

## Advies casus 5611

College Sanering Zorginstellingen  
Postbus 3148  
3502 GC Utrecht

Datum : 30 oktober 2024  
Kenmerk : ██████████  
Betreft : Advies vervreemding 23 woningen Valkenhof Zeist  
Organisatie : Stichting Warande

Geacht College,

Per brief van 15 januari 2024 (referentie ██████████) heeft Stichting Warande (hierna Warande) gevestigd aan de Arnhemse Bovenweg 80 te Zeist haar voornemen tot vervreemding van haar 23 bungalow-woningen met ondergrond, gelegen aan Burgemeester Korthals Alteslaan 1 t/m 45 (oneven nummers), aan het College Sanering Zorginstellingen (hierna het College) kenbaar gemaakt.

Bij brief van 8 februari 2024 (kenmerk ██████████) heeft het College aan Warande kenbaar gemaakt dat goedkeuring van het College voor de vervreemding benodigd is en heeft per gelijke datum ondergetekende als gemachtigde aangewezen.

### **Te vervreemde 23 bungalows met ondergrond**

De 23 eenlaagse geschakelde woningen zijn in 3 clusters onderverdeeld. Twee clusters van 9 woningen en één cluster van 5 woningen gelegen op een royaal en rustig gelegen bosperceel.

De woningen zijn in 1983 gebouwd en circa 60 m<sup>2</sup> groot. Alle woningen zijn tweekamerwoningen en qua plattegrond identiek. Sommige huurders hebben verbeteringen aan de woningen aangebracht. Bij mutatie zijn ook woningverbeteringen doorgevoerd aan badkamers, keukens en toiletten. Elke woning heeft een individuele CV ketel. In algemene zin zijn de woningen qua onderhoud gedateerd.

De verhuur van woningen vindt plaats vanuit antroposofisch perspectief en valt als zodanig niet onder de “core-business” van Warande. Daarom heeft de instelling besloten de woningen te verkopen. Wel is uitvoerig overleg met de bewoners geweest die hebben aangegeven dat de nieuwe eigenaar het antroposofische concept en het verhuren van woningen voor die doelgroep dient te eerbiedigen. Warande heeft aangegeven dit in de verkoop mee te willen nemen als inspanningsverplichting maar niet hard als resultaatsverplichting wil opleggen.

### **Taxaties**

Warande heeft door J.W. Smedema uit Amersfoort een taxatie laten uitvoeren. De taxatie heeft een peildatum van 8 april 2024.

Omdat de woningen thans verhuurd zijn heeft de taxateur de discounted cashflowmethode (DCF) toegepast voor twee scenario's. Het eerste scenario betreft “doorexploiteren” waarbij de huurwoningen overgaan op een nieuwe eigenaar en ongewijzigd – of na renovatie – blijvend worden verhuurd. Dit scenario komt op een waardering van € 3.525.000,- k.k. uit. Het tweede scenario betreft een uitpondscenario. De nieuwe koper koopt de woningen in de huidige verhuurde staat en verkoopt deze per stuk nadat een huurder de huur heeft opgezegd. Hoewel dit voor de cash flow een theoretische benadering is – het tijdstip waarop een huurder zijn huur opzegt valt van te voren immers niet te bepalen – geeft dit wel een beeld voor een waardering. De taxateur waardeert dit scenario op € 3.900.000,- k.k. Binnen elk scenario is rekening gehouden met de huidige sobere staat van onderhoud en de wet Betaalbare Huur zoals per 1 juli 2024 is ingevoerd.

Volgens de regionale huisvestingsverordening regio Utrecht 2023 is uitponding van de woningen niet mogelijk. Daardoor dienen de toekomstige biedingen getoetst te worden aan de waardering “doorexploiteren” van € 3.525.000,- k.k.

Gemachtigde is van mening dat de taxatie van Smedema een goed uitgangspunt vormt voor de waardering van de 23 woningen.

### Verkoopproces (transparantie)

Warande heeft voor de verkoop makelaar Capital Value uit Amsterdam (hierna CV) in de arm genomen. CV heeft een Investment Memorandum opgesteld en alle voor de verkoop benodigde stukken in een dataroom geplaatst. De start van de verkoop heeft op 2 mei 2024 plaatsgevonden. CV heeft daarvoor 141 partijen rechtstreeks aangeschreven en tevens een advertentie op Funda in Business geplaatst. Geïnteresseerden konden tot 19 juni 2024 een bieding uitbrengen. 35 partijen hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn en hebben toegang tot de dataroom gekregen. De inspanning om woningen aan de antroposofische doelgroep te verhuren heeft veel geïnteresseerden doen besluiten geen bieding uit te brengen. Uiteindelijk hebben 4 partijen een bod uitgebracht.

	Bieder	bod	bijzonderheden
1	H.Woltjer/Valckenhof Zeist BV	€ 3.853.707	respecteren antroposofie onderzoeken aandelentransactie
2	██████████	€ 3.505.000	Goedkeuring AFM
3	██████████	€ 1.800.000	50% financieringsvoorbehoud
4	██████████	€ 1	

H. Woltjer/Valckenhof Zeist BV (hierna VZ) is als hoogste bieder uit de tenderprocedure gekomen. Na een due diligence onderzoek bleek dat de dakbedekking (van met name twee woningen) veel slechter was dan uit de verkoopstukken bleek. Warande heeft in die fase de voorgestelde verlaging van de koopprijs door VZ met € 200.000,- kunnen beperken tot € 50.000,- waardoor de koopsom uiteindelijk is vastgesteld op 3.803.707,- k.k.

### Conclusie

Gemachtigde is van mening dat Warande voor de vervreemding van haar 23 woningen aan VZ voldoet aan de Beleidsregel vervreemding onroerende zaken. Gemachtigde heeft geen bezwaren nog bedenkingen tegen de voorgenomen vervreemding.

### Advies

Ondergetekende adviseert het College ingevolge art. 18 van de WTZi:

- a. goedkeuring te verlenen aan de verkoop en levering van 23 woningen, gelegen aan de Burgemeester Korthals Alteslaan 1 t/m 45 (oneven nummers), 3707 CZ te Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H nummer 4548, groot respectievelijk 4.215 m<sup>2</sup>, voor een prijs van € 3.803.707,- k.k. tussen de volgende partijen:
  - Verkopers:
    - Stichting Warande, statutair gevestigd te Utrecht, kantoor houdende aan de Arnhemse Bovenweg 80, 3708 AH te Zeist, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41180032 en
  - Koper:
    - Valckenhof Zeist B.V., Statutair gevestigd te Ede en kantoor houdende te Oude Arnhemseweg 93, 6741 EG te Lunteren en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 95048863.
- b. Stichting Warande aan gemachtigde te zijner tijd een exemplaar van de definitieve notariële transportakte toe te zenden.

Met vriendelijke groet ██████████  
Gemachtigde