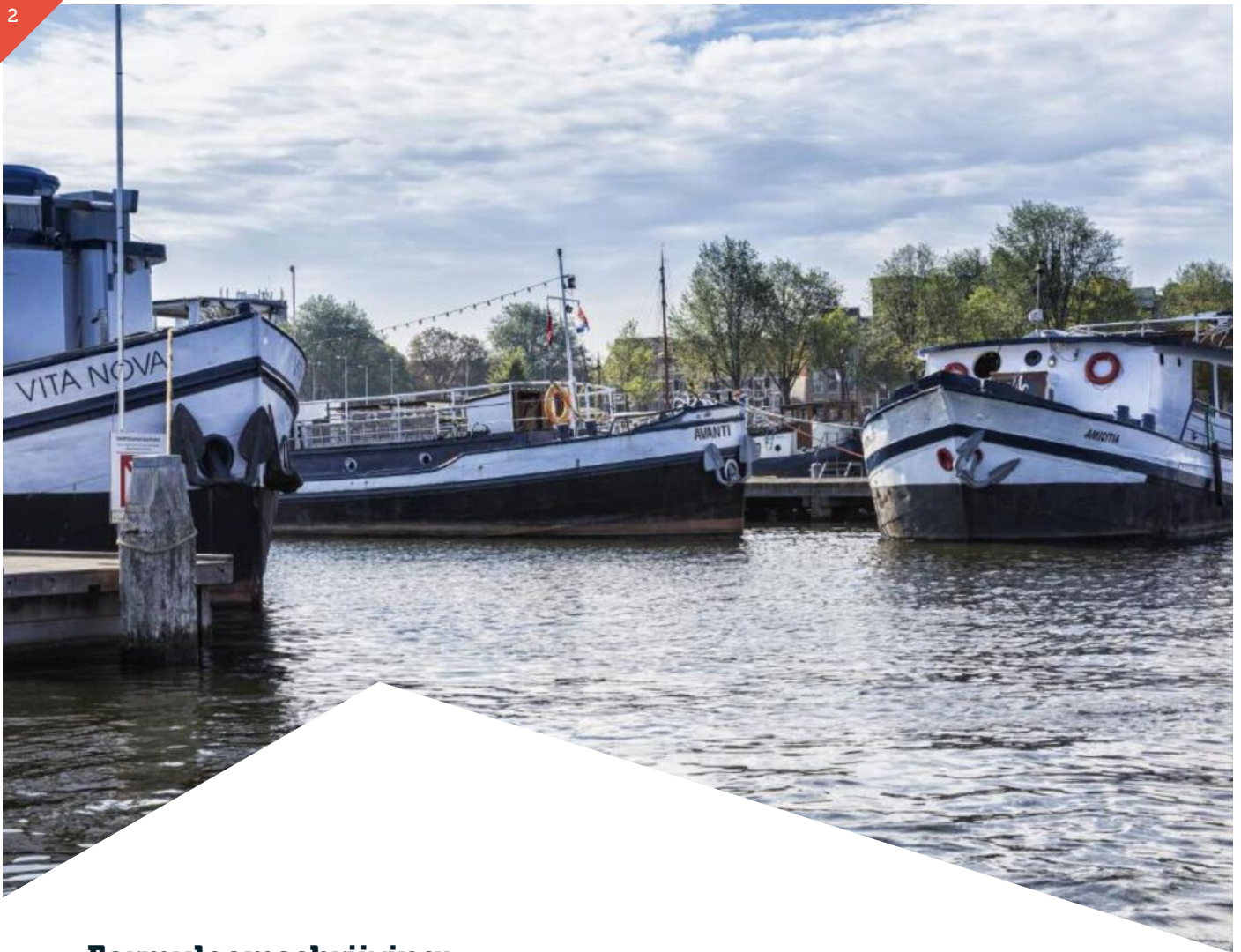




forvalue
vastgoedspecialisten



**Hollandsche Vaartochten
Maatschappij**



Formuleomschrijving:

Dit reisbureau is gespecialiseerd in het organiseren van vaartochten op de Nederlandse wateren, vaak gecombineerd met hotelovernachtingen. De reizen worden uitgevoerd door de Hollandse Vaartochten Maatschappij, waarbij tevens de mogelijkheid bestaat om de diensten beschikbaar te stellen aan andere rederijen en samenwerkingspartners.

Een belangrijk onderscheidend onderdeel van de onderneming is het volledig in eigen beheer ontwikkelde boekings- en beheersysteem. Dit systeem sluit naadloos aan op de bedrijfsvoering en biedt de organisatie een voorsprong in de markt. Het systeem geeft real time inzicht in de bezettingsgraad van de schepen op de verschillende vaarroutes, waardoor de verkoop kan worden gestuurd en scherp kan worden ingespeeld op de vraag via diverse boekingssites.

Daarnaast houdt het systeem automatisch rekening met het onderhoudsschema van de schepen en de beschikbaarheid van medewerkers, zodat zowel overboekingen als onnodige stilstand worden voorkomen.

De unieke veelzijdigheid van dit systeem zorgt voor een soepele afhandeling van reserveringen, een efficiënte interne organisatie en een betrouwbare dienstverlening richting klanten. Dit maakt het bedrijf bijzonder schaalbaar en biedt een solide basis voor verdere groei binnen een aantrekkelijke nichemarkt.



Charterhaven Oosterdok B.V.

Charterhaven Oosterdok BV is opgericht in 2009 en beheert een unieke havenlocatie in het Oosterdok te Amsterdam. De gebruikers zijn exploitanten die vaartochten en hotelovernachtingen aanbieden. De eigenaren van de charterschepen zijn tevens aandeelhouders, waarbij het aantal aandelen is gekoppeld aan de lengte van het schip.

De haven wordt gehuurd van de gemeente Amsterdam. De huidige huurovereenkomst, ingegaan in 2020, loopt tien jaar en wordt daarna behoudens opzegging verlengd voor onbepaalde tijd.

De haven fungeert als ligplaats voor charterschepen tussen groepsreizen en biedt daarnaast de mogelijkheid hotelovernachtingen aan te bieden. Hiervoor gelden per aandeelhouder duidelijke afspraken. In de zomer geldt een uitvaartplicht van 65 dagen en kan per schip maximaal 85 dagen hotelovernachtingen worden aangeboden. In de winter mogen schepen in de haven blijven en geldt een maximum van 96 hotelovernachtingen. Deze afspraken zijn vastgelegd in zowel de gebruikersovereenkomsten als in de huurovereenkomst met de gemeente.

Overzicht vloot

Alle schepen beschikken over een vaste ligplaats in de Charterhaven Oosterdok, zijn voorzien van de vereiste certificaten en dragen het keurmerk Green Award voor veiligheid en milieu.

De vloot bestaat uit vijf hotelschepen:

Amicitia (145 m² vvo, 18 kamers)

Vita Nova (197 m² vvo, 25 kamers)

Felicitas (202 m² vvo, 12 kamers)

Holland (200 m² vvo, 10 kamers)

Avanti (172 m² vvo, 15 kamers)

en één evenementenschip:

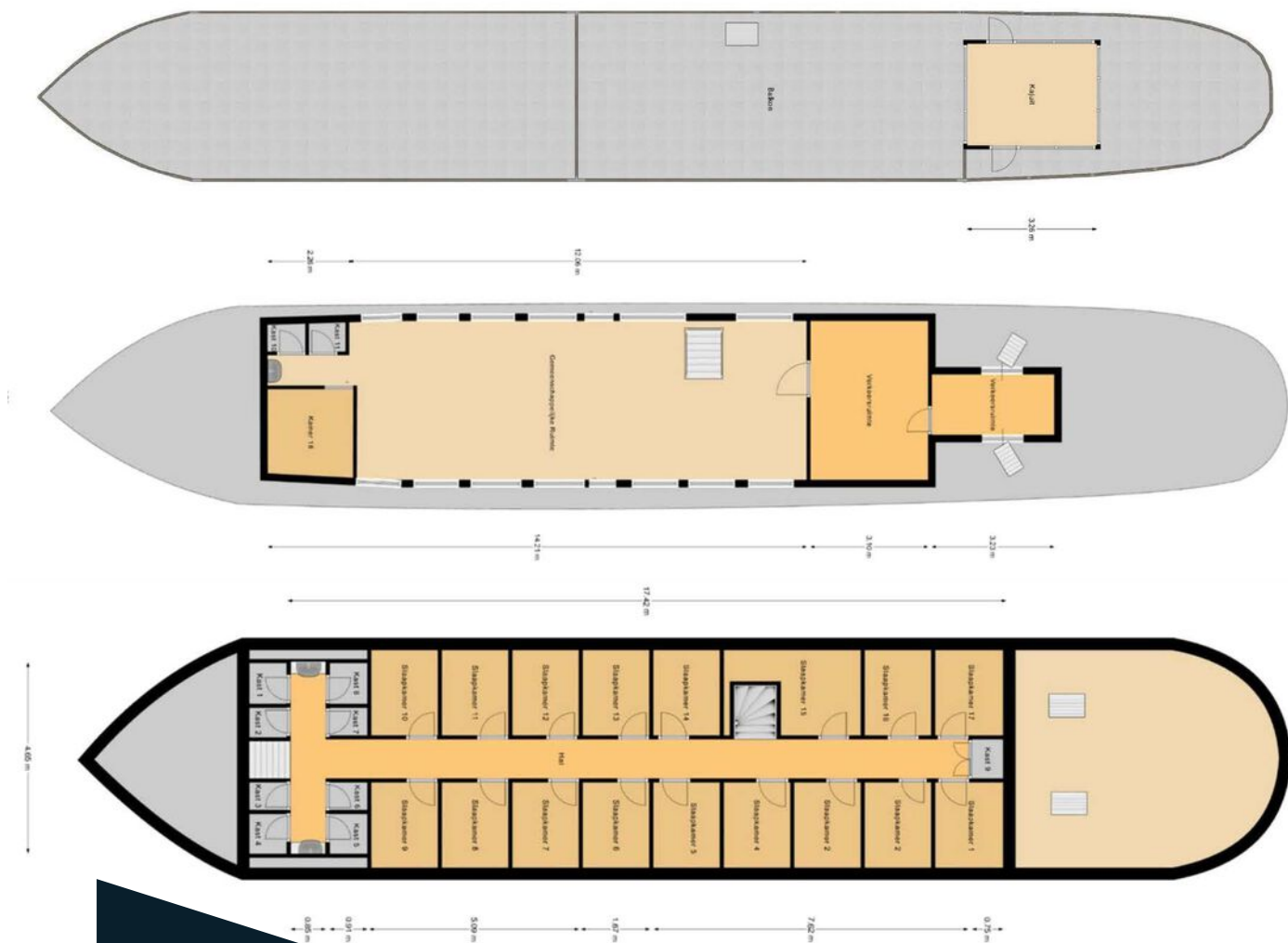
IJveer XI (175 m² vvo)

De ligplaats van de IJveer XI is in de NDSM haven. Het schip kan gebruikt worden voor dagtochten ten behoeve van bedrijfsborrels, vergaderingen en bruiloften.

Alle schepen beschikken over een gescheiden bemanningsverblijf, een lounge en een buitenterras op het bovendek.







Amacitia

Algemeen:

Bouwjaar: 1897

Brandmerk: 82 B Goes 1933

Gebouwd in 1897 in Papendrecht bij van der Adel.

Type schip: Klipper/ Passagiersschip (hotelschip)

Capaciteit/Indeling:

Dek, vooronder, roef, machinekamer, salon, slaapcabines, toiletten.

Aantal hutten: 18 hutten voor 2 pers.

Aantal bedden: 36

Certificaten:

Meetbrief: 2039

Green Award: 05-02-2028

CVO: 02-02-2028

Technische details:

Afmetingen: Lengte 29.16, Breedte 5.38

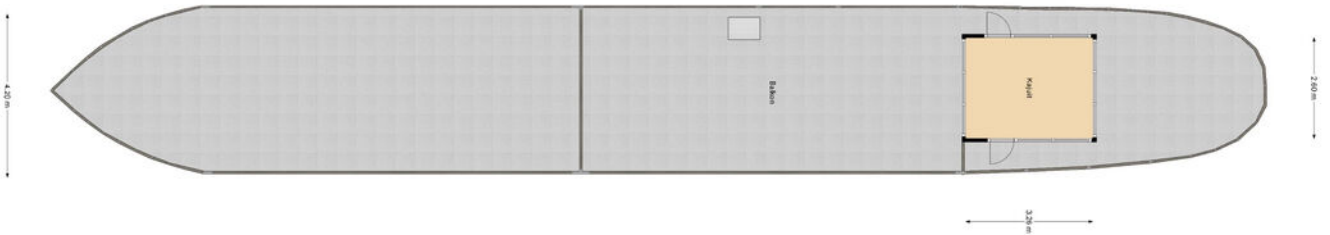
Diepgang: 1.27

Kruiplijnhoogte zonder ballast: 4.80

Maximum toelaatbare waterverplaatsing: 150.291

Type motor: Hatz Stage 5

Bovendek Boathouse 3



Benedendek Boathouse 3



Amacitia

Algemeen:

Bouwjaar: 1897

Brandmerk: 82 B Goes 1933

Gebouwd in 1897 in Papendrecht bij van der Adel.

Type schip: Klipper/ Passagiersschip (hotelschip)

Capaciteit/Indeling:

Dek, vooronder, roef, machinekamer, salon, slaapcabines, toiletten.

Aantal hutten: 18 hutten voor 2 pers.

Aantal bedden: 36

Certificaten:

Meetbrief: 2039

Green Award: 05-02-2028

CVO: 02-02-2028

Technische details:

Afmetingen: Lengte 29.16, Breedte 5.38

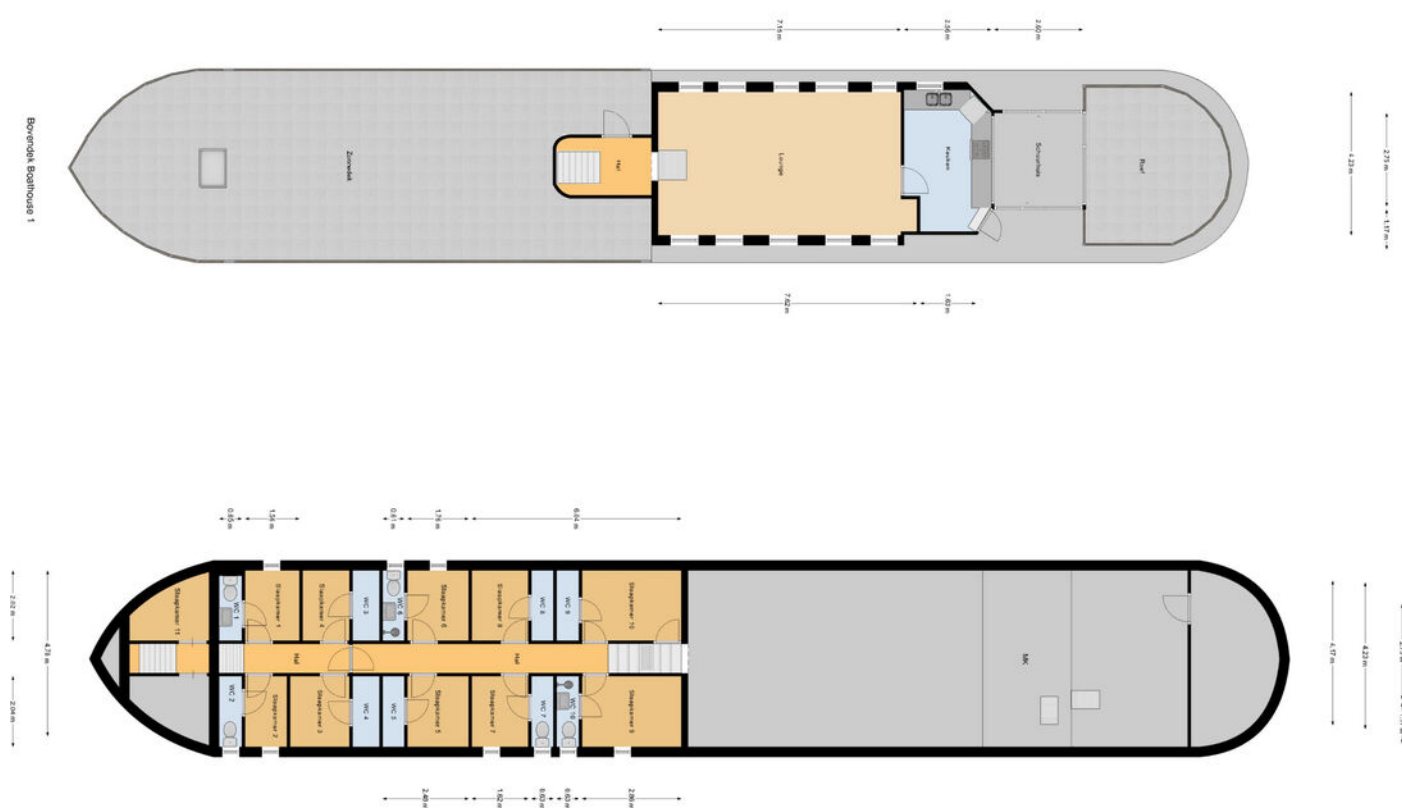
Diepgang: 1.27

Kruiplijnhoogte zonder ballast: 4.80

Maximum toelaatbare waterverplaatsing: 150.291

Type motor: Hatz Stage 5





MS Holland

Algemeen:

Bouwjaar: 1924

Scheepsidentificatienummer: 02301864

Brandmerk: 1864 B ROTT 1927

Werk: A Vuyk Wijk en Zonen

Type schip: Passagiersschip

Certificaten:

Green Award: 13-02-2028

CVO: 09-01-2029

Meetbrief: 24-03-2036

Capaciteit/Indeling:

Benedendek met toiletten, douches en passagiershutten, slaaphutten, toiletten, douches, bovendek, hal, salon, roef, keuken, stuurhut, motorkamer.

Aantal hutten: 8 hutten voor 2 personen en 2 voor 4 personen.

Aantal passagiers: 40

Aantal bedden: 30

Technische details:

Afmetingen: Lengte 37.73, Breedte 5.29

Diepgang: 1.28

Hoogte boven water: 4.52

Type motor: Iveco stage 5

Maximum toelaatbare waterverplaatsing: 177.172





Vita Nova

Bouwjaar: 1913

Scheepsidentificatienummer: 03050533

Brandmerk: 533 B ZWOLLE 1932

Werk: Volharding gebr. H & D De Goede
Zwartsluis

Type schip: Passagiersschip

Certificaten:

Green Award:
komt begin november 2025

CVO: 14-01-2029

Meetbrief: 09-05-2024

Capaciteit/Indeling:

Benedendek met toiletten, douches en passagiershutten, slaaphutten, toiletten, douches, bovendek, hal, salon, roef, keuken, stuurhut, motorkamer.

Aantal hutten: 20 hutten voor 2 personen en 2 voor 4 personen.

Aantal passagier: 40

Aantal bedden: 30

Technische details:

Afmetingen: Lengte 36.40, Breedte 5.41

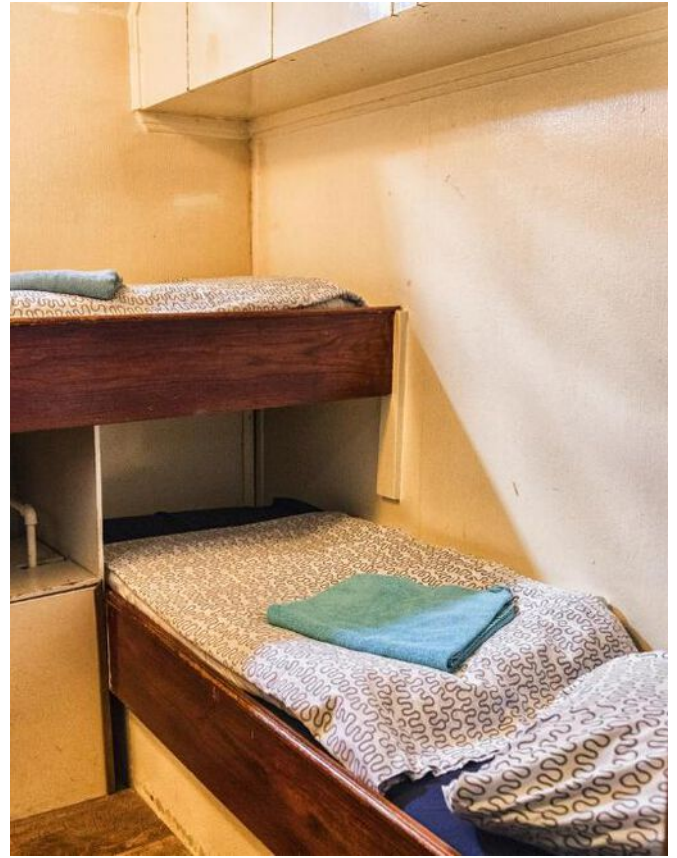
Diepgang: 1.50

Hoogte boven water: 6.40

Maximum toelaatbare waterverplaatsing:
182.470

Type motor: Scania met nabehandeling

Aggregaat: Stage 5





Avanti

Algemeen:

Bouwjaar: 1922

Scheepsidentificatienummer: 02301838

Brandmerk: 1838 B Rott 1927

Werf onbekend

Type schip: Passagiersschip (hotelschip)

Capaciteit/Indeling:

Sslaaphutten, toiletten, douches,
bovendek, salon, roef, keuken, stuurhut.

Aantal hutten: 15 hutten voor 2 personen.

Aantal passagier: 40

Aantal bedden: 30

Certificaten:

Green Award: 24-03-2028

CVO: 11-01-2026 wordt verlengd in november naar 11-01-2031

Meetbrief: 17-08-1939

Technische details:

Afmetingen: 34.06, Breedte 5.00

Diepgang: 1.37

Certificaat van onderzoek: 2024

Kruiplijnhoogte zonder ballast: 5.20

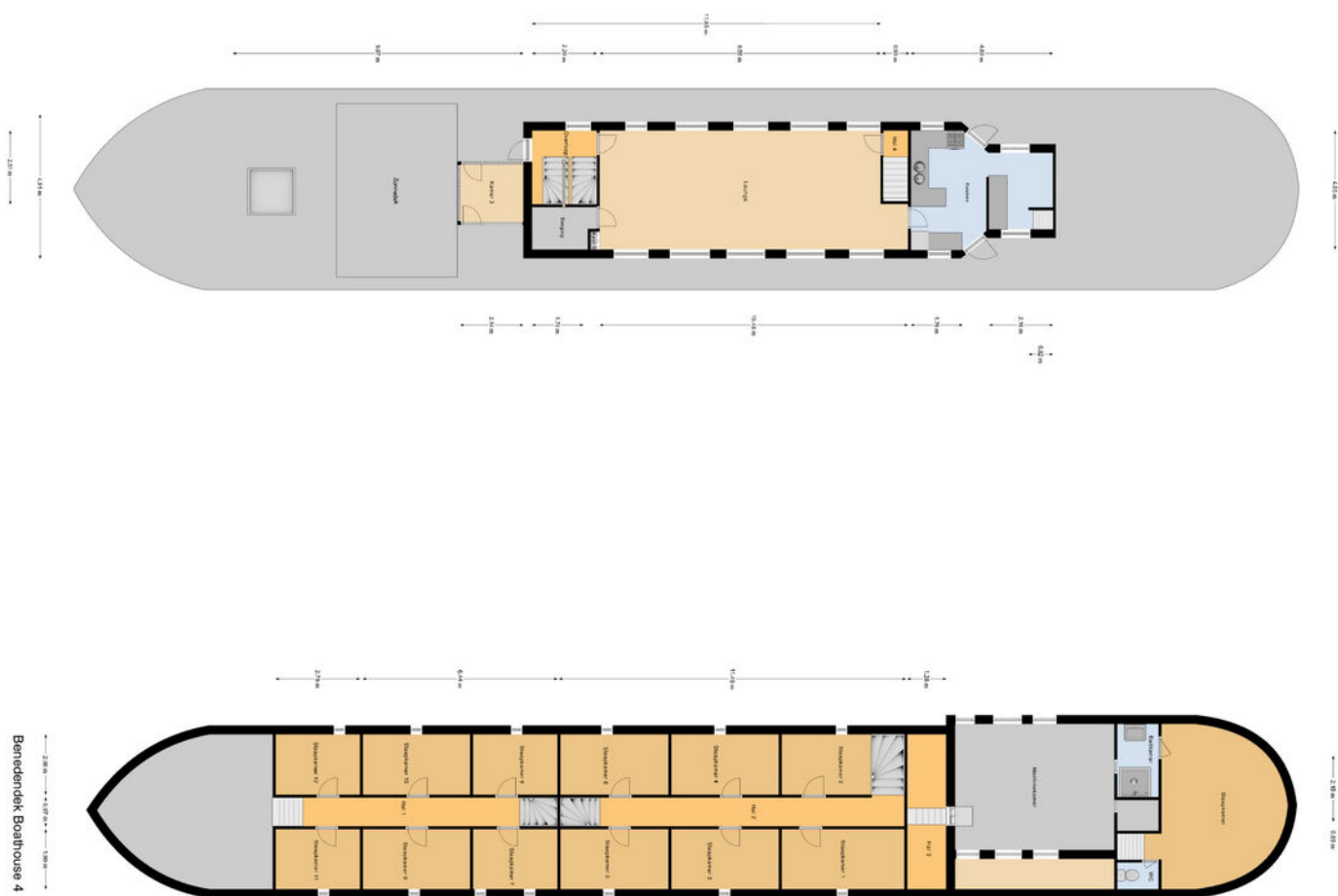
Type motor: Iveco stage 5

Aggregaat: Hatz stage 5

Maximum toelaatbare waterverplaatsing:

148.497





Felicitas

Bouwjaar: 1932

Scheepsidentificatienummer: 03031004

Brandmerk: 1004 B LEID 1932

Werk: De Vooruitgang Gouwsluis

Type schip: Passagiersschip (hotelschip)
ex motorvrachtschip

Meetbrief: Geldig tot 2038.

Capaciteit/Indeling

Benedendek met toiletten, douches en passagiershutten, slaaphutten, toiletten, douches, bovendek, hal, salon, roef, keuken, stuurhut, machinekamer.

Aantal hutten: 15 hutten voor 2 personen

Aantal passagiers: 40

Aantal bedden: 30

Certificaten:

Green Award: 13-02-2028

CVO: 20-09-2028

Meetbrief: 22-03-2038

Technische details:

Afmetingen: Lengte 37.53, Breedte 5.39

Diepgang: 1.28

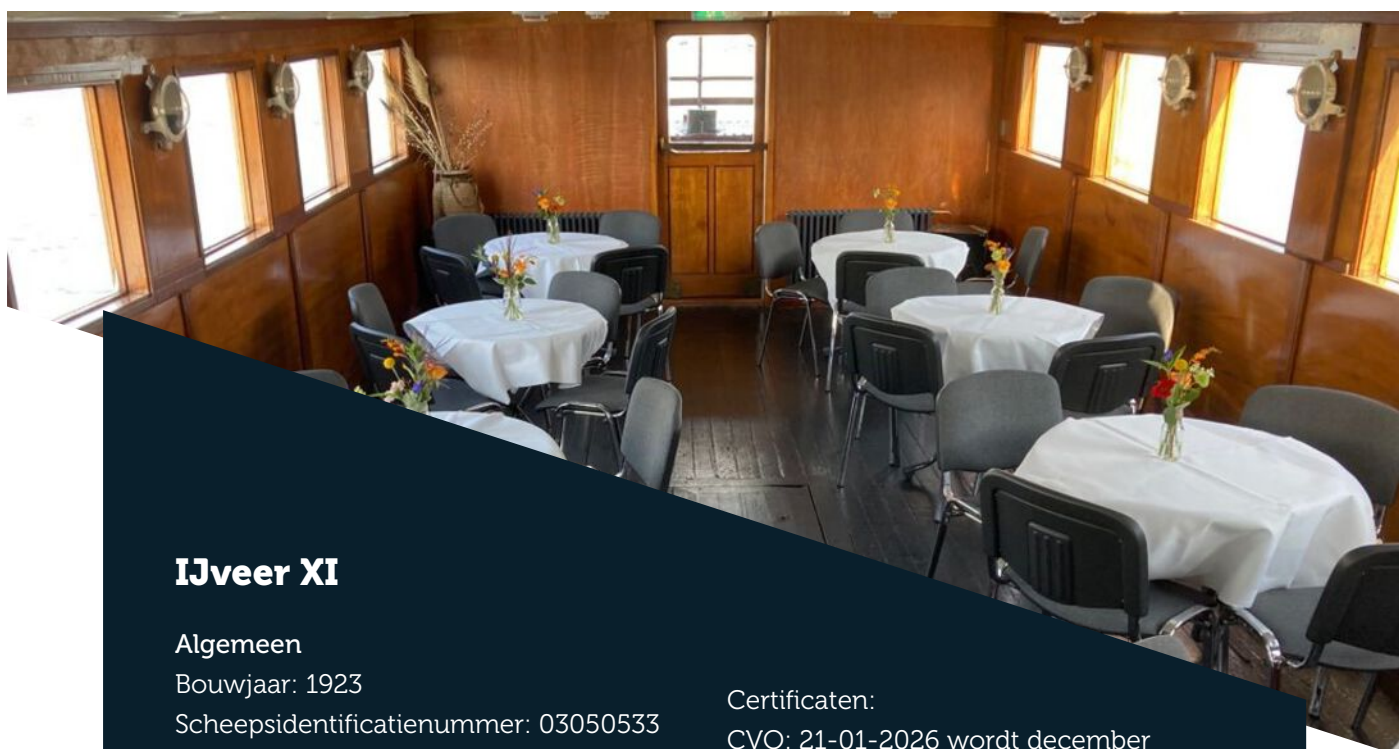
Certificaat van onderzoek: 2024

Hoogte boven water: 4.49

Type motor: Iveco stage 5

Maximum toelaatbare waterverplaatsing:
148.415





IJveer XI

Algemeen

Bouwjaar: 1923

Scheepsidentificatienummer: 03050533

Brandmerk: 5739 B GRON 1984

Werk: Amsterdam, werk onbekend

Type schip: Passagiersschip voor dagtochten

Meetbrief: Geldig tot 2035

Capaciteit/Indeling

Dek, Vooronder, machinekamer, salon, schroefasruimte.

Aantal hutten: NVT

Aantal passagier: 120

Certificaten:

CVO: 21-01-2026 wordt december verlengd tot 21-01-2031

Meetbrief: 31-01-2035

Technische details:

Afmetingen: Lengte 25.32, Breedte 5.22

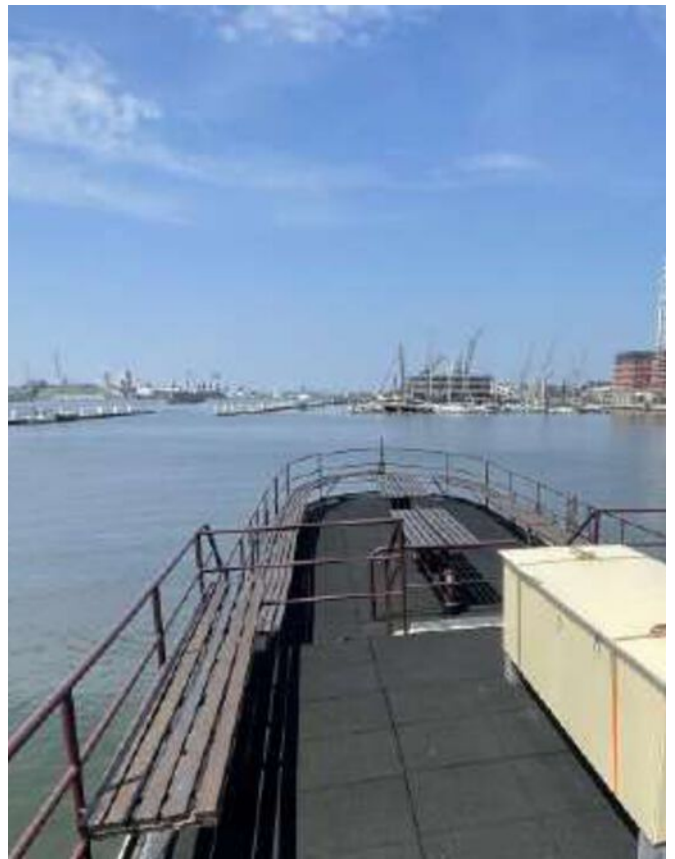
Diepgang: 1.25

Certificaat van onderzoek: 2020

Hoogte boven water: 4.95

Type motor: Deutz luchtgekoeld

Maximum toelaatbare waterverplaatsing: 116.955



Bedrijfsloodsen

Rijshoutweg 1 A 9 en 17
1505 HL Zaandam

Twee nette bedrijfsunits in
bedrijfsverzamelcomplex Business
Center Sluispark, gelegen op
bedrijventerrein Achtersluispolder.

Indeling en vloeroppervlakte:

Begane grond: ca 43m²

Bedrijfsruimte elektrische overheaddeur
met separate loopdeur,
meterkast, toilet, pantry en
bedrijfsruimte/opslag.

Tussenverdieping: 18 m² opslag

Verdieping: ca 43 m²

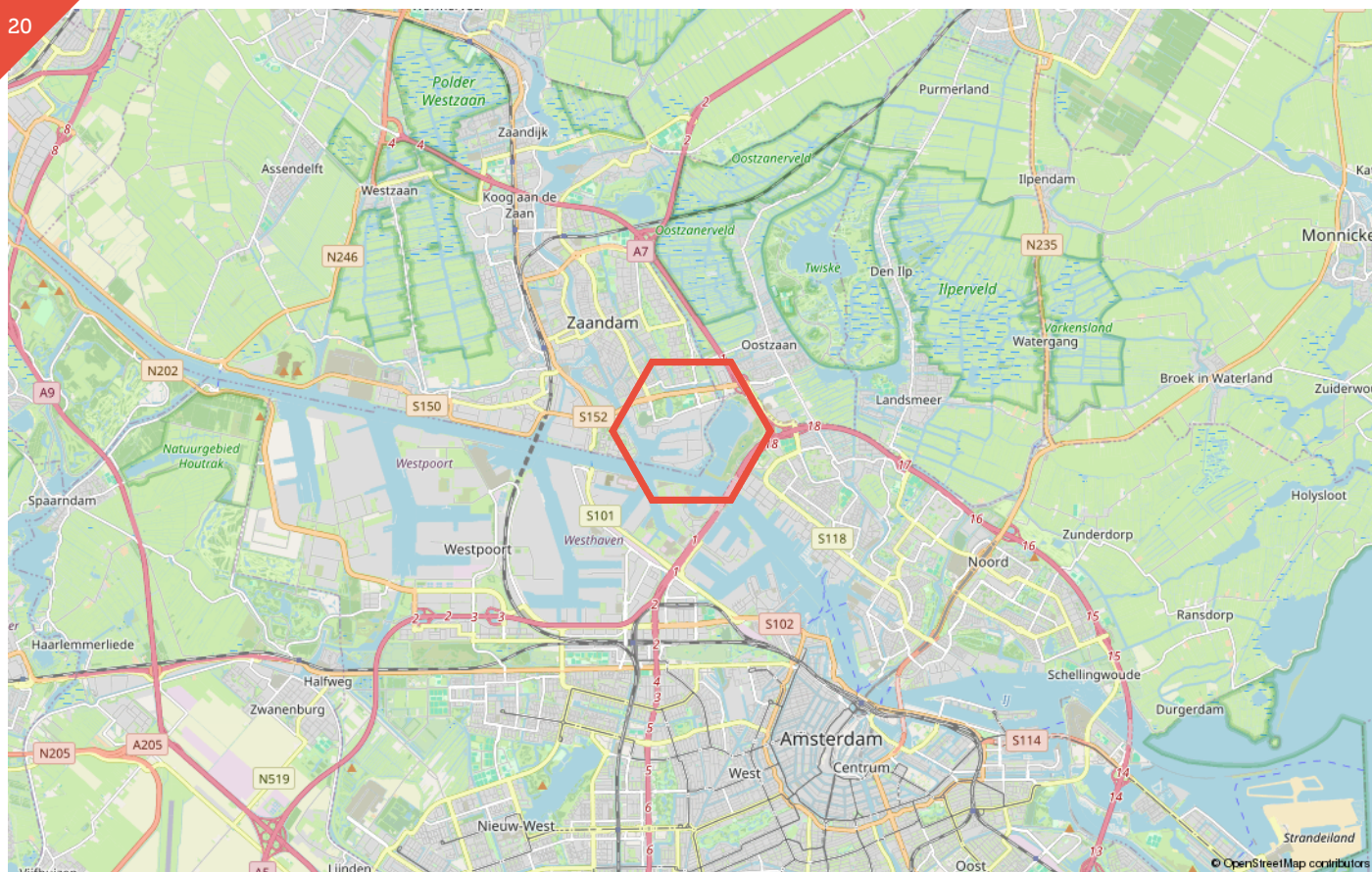
Kantoorruimte en keuken.

Totale oppervlakte 96 m² met een
hoogte van 3,75m op de
begane grond.

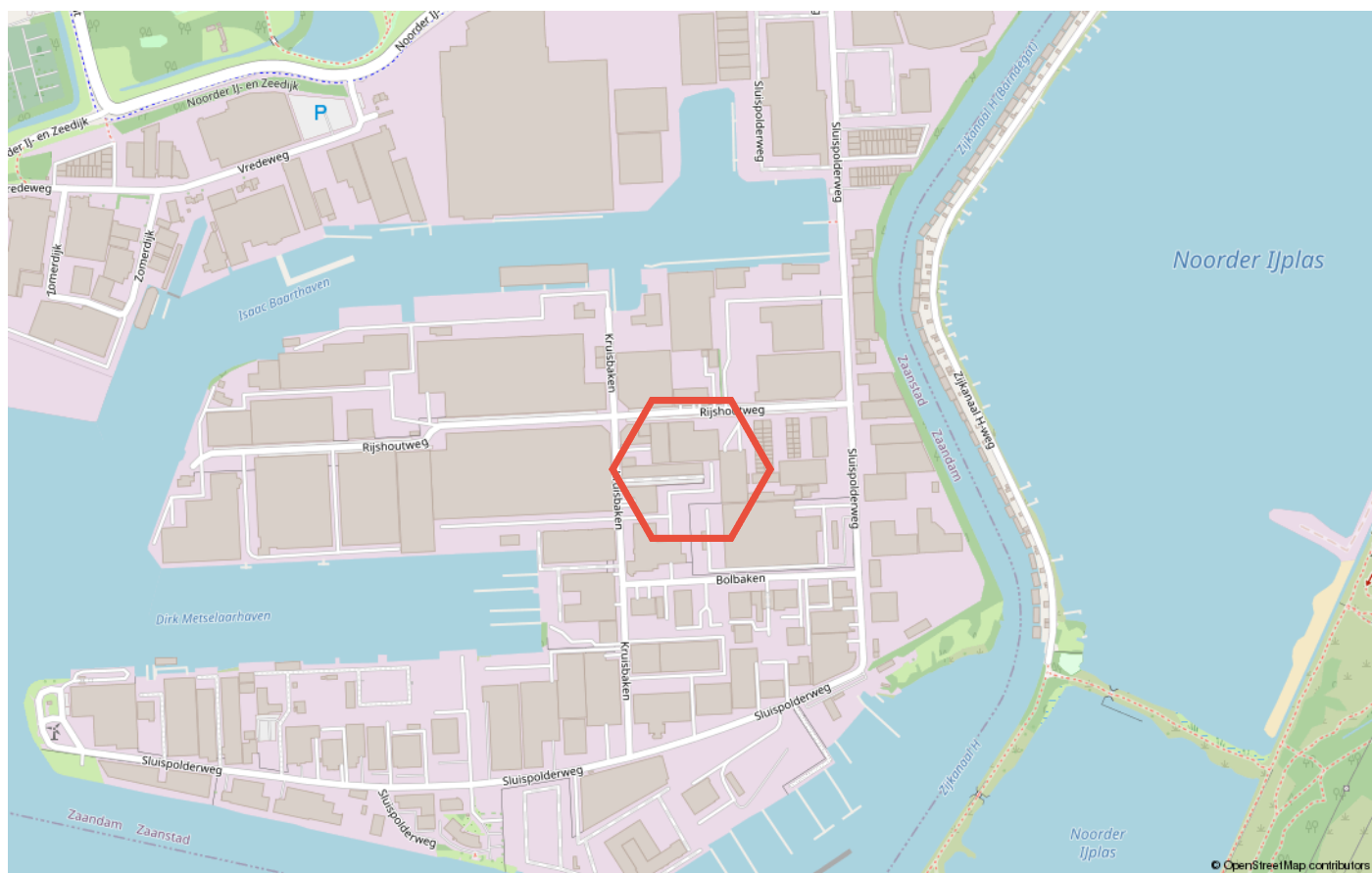
Nr 9 is in gebruik als professioneel
ingerichte wasseretjet. Deze
zou ook voor dienstverlening voor
externe partijen kunnen worden ingezet.

Nr 17 wordt gebruikt als kantoor met
spreekkamer.





▲ Rijschoutweg 1 A 9, 1505 HL Zaandam





Beheersysteem

Een bijzonder onderdeel van de Hollandsche Vaartochten Maatschappij is het volledig op maat ontwikkelde boekings- en beheersysteem. Dit systeem is door de ondernemer zelf ontworpen en sluit naadloos aan op de dagelijkse praktijk van de organisatie.

Het systeem is volledig geautomatiseerd en zorgt voor een soepele afhandeling van reserveringen. Boeking komen direct in het systeem binnen, waardoor de bezettingsgraad en routes vrijwel automatisch inzichtelijk zijn. Gasten ontvangen bevestigingen en praktische informatie via e-mail en sms, inclusief details over hun reis en opstaplocatie. Daarnaast ondersteunt het systeem revenuemanagement en ziet een beheerder in één oogopslag hoeveel check-ins die dag gepland staan. Ook onderhoud en herstelwerkzaamheden

worden hierin geregistreerd en opgevolgd, zodat interne medewerkers exact weten wat er uitgevoerd moet worden. Bovendien zijn omzetgegevens direct inzichtelijk.

Kortom: het systeem is zowel voor gasten als intern een essentiële tool die de efficiëntie, communicatie en betrouwbaarheid van de organisatie waarborgt.

Financiële informatie

In overleg kunnen wij relevante financiële gegevens ter beschikking stellen, over het algemeen tijdens een persoonlijk gesprek.

Personeel

Overeenkomstig artikel 7.662 e.v. van het Burgerlijk Wetboek dient het aanwezige personeel te worden overgenomen.

Huurovereenkomst

Model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, conform Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) 2025.

Huurprijs loods

De huurprijs per loods per jaar bedraagt € 15.000,- exclusief BTW.

Verrekende kosten

De doorlopende en vooruitbetaalde kosten die door verkoper vooruitbetaald zijn, zullen naar rato tussen partijen worden verrekend.

Inventaris

De gehele inventaris is volledig in eigendom.

Voorraad

De aanwezige voorraad valt buiten de vraagprijs en dient op de dag van overdracht tegen inkoopprijs te worden overgenomen.

Vraagprijs

De vraagprijs voor de bedrijfsexploitatie, bestaande uit de bedrijfsinrichting, inventaris, handelsnaam en domeinnamen, goodwill en overige vermogensbestandsdelen, en de bijbehorende registergoederen, bestaande uit 6 schepen en een deel van de aandelen in Cherterhaven Oosterdok B.V., is bepaald op: Registergoederen en bedrijfsexploitatie € 3.400.000,= kosten koper

As is, where is

De registergoederen en de bedrijfsexploitatie worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevinden, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onerende zaken in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de roerende zaken geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper.

Aanvaarding

In overleg.

Biedingen

Biedingen dienen schriftelijk te worden ingediend en verstuurd naar mhesselink@forvalue.nl en/of johan@horecaadviespartners.nl.

Aanvullende informatie

Eigendom	Ja
Personen in vaste dienst	Ja
Drank- en Horeca wetvergunning/alcoholwet	Nee
Alcoholwet	Ja
Gebruiksvergunning	Nee
Speelautomaten	Nee
Brouwerij afname verplichtingen	Nee
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Nee
Aanschrijvingen onderhoud	Nee
Asbest aanwezig	Nee
Kettingbedingen	Nee
Erfdienstbaarheden	Nee
Kwalitatieve rechten	Nee
Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen	Nee
Lopende garanties van derden	Nee
Leasecontracten	Nee
Legionella preventie	Nee
Beslagen op inventaris	Nee
Brandpreventie goedgekeurd	Ja
Huur/huurkoopcontracten	Nee
Geldige vestigings-/exploitatievergunning	Ja
Milieuvergunning (Activiteitenbesluit) aanwezig	NVT
Klachten wegens overlast	Nee
Sprake van conservatoir beslag	Geen
Niet direct waarneembare feitelijke gebreken	Nee
Warenwet goedgekeurd (https://www.nvwa.nl/)	Ja
Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen	Nee
Monument	Ja
Voldoet aan Wet Milieubeheer	Ja
Certificaat van Onderzoek (CvO/CBB) aanwezig	Ja
Passagiersvervoer onder geldige vergunning	Ja
Personeel beschikt over juiste vaarbewijzen	Ja
Legionellabeheersplan of -logboek aanwezig	Nee
Toezicht of handhaving door ILT of andere instanties	Ja

Vrijblijvendheid

Deze presentatie is vrijblijvend en informatief bedoeld. Forvalue is afhankelijk van de kwaliteit van de door derden aangeleverde informatie. Daarom kan Forvalue niet altijd aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid van deze informatie. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontbindende voorwaarden

Een koop kan tot stand komen onder voorbehoud van ontbindende voorwaarden. Dat wil zeggen dat de koop tot stand komt en ontbonden kan worden indien aan bepaalde – ontbindende – voorwaarden niet is voldaan. Gebruikelijke ontbindende voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering.

Ouderdomsclausule

Voor oudere objecten kan de makelaar besluiten een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst op te nemen. In zulke gevallen is het verstandig de verkopende makelaar de ouderdomsclausule toe te laten lichten.

Astbestclausule

De makelaar kan namens de verkopende partij een asbestclausule toevoegen in de koopovereenkomst. Hierin wordt de verkoper gevrijwaard van eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte object. Wanneer een verkoper op de hoogte is, of had kunnen zijn, van de aanwezigheid van asbest dient de verkoper dat te melden.

Onderzoekplicht

Een kopende partij heeft een onderzoeksplicht, waarbij deze partij ook een inspanningsverplichting heeft om onderzoek te doen naar de staat van het verkochte object. De onderzoekplicht houdt in dat de koper zowel de bouwkundige als de juridische staat van een object en de onderneming moet onderzoeken. Wij adviseren u alle gegevens te controleren. Wij zijn graag bereid u hierbij te helpen. Om discretie te betrachten, vragen wij u eerst met Forvalue contact op te nemen. Mogelijk heeft Forvalue de gegevens al in het dossier.

Wet Bibob

De Wet Bibob (Wet Bevordering Integriteit door het Openbaar Bestuur) geeft gemeenten de bevoegdheid om vergunningen te weigeren of in te trekken. Dit kan als er sprake is van een ernstig gevaar dat de vergunning (mede)gebruikt zal worden ten behoeve van de benutting van voordelen uit criminele activiteiten of dat de vergunning gebruikt zal worden voor het plegen van een strafbaar feit.

Het is ook mogelijk dat de gemeente extra voorwaarden stelt aan de aanvraag. Bij transacties kan de Wet Bibob vertraging in het proces opleveren.

Wwft richtlijnen

De Wwft is wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Een NVM-makelaar is bij bemiddeling aan- of verkoop verplicht een clientonderzoek uit te voeren. De NVM makelaar dient er zeker van te zijn dat er geen geld witgewassen wordt of een terroristische activiteit mee wordt gefinancierd. Mocht er een vermoeden zijn meldt de NVM-makelaar dat bij de daarvoor bestemde autoriteiten.

AVG

Persoonsgegevens vallen onder de algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Voor de privacyverklaring wordt verwezen naar de website van Forvalue vastgoedspecialisten

Zekerheidstelling/ waarborgsom/ bankgarantie

Na het ondertekenen of zoveel later partijen overeenkomen, dient koper een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van koper. Deze waarborgsom zal bij de notaris worden gestort als er sprake is van onroerende zaak of op Stichting Derdengelden Forvalue vastgoedspecialisten, als er sprake is van de verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of alle andere gevallen. Indien de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt koper deze rente toe. Het is ook mogelijk een bankgarantie van 10% van de koopsom te stellen in plaats van een waarborgsom te storten.

Keuze Notaris

De koper betaalt de notaris en is dan ook vrij om te kiezen bij welke notaris de eigendomsoverdracht moet plaatsvinden. Tenzij anders staat vermeld in de brochure.

Algemeen

De vermelde oppervlakte (m²) is uitdrukkelijk niet vastgesteld op basis van normering NEN 2580. De vermelde oppervlakte is indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij verzoeken u de verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te vermenigvuldigen (kopiëren, scannen o.i.d.) of aan derden ter hand te stellen. Ook verzoeken wij u dringend niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemers, zijn personeel of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Men is namelijk veelal niet op de hoogte van de verkoop. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor, Forvalue vastgoedspecialisten, te verkrijgen.

Een bezichtiging van het bedrijf vindt alleen plaats na afspraak en in aanwezigheid van de vermelde makelaar of een door hem aan te wijzen plaatsvervanger. Indien u uw nieuwsgierigheid niet kan onderdrukken, kunt u het bedrijf als gast een bezoek brengen tijdens openingstijden. Gedraag u dan a.u.b. als gast en laat niets merken aan medewerkers en de ondernemer(s).

Als u opmerkingen of vragen heeft kunt u altijd met ons kantoor contact opnemen.



Over Forvalue

Forvalue is opgericht door Dorus Helsen en Koos Schreuder, met als doel gespecialiseerde diensten te kunnen bieden op het gebied van complex exploitatiegebonden vastgoed.

Wij ondersteunen bij het aan- en verkopen van een horecabedrijf. Forvalue is gespecialiseerd in het bepalen van de waarde van exploitatiegebonden vastgoed. We zijn als geen ander in staat het bedrijf dat u op het oog heeft op waarde te schatten en u te adviseren en begeleiden bij de aankoop, aanhuur, verkoop of verhuur. Door te kiezen voor Forvalue als horecamakelaar kiest u voor zekerheid en goede begeleiding. Forvalue zorgt voor een onafhankelijk oordeel van de waarde van (het pand van) de onderneming. We adviseren u over de gevraagde (huur)prijs en geven u inzicht in de mogelijkheden van het pand en de onderneming.

Naast bemiddelingswerkzaamheden vallen taxaties ook onder het specialisme van Forvalue. U mag contact met ons opnemen voor de taxatie van exploitatiegebonden vastgoed. Horecataxaties vertegenwoordigen het grootste deel van de taxaties die Forvalue uitvoert. De taxaties die Forvalue uitvoert voldoen aan landelijke regelgeving, waardoor u ervan verzekerd bent dat onze taxaties uniform en transparant uitgevoerd worden.

Forvalue heeft Nederland als werkgebied. We bedienen niet alleen onze eigen regio, maar zijn actief in het hele land. Door onze centrale vestiging is reistijd geen bezwaar. Onze passie ligt in het ontoegankelijk gemaakt toegankelijk maken.



Tot slot

Voor meer informatie kunt u altijd
vrijblijvend contact met ons opnemen:

Marlijn Hesselink
mhesselink@forvalue.nl
+31 6 82 09 01 77

Forvalue vastgoedspecialisten
Stadsring 109
3811 HP Amersfoort
Tel: 033-8003225

Deze opdracht wordt collegiaal
uitgevoerd met Johan Jonk van
Horeca Advies Partners:

Johan Jonk
johan@horecaadviespartners.nl
+31 6 11 33 53 08

Horeca Advies Partners
Siriusdreef 17
2132 WT Hoofddorp
Tel: 085-7600229



forvalue
vastgoedspecialisten

T
E
W

033 - 80 03 225
info@forvalue.nl
www.forvalue.nl

