

Gespreksverslag Thijs Heslenfeld met directie Partij 2

Onderwerp; gang van zaken rondom verkoop Valckenhof in Zeist

‘Wij hebben als bieder in dit traject net als alle andere bidders getekend voor de inspanningsverplichting. De inhoud daarvan luidde volgens makelaar Capital Value als volgt: ‘Een bijzonderheid aan onderhavig verkoopproces de antroposofische identiteit die het complex Valckenhof heeft. 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 bewoond 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.’

Voordat wij onze bieding uitbrachten hebben we zelf een bezoek aan Valckenhof gebracht. We waren onder de indruk van de mooie plek en hebben gesproken met meerdere bewoners. Uit die gesprekken kwam voor ons helder naar voren hoe er daar samengeleefd wordt en waar de belangen van de bewoners op dit gebied liggen. Mede aan de hand daarvan hebben wij een bieding opgesteld van 3.505.000 euro met daarbij een intentieverklaring waarin wij ons als koper verplichtten op de volgende wijze inhoud te geven aan dit verzoek:

1. Verduurzaming van het vastgoed
2. Instandhouding vd sociale huur
3. Alleen nieuwe bewoners toelaten met een christelijk/antroposofische achtergrond
4. Vasthouden aan leeftijdseis nieuwe bewoners
5. Behoud van de woon- en leefgemeenschap
6. Behoud van de naam
7. Behoud van de bijzondere architectuur en de natuurlijke omgeving, ook met betrekking tot het algemene deel van de tuinen
8. Financiële ondersteuning van initiatieven vd bewoners
9. Instandhouding van de Leidraad wenken en regels die nu geldt op Valckenhof
10. Serieus en regelmatig stakeholders-overleg met de bewoners

Naar aanleiding van onze bieding kregen wij te horen dat verkoper ons wilde uitnodigen voor een gesprek ondanks het feit dat wij niet de hoogste bieder waren. Wij hadden niet anders verwacht doordat we ons zeer serieus hadden ingespannen om met een passend bod te komen dat daadwerkelijk recht deed aan de inspanningsverplichting én aan het

vereiste van instandhouding sociale huur en verbod op uitponden dat in de aanbieder zat.

Omdat dit gesprek er niet kwam hebben we zelf weer contact opgenomen. Toen werd ons verteld dat er inmiddels een bod 'boven de taxatiewaarde' was binnengekomen waardoor wij niet langer een interessante gesprekspartner waren.

Dat verbaasde ons, omdat wij uit onze eigen berekeningen konden concluderen dat een dergelijk bod alleen maar tot stand kon zijn gekomen op basis van een uitpond-scenario, terwijl dat volgens de informatie van verkoper in de dataroom niet mogelijk was.

Op basis van dit voortschrijdend inzicht hebben we vervolgens een nieuw bod samengesteld dat wél uitging van uitponden, maar óók van vasthouden aan de inspanningsverplichting. Dit bod bevatte vergelijkbare condities als hierboven omschreven maar dan in het licht van een plan waarbij we na 7 tot 10 jaar voorzichtig zouden kunnen beginnen met verkoop van woningen; altijd op een zorgvuldige manier die de rust en de belangen van de bewoners óók respecteert. Ons nieuwe bod bedroeg 3.810.000 euro, op basis van een zeer beperkte due dilligence én het feit dat we op de hoogte waren van problemen met enkele daken zodat we daar later niet moeilijk over zouden gaan doen.

De makelaar en eigenaar Warande hebben daarover niet meer met ons willen spreken.

Nu blijkt ons dat de uiteindelijke koper minder heeft betaald dan wij in tweede instantie hebben geboden, zonder enige inspanning op het gebied van behoud van de antroposofische leef- en woongemeenschap. Bovendien is deze koper direct begonnen met uitponden; volgens Funda is er in elk geval al één woning verkocht.

We zijn verbaasd over deze gang van zaken en hebben de indruk dat de spelregels in dit geval tijdens de wedstrijd zijn veranderd.'

Toelichting:

Het winnende bod was 3.853.707,- maar de koopprijs bedroeg uiteindelijk 3.803.707,- nadat kopers zich hadden beklaagd over de lekkende daken (waarover volgens verkoper wél informatie beschikbaar was geweest in de dataroom). Het tweede bod van Partij2 was dus 6.293,- hóger dan de uiteindelijk betaalde prijs, gekoppeld aan een bijzonder serieuze invulling van de gevraagde inspanningsverplichting en o.b.v. veel beperktere due dilligence dan door de uiteindelijke koper bedongen.

De makelaar verklaarde tegenover Partij 2 dat er een bieding boven de taxatie was binnengekomen, maar die taxatie (o.b.v. uitponding) bedroeg volgens documenten van Capital Value 3.900.000,-. Het winnende bod lag daaronder, niet daarboven.

Deze verklaring van de makelaar dat er een nieuwe bieding was binnengekomen die een nader gesprek met Partij 2 overbodig maakte, kan ook op zichzelf niet kloppen omdat ook al in het eerste contact met Partij 2 werd gesteld dat zij niét de hoogste bidder waren. Het bod van de uiteindelijke koper was dus toen al binnen. En dat bod is later nooit meer veranderd.

Makelaar Capital Value heeft in haar verslag aan toezichthouder College Sanering Zorginstellingen gesteld dat ‘tijdens het verkoopproces van veel kandidaat-kopers die kennis hebben genomen van deze inspanningsverplichting (is) vernomen dat zij hier moeite mee hebben en om die reden afzien van het uitbrengen van een bieding.’ De aan aspirant-kopers meegedeelde randvoorwaarden (geen uitpounding en voorkeur voor kopers die zich inzetten voor behoud van de identiteit van het complex) hebben dus aantoonbaar veel kopers afgeschrikt terwijl de partij die de bieding won beide voorwaarden kon negeren.

Driebergen, 20 november 2025

Thijs Heslenfeld

██████████
████████████████████
██████████