

[Redacted text block]

Capital Value B.V.

[Redacted]
Maliebaan 85
3581 CG UTRECHT
[Redacted]

en

Core Notariaat B.V.

[Redacted]
Rietlandpark 301
1019 DW AMSTERDAM
[Redacted]

Driebergen, 19 juni 2024

Betreft: Bod Warande Zeist

Geachte [Redacted],

Met veel genoegen doen wij u onze bieding toekomen op 23 bungalow woningen ofwel Kristalwoningen aan de Burgemeester Korthals Alteslaan in Zeist, Valckenhof genaamd.

Graag geven wij een korte toelichting op [Redacted]

[Redacted text block]

en hebben daardoor met ons vaste team van collega's (lange dienstverbanden) zelf dagelijks persoonlijk contact met de huurders en weten exact wat er speelt. Daarbij zitten wij qua locatie dichtbij het project wat het beheer en de persoonlijke communicatie nog meer ten goede komt.

[Redacted signature block]

[REDACTED]

Na een bezoek aan Valckenhof en een informele spontane kennismaking met een aantal bewoners werd ons heel duidelijk dat dit geen standaard woningproject is. Het vraagt om een speciale aanpak. Natuurlijk is sprake van een financiële component omdat het project rendabel dient te zijn. Hoe mooi is het als dit hand in hand blijft gaan met het toevoegen van waarde aan de woningen en het behouden en respecteren van de natuurlijke omgeving en het blijven ondersteunen van de sociale verantwoordelijkheid die bewoners onderling ervaren.

[REDACTED]

[REDACTED] Het bijzondere karakter van deze woningen welke onder architectuur van de heer H.W.M. Hupkes zijn gebouwd, de doelgroep van de bewoners (qua leeftijd en de antroposofische grondslag) en de bestaande woon- en leefgemeenschap vraagt om maatwerk [REDACTED]. Wij zullen dit fonds dan ook oprichten met een beperkt aantal beleggers die de grondslagen waarderen en ondersteunen.

Wat willen wij verkoper en de bewoners bieden?

- Gefaseerde verduurzaming van de woningen.
- Nieuwe bewoners hebben affiniteit met de achtergrond van De Christengemeenschap en/of de antroposofie.
- Het behouden van de woon- en leefgemeenschap.
- Het verhuren conform het woningwaarderingstelsel (WWS punten).
- Het behoud van de naam Valckenhof.
- Het behoud van de leeftijdsgrens van 55+.
- Het behoud van de woningen, de architectuur en natuurlijke omgeving.
- Het in stand (blijven) houden van de leidraad "Wenken en Regels van Valckenhof".
- Het financieel ondersteunen van initiatieven vanuit Huize Valckenbosch.
- Sterk stakeholdermanagement met alle betrokkenen (Valckenbosch, Warande, bewoners, Gemeente).
- Op zeer regelmatige basis overleg met een (delegatie) van bewoners.

Bieding

Bij de berekening van onze bieding hebben wij een lokale makelaar de leegwaarden en verhuurmogelijkheden laten inschatten op basis van o.a. referentieverhuringen en -verkopen, de verwachte marktontwikkelingen, het bouwjaar, de (energie)labelling en de benodigde investeringen.

Hierbij brengen wij onze bieding van [REDACTED] uit op de 23 woningen inclusief de overdracht van de overeenkomst voor de groenstrook uitgaande van een minimale jaarhuur van [REDACTED] (huur per 1 juli 2024).

Deze bieding geschiedt onder de volgende voorbehouden/voorwaarden:

- Het uitvoeren van een koper conveniërende due diligence. Koper wil benadrukken dat dit een 'beperkte' due diligence betreft gezien de uitgebreide dataroom. Het betreft vooral een koper

[Redacted]

conveniërende beantwoording van een aantal (detail)vragen naar aanleiding van documenten uit de dataroom (o.a. berekening specificatie WWS punten, uitvoeren NEN meting, juridische due diligence, duidelijkheid verkrijgen betreffende het wel/niet van toepassing zijn van een huisvestingsvergunningsplicht in relatie tot het zijn en blijven van een woongroep, toelichting rentevergoeding welke opgenomen in een huurovereenkomst van nummer 1, verduidelijking overeenkomst Stichting Woongoed Zeist, toelichting afrekening servicekosten). Uiterlijk 3 weken na gunning.

- Het verkrijgen van goedkeuring van ons stichtingsbestuur uiterlijk 3 weken na gunning.

Daarnaast zijn de volgende uitgangspunten op deze bieding van toepassing:

- De portefeuille wordt aangekocht door een nog op te richten stichting ten behoeve van [Redacted]
- [Redacted]
- De doorlooptijd van het goedkeuringstraject van het prospectus bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) duurt enige tijd. Koper treedt daarom graag in overleg met verkoper over het voor beide partijen passende moment van levering. De verkrijging van de goedkeuring van de AFM betreft geen voorbehoud.
- Koper beoogt ondertekening van de koopovereenkomst uiterlijk medio juli 2024.

Wij vertrouwen erop met deze bieding met beperkte voorbehouden een passend aanbod te hebben gedaan dat verkoper een goede opbrengst geeft maar verkoper ook de zekerheid biedt dat de woningen worden overgedragen aan een professionele en ervaren partij die zorgdraagt voor een geruisloze overname en zorgvuldig beheer. De woningen worden overgenomen door een partij uit de buurt die oog heeft voor de belangrijke grondslagen zowel qua bewoning als qua vastgoedbeheer als de natuurlijke omgeving. Wij staan voor het gewenste draagvlak onder de bewoners. Wellicht zijn wij niet de hoogste bidder maar zit onze (meer)waarde in het beheer, de communicatie en relatie met de bewoners. Juist op dit vlak hebben wij een bewezen track record.

Deze bieding heeft een geldigheidsdatum tot 26 juni 2024.

Indien u nog aanvullende vragen heeft vernemen wij dat graag. Wij staan als vanzelfsprekend open voor een nadere en persoonlijke kennismaking met verkoper en/of bewoners. Uiteraard van harte welkom bij [Redacted] Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

Bijlage: Ondertekende inspanningsverplichting

Memo

Onderwerp Verkoop Complex Valckenhof te Zeist

Datum 28 mei 2024

Antroposofische identiteit

Het complex Valckenhof heeft een antroposofische identiteit. De woningen worden door Stichting Warande verhuurd aan 55-plussers, die een levensstijl aanhangen met antroposofische grondslag. In lijn met de statuten van de juridische fusie tussen Stichting Warande en Stichting Valckenhof gaat de nadrukkelijke voorkeur uit naar een koper die zich inzet voor behoud van de antroposofische identiteit van het complex. Dit ziet concreet toe op de inspanning door koper om de woningen behouden te laten blijven door 55-plussers die affiniteit hebben met de antroposofie, zodat de bewoners gezamenlijk vorm kunnen blijven geven aan Valckenhof als woon- en leefgemeenschap op antroposofische grondslag.

Inspanningsverplichting

Aan gegadigden wordt gevraagd of zij bereid zijn om bij het uitbrengen van een bieding dit document te ondertekenen en mee te sturen, waarmee zij aangeven zich bij aankoop van Valckenhof in te zullen zetten voor het behoud van de antroposofische identiteit.

Door ondertekening van dit document verklaart ondergetekende een inspanningsverplichting aan te gaan jegens Stichting Warande voor het behoud van de antroposofische identiteit van Valckenhof in geval van aankoop van het complex.

De ondergetekende in hun hoedanigheid van gezamenlijk bevoegde bestuurders:

Naam:.....

Voorname:.....

Adres:.....

Postcode en woonplaats:.....

handelend voor:.....

Naam:.....

(statutair) gevestigd te:.....

Kantoorhoudende (feitelijk adres):.....

in zijn/haar hoedanigheid van*:.....

(* invullen hoedanigheid, bijvoorbeeld bestuurder of schriftelijk gevolmachtigde)

19 juni 2024