CAPITAL
VALUE

Memo

Onderwerp Verkoop Warande – Valckenhof te Zeist

Datum 7 oktober 2024

Onderstaand treft u een notitie aan van Capital Value met betrekking tot het verloop van het verkoop- en biedingsproces van 23 woningen van Stichting Warande (hierna te noemen: 'Warande'). Het betreft de volgende adressen:

- Burgemeester Korthals Alteslaan 1-23 te Zeist (Complex Valckhenhof),(hierna: 'Het Complex')

College Sanering Zorginstellingen

Stichting Warande beschikt over een toelating als bedoeld in art. 5 van de Wet toelating zorginstellingen (WTZi) en kwalificeert daarmee als instelling in de zin van de WTZi. Een WTZi-instelling behoeft voor de vervreemding van gebouwen of terreinen goedkeuring van het College Sanering (zie art. 18 WTZi). Bij de besluitvorming over de goedkeuring is het College Sanering gebonden aan en beperkt tot het bepaalde in artikel 18 WTZi en de Beleidsregel vervreemding onroerende zaken. De goedkeuring is gericht op het proces en de prijs. De vervreemding moet in een open en transparant proces worden gerealiseerd en er dient een marktconforme opbrengst behaald te worden (art. 5 en art. 6 Beleidsregel vervreemding onroerende zaken).

Stichting Warande is juridisch eigenaar van Het Complex. Om die reden dient het College Sanering goedkeuring te verlenen voor de vervreemding van dit Complex. De voorgenomen verkoop van de locatie is daarom voorafgaand aan de procedure gemeld aan het College Sanering. Het College Sanering wijst een gemachtigde aan die namens het College Sanering toezicht houdt op het proces om te komen tot verkoop, verhuur of het vestigen van een beperkt recht en toetst of de prijs marktconform is. Het College Sanering besluit vervolgens om wel of geen goedkeuring te verlenen op de transactie aan de hand van het advies van de gemachtigde. De voornoemde besluitvorming vindt plaats zodra de koper, prijs, voorwaarden en uitgangpunten van de voorgenomen transactie bekend zijn.

Taxatiewaarde

Voor de goedkeuringsprocedure van het College Sanering is een taxatierapport opgesteld. De taxatie is uitgevoerd conform de richtlijnen van de RICS zoals geformuleerd in de RICS Taxatiestandaarden en/of conform het reglement van de NRVT. Er was al een taxatie opgesteld door [redacted] in april 2022 voor interne doeleinden. Warande heeft [redacted] in april 2024 gevraagd om deze taxatie te updaten in het kader van de verkoop [redacted] betreft een onafhankelijke taxateur die niet gelieerd is aan Capital Value. In het taxatierapport zijn de volgende marktwaarde opgenomen:

- EUR [redacted] kosten koper (**bijlage 1**)

Deze marktwaarde is gebaseerd op het uitpondscenario, echter is uitponding van de woningen binnen de regionale huisvestingsverordening regio Utrecht 2023 niet mogelijk. De marktwaarde op basis van het door exploiteren van de woningen is:

- EUR [redacted] kosten koper **(bijlage 1)**

De rapportage en de marktwaarde is met de gemachtigde van het College Sanering afgestemd.

Verkoopproces
Op 2 mei jl. is aangevangen met het verkoopproces richting marktpartijen In totaal zijn er 141 partijen uitgenodigd om deel te nemen aan het verkoopproces (**bijlage 2**). Deze partijen (landelijke en lokale particuliere beleggers alsmede corporaties) zijn benaderd middels een persoonlijke uitnodiging (**bijlage 3**). Tevens is de verkoop online aangekondigd door middel van plaatsing van een advertentie op Funda in Business. In totaal hebben 35 partijen aangegeven interesse te hebben in het nader onderzoeken van aankoop van Het Complex. Deze partijen hebben na ondertekening van de Toetreding- en geheimhoudingsverklaring toegang gekregen tot de dataroom, waarin alle relevante informatie over Het Complex voor partijen is terug te vinden. In de navolgende periode is d.d. 16 mei jl. een reminder gestuurd naar partijen waar wij nog geen reactie van vernomen hadden en hebben wij met veel kandidaten gesproken om Het Complex onder de aandacht te brengen.

Inspanningsverplichting
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.

We hebben tijdens het verkoopproces van veel kandidaat-kopers die kennis hebben genomen van deze inspanningsverplichting vernomen dat zij hier moeite mee hebben en om die reden afzien van het uitbrengen van een bieding.

Biedingen
De biedingstermijn voor het verkoopproces verliep op woensdag 19 juni 2024, 12:00 uur. In de Dispositievoorwaarden werden partijen verzocht om hun bieding voor die tijd in te dienen middels het sturen van een e-mail naar Capital Value en Cc naar de projectnotaris [redacted]Core Notariaat. In totaal zijn er vier biedingen uitgebracht op Het Complex. Graag verwijzen wij naar het biedingenoverzicht van Capital Value met een uitwerking van de biedingen (**bijlage 4**).

Niveau biedingen
De 4 uitgebrachte biedingen variëren van EUR 1,- en EUR 3.853.707,- kosten koper. Opvallend is het grote verschil tussen de biedingen. De biedingen van[redacted] namens 5 particulieren (EUR 3.853.707,-), hierna 'Partij 1', en V.SN. (3.505.000,-), hierna 'Partij 2') steken boven de andere biedingen uit. De bieding van [redacted] EUR1,-) namens een aantal bewoners van Het Complex betreft een symbolische bieding, echter deze vormt geen aanleiding om een gesprek aan te gaan. Datzelfde geldt voor de bieding van[redacted] (EUR1.800.000,-) die gezien de andere biedingen ook ver beneden de andere biedingen ligt.

Vervolgproces
De biedingen zijn besproken met Warande op donderdag 20 juni 2024, waarbij is afgesproken dat met Partij 1 en Partij 2 een verkennend gesprek gevoerd zou worden. De andere twee biedingen zijn afgeschreven. Het gesprek met Partij 1 heeft plaatsgevonden op 1 juli 2024 en er is telefonisch contact geweest met Partij 2. Op basis hiervan is in overleg met Warande besloten het traject met Partij 1 op basis van exclusiviteit aan te gaan. Het verschil met de bieding van Partij 2 is substantieel en het verkennende gesprek gaf voldoende vertrouwen dat dit een gegoede partij betrof. Partij 1 had als ontbindende voorwaarden een Due diligence onderzoek en

voorbehoud financiering opgenomen. Ook dienen zij nog een B.V. op te richten die als kopende entiteit zal optreden.

Partij 2 gaf aan zeer gemotiveerd te zijn om Het Complex aan te willen kopen, en het eerdere telefoongesprek vormde aanleiding voor hen om hun bieding te willen herzien. Na overleg met Stichting Warande hebben we besloten om de ingezette strategie te volgen en het traject in te gaan met Partij 1, gezien een eventuele aanpassing van de bieding van Partij 2 na de biedingstermijn zou binnenkomen. Wij ontvingen de aanvulling op de bieding van Partij 2 en dit betrof een aanpassing van de bieding naar een bedrag van EUR 3.810.000,- . De bieding ligt nog steeds lager ligt dan de bieding van Partij 1, en deze is ter kennisgeving doorgestuurd aan Stichting Warande.

Due diligence

In de periode die volgde is Partij 1 in de gelegenheid gesteld een Due diligence onderzoek uit te voeren naar Het Complex en een financiering aan te trekken. Dit hebben zij dan ook uitvoerig gedaan, waaronder een technische, juridische en fiscaal due diligence. Ook is Partij in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen in een Q&A-tool in de dataroom. Alle ingediende vragen zijn tijdig beantwoord door Warande. De periode van exclusiviteit eindigde op vrijdag 20 september 2024.

Uitkomst DD en besluitvorming

Uit het Due diligence onderzoek kwamen geen red flags naar voren, behalve dat de kosten om het dak te herstellen hoger bleken te zijn dan waar Partij 1 op gerekend had. Uit een rapport dat Partij 1 heeft laten opstellen om de technische staat van het pand te bepalen, kwam naar voren dat er op korte termijn geïnvesteerd moet worden. Op woensdag 19 september 2024 ontvingen we een mail van Partij 1 waarin zij voorstelde om EUR 200.000,- in mindering te brengen op de koopsom om deze kosten voor renovatie van het dak te compenseren. Zij gaven hierbij aan dat zij dit op basis van de beschikbare informatie niet hadden kunnen verwachten. Op 19 september 2024 heeft Warande aan Partij 1 laten weten hier niet mee akkoord te kunnen gaan, omdat de informatie t.a.v. het dak wel beschikbaar was in de dataroom. Wel komen zij koper tegemoet door de werkzaamheden van woningen (Burg. Korthals Alteslaan) 5 en 9 inzake het herstel van het dak voor haar rekening en risico uit te voeren voorafgaand aan levering. Partij 1 reageert hierop dat zij dit liever voor eigen rekening en risico uitvoeren gelijktijdig met de andere werkzaamheden en stelt voor hiervoor een bedrag van EUR 50.000,- in mindering te brengen op de koopsom. Hier stemt Warande mee in en wordt de koopsom aangepast naar EUR 3.803.707,- .

Koopovereenkomst en CDD onderzoek

Synchroon aan de laatste fase van de Due Diligence periode is door de projectnotaris de concept koopovereenkomst opgesteld. Deze is door koper beoordeeld en er hebben enkele aanpassingen plaatsgevonden. Tevens is een (extern) integriteitsonderzoek uitgevoerd naar de koper, en hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Inmiddels is ook de kopende entiteit opgericht en de koopovereenkomst door beide partijen ondertekend.

Indien er vragen zijn of als nader overleg gewenst is, zijn wij uiteraard graag bereid bovenstaande toe te lichten.

Contact

[redacted]