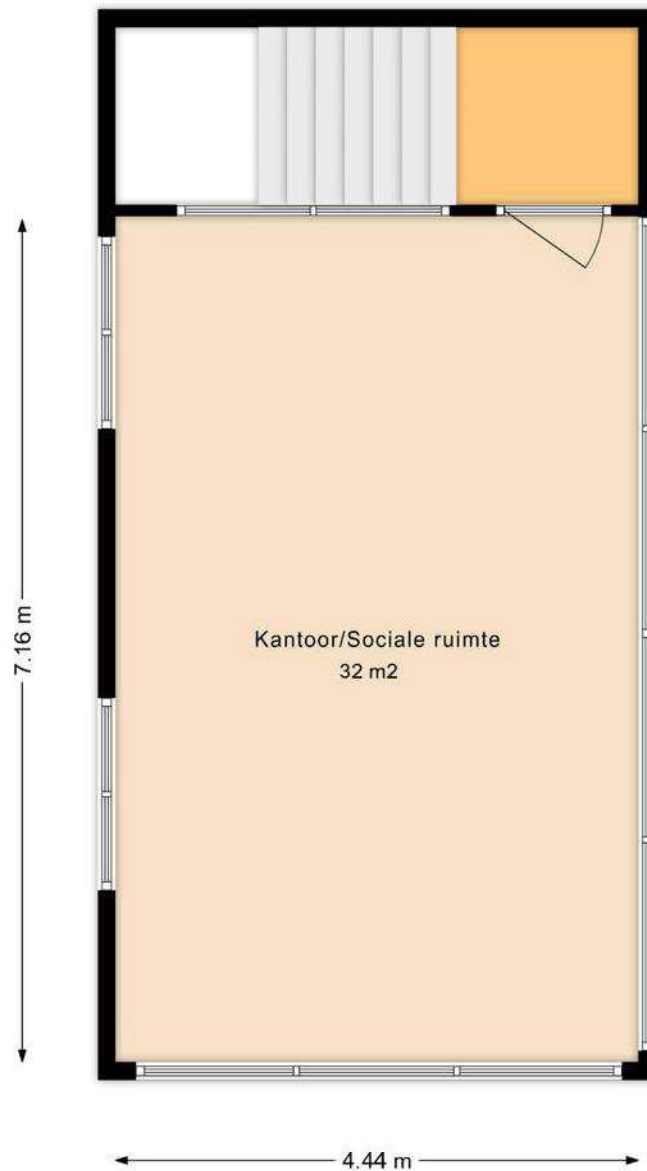


**Kantoor (verdieping)**





# Kantoor (verdieping)



**De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 39 m2.**

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.  
Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden.  
Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)



**Afspuitplaats**



## Buitenterrein



Het aan de bedrijfshallen grenzende buitenterrein (circa 6.870 m<sup>2</sup>) is grotendeels verhard middels asfalt, beton en stelconplaten (circa 5.570 m<sup>2</sup>). Dit is inclusief de afsputplaats (circa 130 m<sup>2</sup>) met een vloeistofdichte vloer en bezinkput. Hier worden alle jachten afgespoten alvorens binnen of buiten gestald te worden.

Voor buitenstalling en manoeuvreerruimte resteert circa 5.440 m<sup>2</sup>; dit biedt plaats aan circa 50 jachten.

De toegang tot het terrein is voorzien van een schuifhek.

Het gehele buitenterrein wordt afgescheiden middels een hekwerk.



# Opslagruimte, tankstation en mastenkraan

Huurovereenkomst voor

**680 m<sup>2</sup> terrein / gebouw en  
281 m<sup>2</sup> kade**

Verhuurder

**Gemeente Schouwen-Duiveland**

Huurperiode

**loopt tot en met 31-12-2030 (optie 10 jaar)**

Huidige huurprijzen

**€ 6.818,96 (terrein en gebouw)**

(per jaar, excl. btw)

**€ 235,86 (kade)**

Indexatie huurprijs

**jaarlijks per 1 januari**

Dieseltank

**4.000 liter GTL Fuel (witte diesel)**

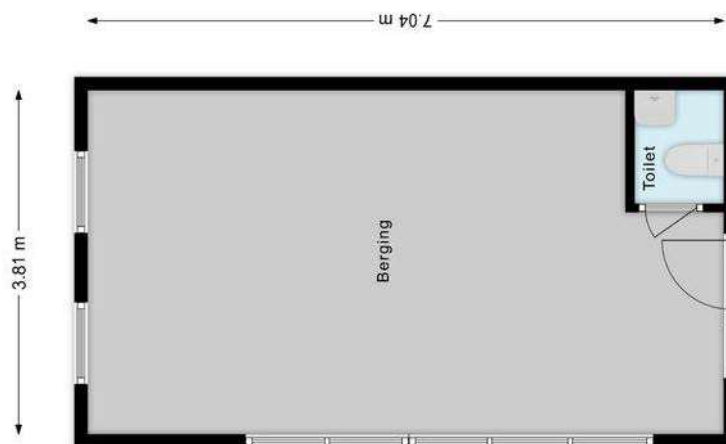
Vergunning Wet Milieubeheer

**afgegeven op 23-8-2007**

In de jachthaven van Brouwershaven huurt Van Ast een perceel grond met daarop een werkplaats/opslagruimte, een tankstation en een mastenkraan. Hier worden alle masten van de zeiljachten die binnen gestald worden van de jachten afgehaald.

Het gehuurde water mag worden gebruikt als afmeerplaats voor boten (max. 2 naast elkaar) voor het tijdelijk aanmeren t.b.v. reparatie / onderhoud / winterberging.

De betreffende huurovereenkomst en het addendum zijn opgenomen in het bidbook, dat op verzoek ter inzage is.

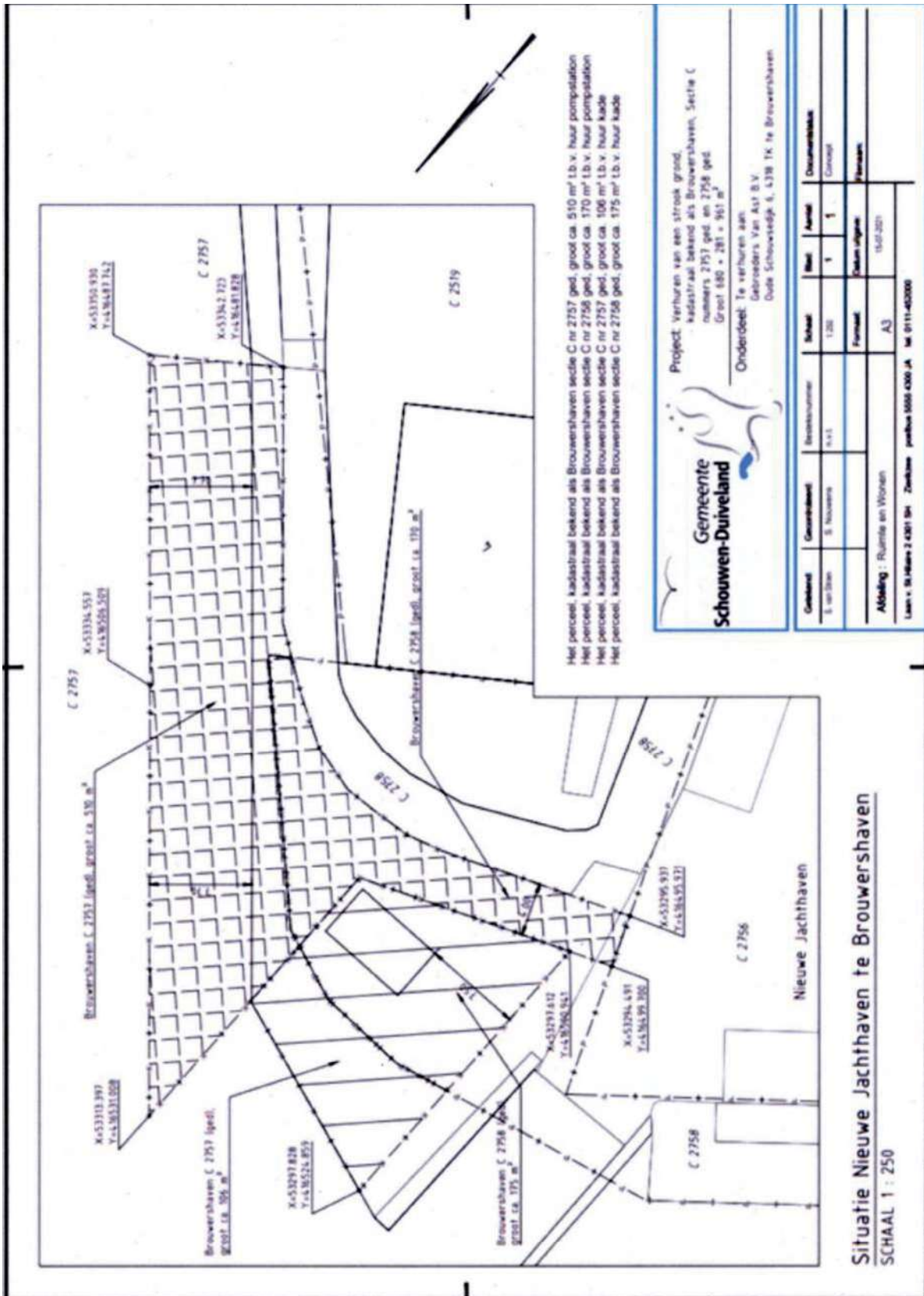


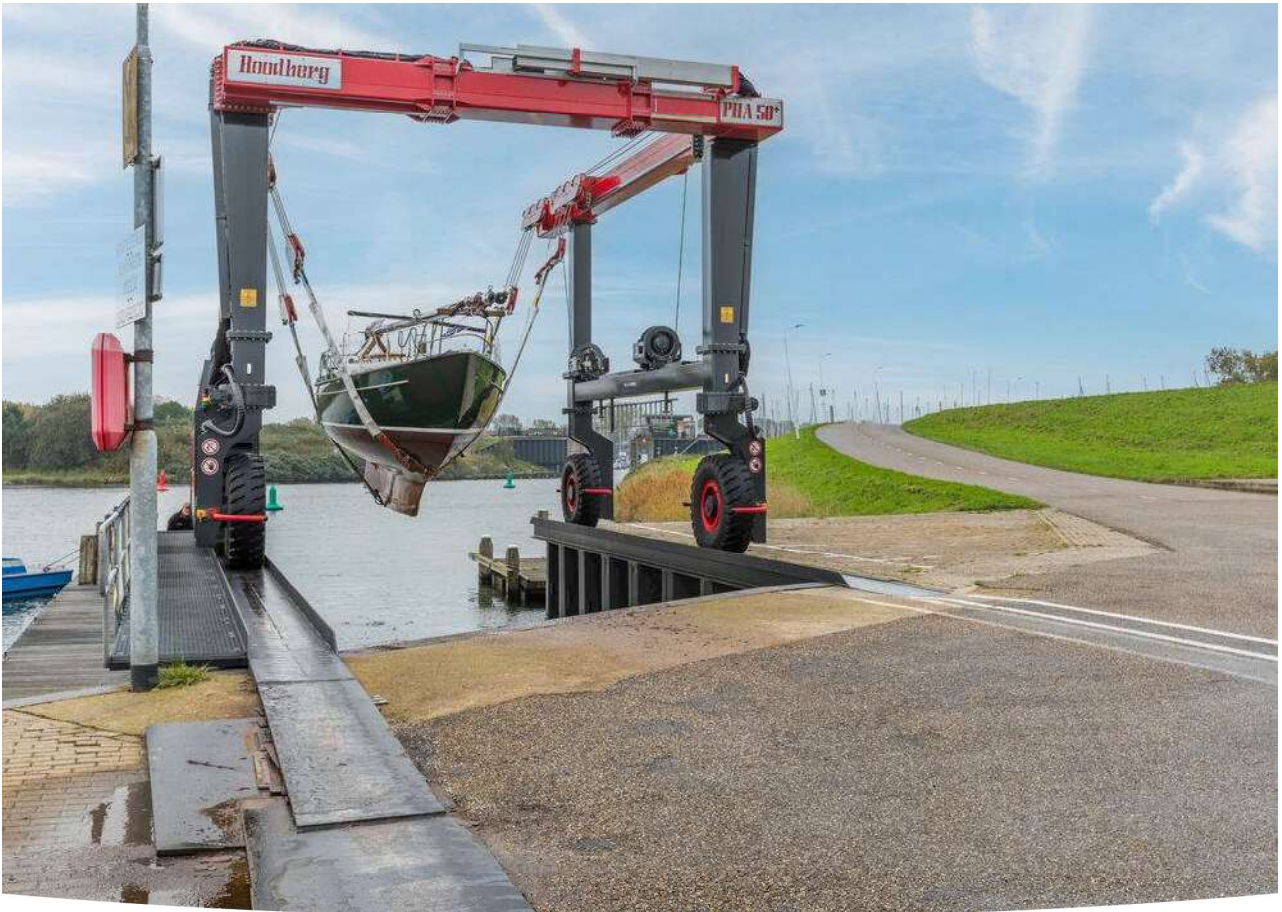
**De oppervlakte van deze berging bedraagt 27 m<sup>2</sup>.**

s B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwseisende wanden, inclusief binnenw  
eer en gewelven en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en vo  
Boyleys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)



# Het gehuurde in jachthaven Brouwershaven







# Loswal met kraangat

## Huurovereenkomst voor

Verhuurder

Huurperiode

Huidige huurprijs

perceel grond met water, circa 284 m<sup>2</sup>

Gemeente Schouwen-Duiveland

loopt tot en met 31-12-2030 (optie 10 jaar)

€ 3.358,33 per jaar, excl. btw

## Gebruiksovereenkomst voor

Eigenaar

Periode

grond en water bij loswal, circa 250 m<sup>2</sup>

Staatsbosbeheer

loopt tot en met 31-12-2026;

Sbb is bereid tot verlenging voor 10 jaar

€ 2.118,93 per jaar

Vergoeding per 1-1-2023

Indexatie huurprijs/vergoeding

jaarlijks per 1 januari

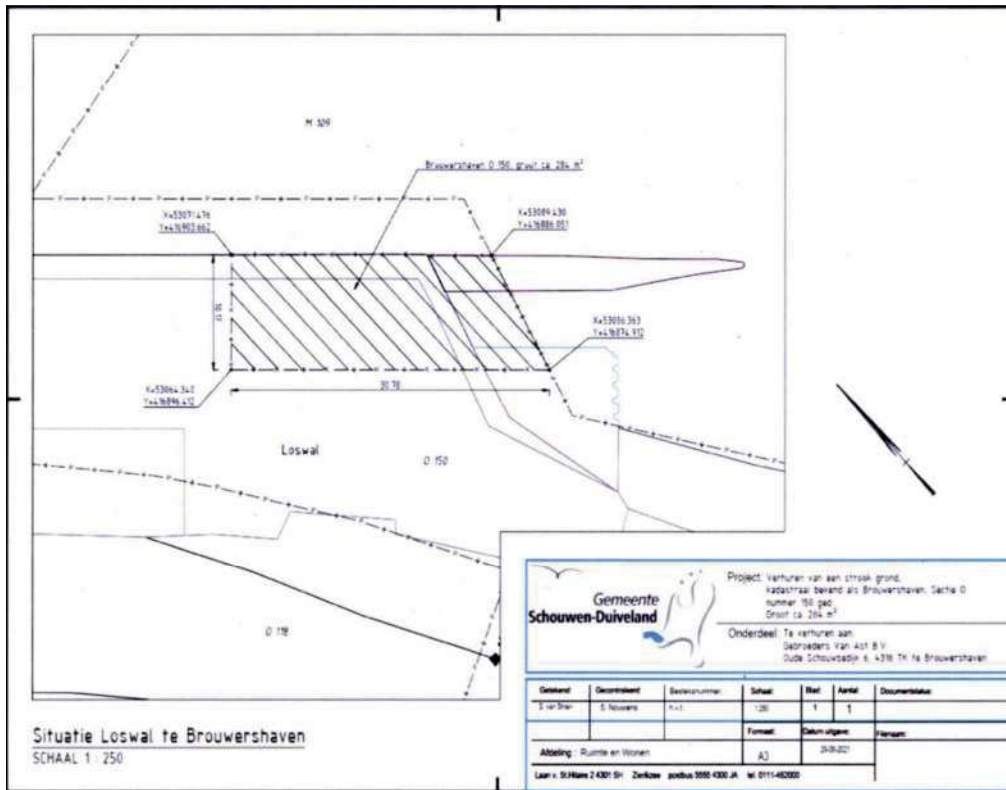
Van Ast huurt buitendijks een loswal en een kraangat van de Gemeente Schouwen-Duiveland. Daarnaast is er nog een zgn. gebruiksovereenkomst met Staatsbosbeheer voor de rijsteiger. Zowel de huurovereenkomst als de gebruiksovereenkomst zijn opgenomen in het bidbook.

In het kraangat kunnen schepen van maximaal 16 meter lengte en 5,5 meter breedte worden gekraand met behulp van de moderne Roodberg portaalkraan. Alhoewel de kraan een hijscapaciteit heeft van 50 ton, heeft Van Ast gekozen voor een maximaal hijsgewicht van 35 ton.

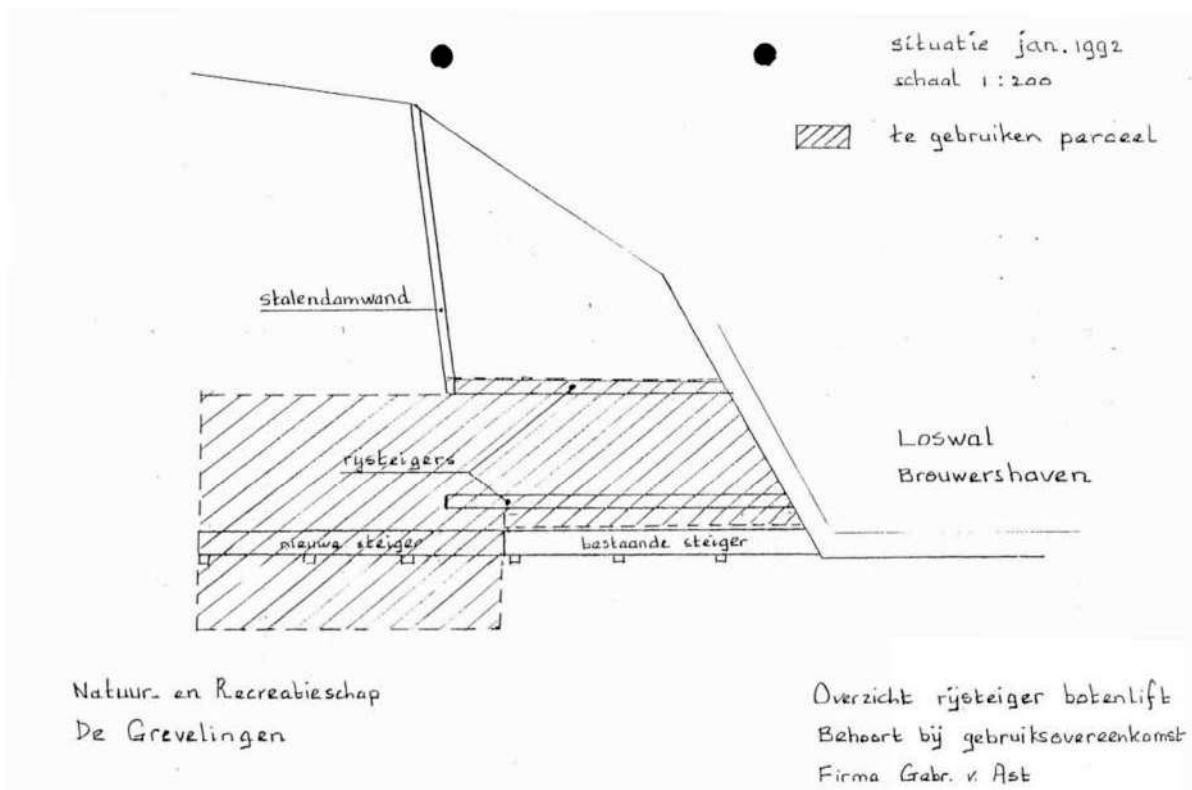




## Grond en water, gehuurd van Gemeente Schouwen-Duiveland



## Grond en water, gebruiksovereenkomst Staatsbosbeheer





## Personeel en exploitatie

De onderneming wordt gerund door de broers Hans en Jos van Ast. Daarnaast is er één werknemer in dienst. Deze medewerker heeft de functie van algemeen medewerker en heeft een arbeidsovereenkomst van 38 uur per week. Deze arbeidsovereenkomst eindigt van rechtswege per 12 oktober 2024. De koper van de onderneming is verplicht deze medewerker over te nemen. De arbeidsovereenkomst is opgenomen in het bidboek.

De geconsolideerde omzet over 2022 bedroeg circa € 580.000,- met een genormaliseerde EBITDA van circa € 225.000,-.

### De onderneming houdt zich onder andere bezig met onderstaande activiteiten:

- Winterstalling zowel binnen als buiten
- Afspuiten onderwaterschip
- Cosmetisch onderhoud
- Antifouling
- Kranen van jachten tot maximaal 35 ton
- Af- en opmasten
- Tankstation voor witte diesel



## Concurrentiebeding



De gebroeders Van Ast exploiteren momenteel hun onderneming verdeeld over 2 locaties, te weten Noorddijk 2 en Oude Schouwsedijk 6, beide in Brouwershaven. De locatie Oude Schouwsedijk 6 is echter geen onderdeel van deze verkoop.

Verkoper zal na overdracht van de aandelen geen concurrerende bedrijfsactiviteiten meer ontplooiën op de locatie Oude Schouwsedijk 6. Deze afspraak zal ook worden vastgelegd in de koopovereenkomst.

## Toelichting op de vraagprijs

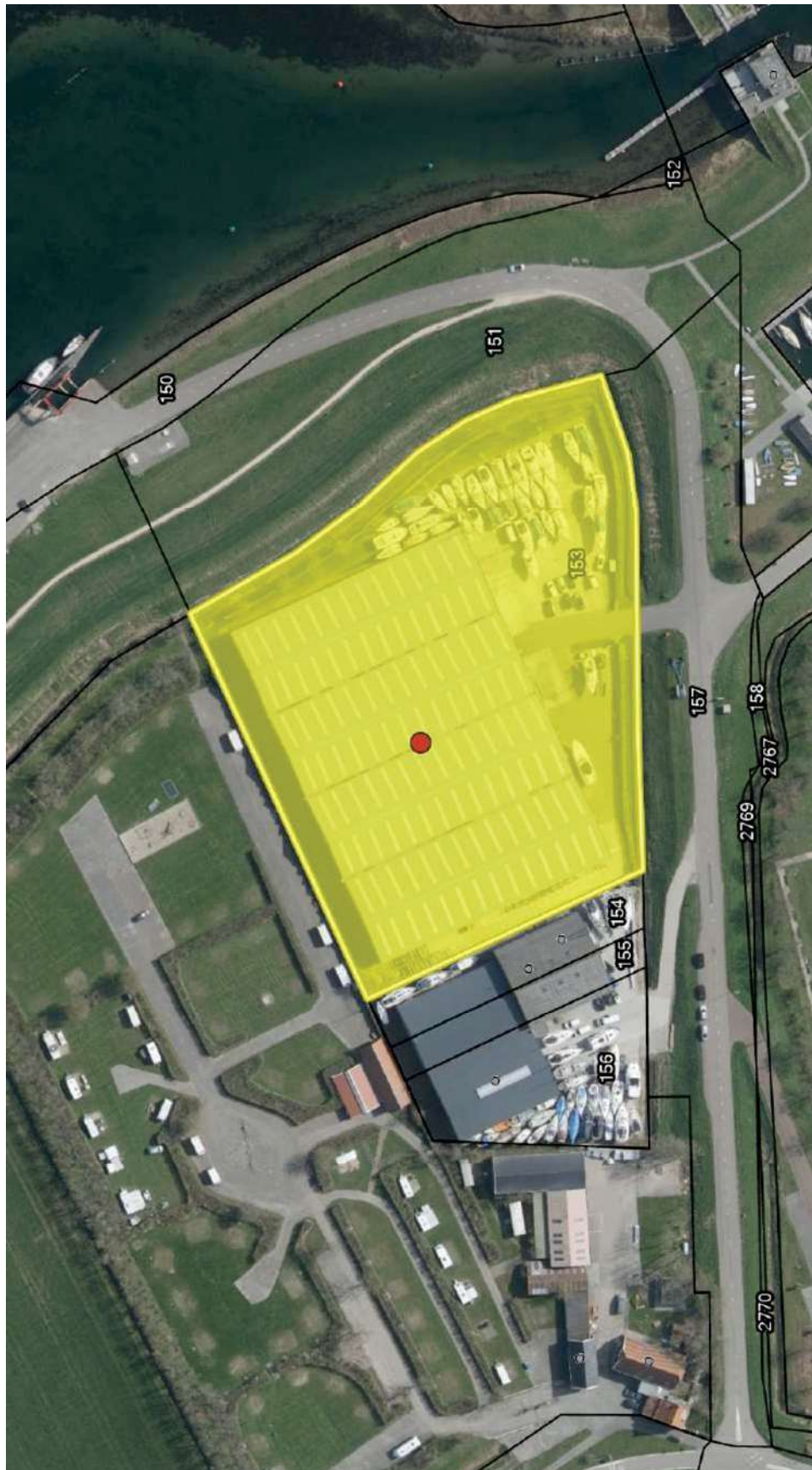
De overdracht van de onderneming kan plaatsvinden middels een aandelenoverdracht of middels een activatransactie.

De vraagprijs van de aandelen is gebaseerd op de geconsolideerde en geherwaardeerde balans d.d. 31-12-2022 van de vennootschappen Gebr. Van Ast B.V. en Van Ast Onroerend Goed B.V. Hierbij is de exploitatie die plaats vindt aan de Oude Schouwsedijk 6 geëlimineerd aangezien deze locatie geen onderdeel is van de aanbieding (zie ook het genoemde concurrentiebeding). De door de accountant geconsolideerde en geherwaardeerde balans is opgenomen in het bidboek.

Zowel de vraagprijs van de aandelen als van de activa zijn op aanvraag beschikbaar.



# Luchtfoto kadastraal perceel O 153





# Kadastrale percelen

| Gemeente           | Sectie | Nummer      | Oppervlakte           | Eigendom      |
|--------------------|--------|-------------|-----------------------|---------------|
| Brouwershaven      | O      | 153         | 13.970 m <sup>2</sup> | Eigendom      |
| <b>Loswal:</b>     |        |             |                       |               |
| Brouwershaven      | O      | 150 (ged.)  | 284 m <sup>2</sup>    | Gehuurd       |
| Brouwershaven      | O      | 109 (ged.)  | 250 m <sup>2</sup>    | Gebruikersovk |
| <b>Jachthaven:</b> |        |             |                       |               |
| Brouwershaven      | C      | 2756 (ged.) | tezamen               |               |
|                    | C      | 2757 (ged.) | 961 m <sup>2</sup>    | Gehuurd       |
|                    | C      | 2758 (ged.) |                       |               |

## Zakelijke rechten

Geen

## Erfdienstbaarheden

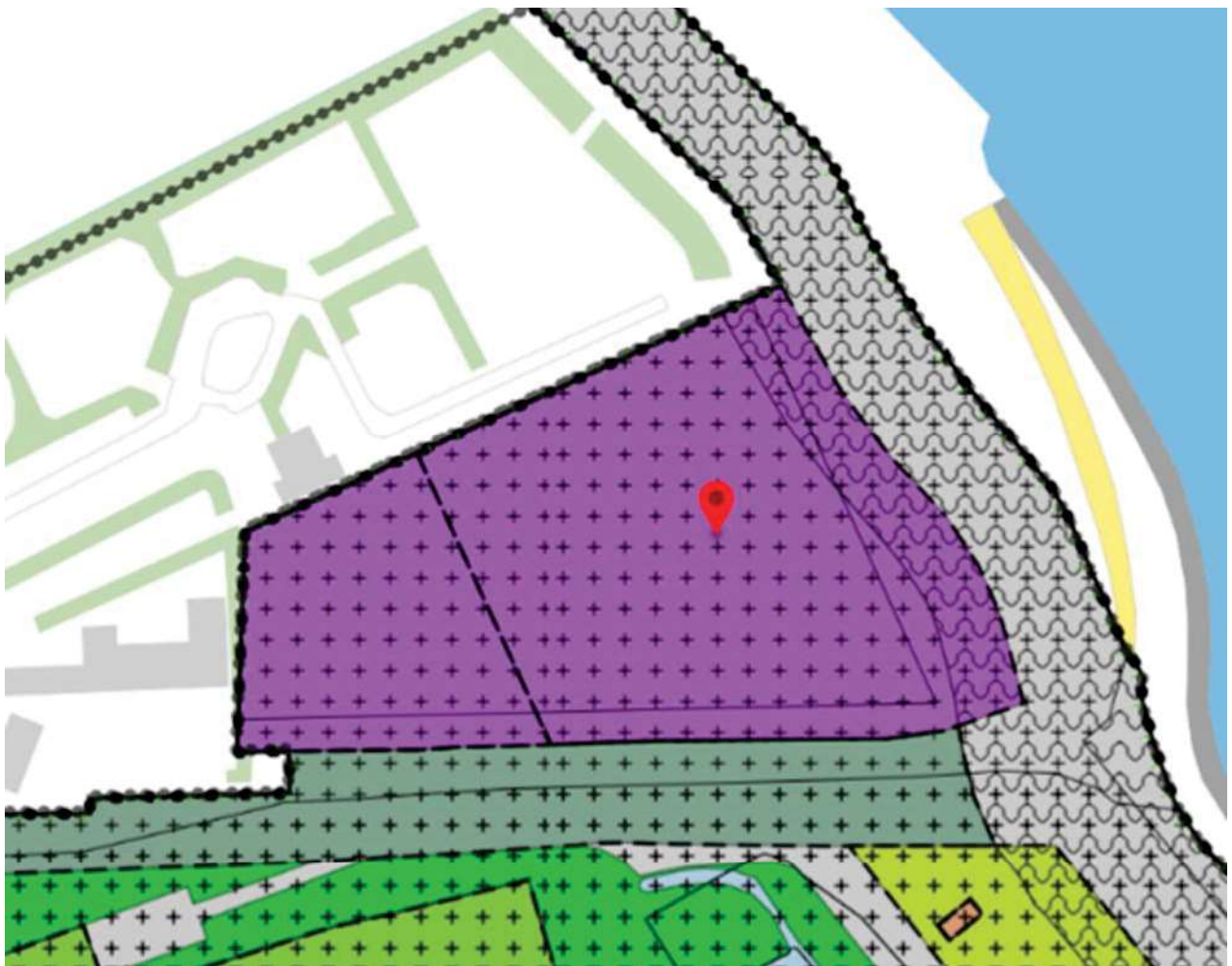
Geen

## Roerende zaken



Voor de lijst roerende zaken wordt verwezen naar het bidbook.

# Bestemmingsplan



Het ter plaatse geldende bestemmingsplan Bebouwde kom Brouwershaven, Dreischor en Noordgouwe door de gemeente Schouwen-Duiveland vastgesteld op 30 mei 2013, kent aan Noorddijk 2 de volgende bestemmingen toe:

- Enkelbestemming Bedrijf, met functieaanduiding  
specifieke vorm van bedrijf - opslag boten en caravans;
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 7;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone - molenbiotoop

De bijbehorende artikelen zijn opgenomen in het bidbook.

# Ligging en bereikbaarheid

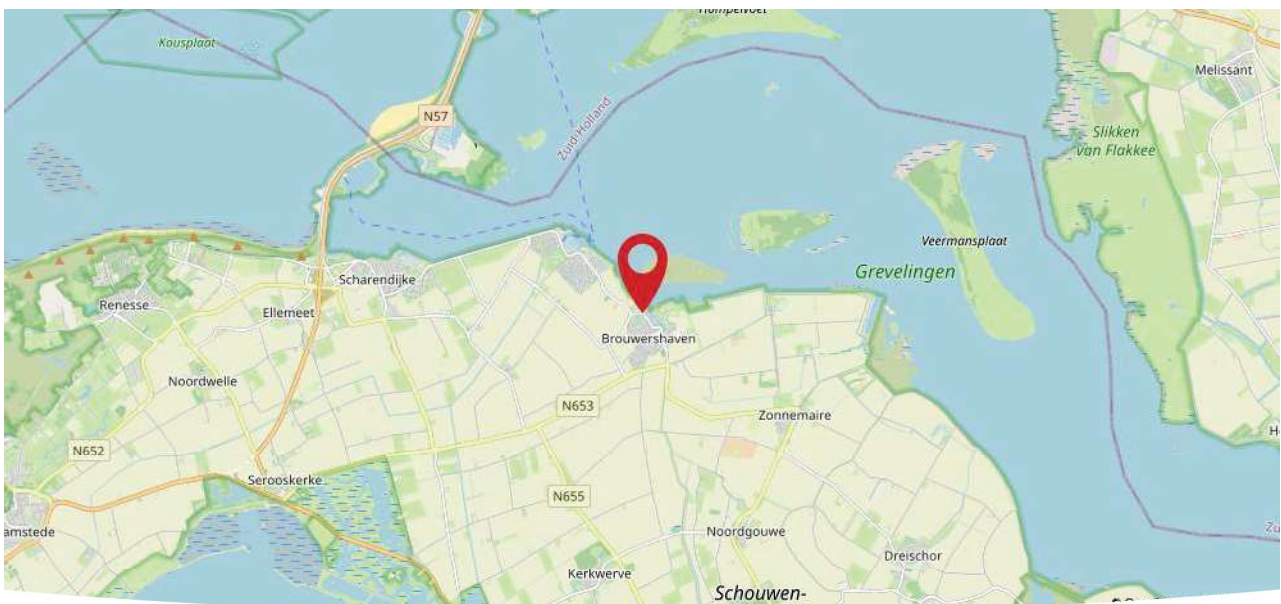
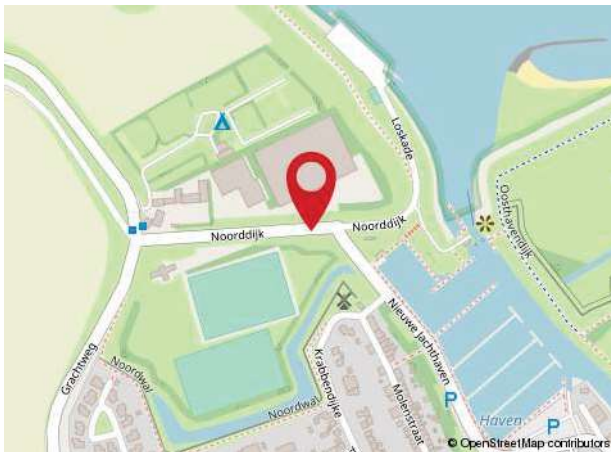
De sfeervolle monumentale smalstad Brouwershaven is een stad op het voormalige eiland Schouwen en maakt deel uit van de gemeente Schouwen-Duiveland in de provincie Zeeland. Het is gelegen aan het Grevelingenmeer, het grootste zoutwatermeer van West-Europa. Het Grevelingenmeer biedt prachtige flora en fauna en is een uitdagend en gevarieerd vaargebied voor sportieve en recreatieve watersporters.

## Voorzieningen in de omgeving

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| <b>Restaurant</b> | op 300 m. |
| <b>Supermarkt</b> | op 700 m. |

## Afstand tot

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| <b>Snelweg afrit</b> | < 2 km. naar N653 |
| <b>Bushalte</b>      | op 1 km.          |



# Milieu en vergunningen

## Bodem

Er is bodeminformatie aanwezig. Daarnaast zijn er bodemloketrapporten beschikbaar. Deze informatie is opgenomen in het bidbook.

## Asbest

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbest in het aangeboden.



## Vergunningen

In onderstaande tabel is aangegeven welke vergunningen en/of documenten benodigd zijn voor het huidige gebruik.

| Soort                       | Toelichting                            |
|-----------------------------|--|
| Vergunning Wet Milieubeheer | (gasolietank); afgegeven per 23-8-2007 |

Of het door koper beoogde gebruik binnen het bestemmingsplan valt, dient door de koper zelf bij de gemeente te worden gecontroleerd. Het verkrijgen van de benodigde toestemming(en) en/of vergunning(en) van overheidswege dient door koper zelf en voor eigen rekening te geschieden.

# Overige informatie

## Aanvaarding: in overleg

Bij vergevorderde interesse is het mogelijk een aantal aanvullende documenten en gegevens te ontvangen. Voordat deze vertrouwelijke informatie wordt vrijgegeven, zullen wij u verzoeken een geheimhoudingsverklaring te tekenen. Neem hiervoor contact op met de makelaar.

Alle verstrekte informatie mag niet worden beschouwd als offerte maar dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Het betreft hier dus een vrijblijvende aanbieding, die wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper. Een bieding gelijk aan de vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Deze verkoopinformatie is bedoeld om gegadigden een algemene indruk te geven en de verstrekte gegevens zijn globaal. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Voor de juistheid van de verstrekte informatie kan daarom in dit stadium geen aansprakelijkheid worden aanvaard en kan de koper hieraan geen enkel recht ontlenen. De verkoper aanvaardt in dit geval geen enkele aansprakelijkheid. Het spreekt voor zich dat te zijner tijd aan de koper een kopie wordt gegeven van alle relevante bescheiden.

Alle kosten die betrekking hebben op de overdracht en levering zijn voor rekening van de koper. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst, moet koper er rekening mee houden dat binnen 4 weken na de ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom dan wel bankgarantie van 10% van de koopsom bij een notaris moet worden gesteld, die vervalt bij afname en betaling van het gekochte.





**SYNCHRO**  
BEDRIJFSHUISVESTING



# Uw specialistische bedrijfsmakelaar actief in geheel Zuidwest-Nederland

**SYNCHRO BEDRIJFSHUISVESTING**

Nieuwe Haven 2  
4331 JX MIDDELBURG



088 - 796 24 76

info@synchrobedrijfshuisvesting.nl

[www.synchrobedrijfshuisvesting.nl](http://www.synchrobedrijfshuisvesting.nl)



Dé makelaar en taxateur voor  
watersportgebonden bedrijven  
en onroerend goed

**MULLER MAKELAARDIJ**  
Oude Oppenhuizerweg 83  
8606 JC SNEEK

 0515 43 06 23  
 [info@mullermakelaardij.nl](mailto:info@mullermakelaardij.nl)