



Inspectie Leefomgeving en Transport
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Juridische Zaken

Rijnstraat 8
Den Haag
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
T 070 – 456 1866
F 070 – 456 2799

Datum
Betreft besluit op Wob-verzoek

Ons kenmerk
0-5-19-0061.001

Geachte

Uw kenmerk

In uw brief van 3 september 2019, ontvangen op 3 september 2019, heeft u met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob) om alle relevante beschikbare informatie verzocht over de verkoop van Koningin Wilhelminalaan 4 t/m 26 te Gorinchem, ook wel de 'Torenflat' genoemd.

Bij beantwoording
*Graag bovengenoemd
postadres gebruiken en ons
kenmerk
vermelden*

Verloop van de procedure

De ontvangst van uw verzoek is schriftelijk bevestigd bij brief van 9 september 2019, kenmerk 0-5-19-0061.001. In deze brief is tevens de beslistermijn met vier weken verdaagd tot 29 oktober 2019.

In de brief van 22 oktober 2019 is u medegedeeld dat er een mogelijkheid voor het indienen van een zienswijze is opengesteld voor de belanghebbenden.

Zienswijze

Zoals hiervoor is vermeld bent u met de brief van 22 oktober 2019 er over geïnformeerd dat er derde-belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze te geven.

Belanghebbenden stellen dat van openbaarmaking moet worden afgezien op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wob, betreffende het belang van het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

Twee belanghebbenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen openbaarmaking van de documenten, met uitzondering van de daarin opgenomen persoonsgegevens.

Van de overige vijf belanghebbenden heb ik geen reactie mogen ontvangen.

Wettelijk kader

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Wob. Voor de relevante Wob-artikelen verwijs ik u naar de bijlage 1.

Inventarislijst

Op basis van uw verzoek zijn in totaal 46 documenten aangetroffen. Deze documenten zijn opgenomen in een inventarislijst, die als bijlage 2 bij dit besluit is gevoegd. In dit besluit wordt verwezen naar de corresponderende nummers uit de inventarislijst, zodat per document duidelijk is wat is besloten.

Juridische Zaken

Ons kenmerk
0-5-19-0061.001

Besluit

Ik heb besloten deels aan uw verzoek tegemoet te komen door 39 documenten openbaar te maken, met uitzondering van de in de documenten opgenomen bedrijfsgegevens en de daarin opgenomen gegevens welke de belanghebbenden onevenredig zal benadelen en de in de documenten opgenomen persoonsgegevens. Daarnaast heb ik besloten om 7 documenten in hun geheel niet openbaar te maken. Voor de motivering verwijs ik naar onderdeel 'Overwegingen' van dit besluit.

Overwegingen

Algemene overweging: openbaarheid t.a.v. een ieder

Allereerst wil ik u wijzen op het volgende. Ingevolge artikel 3, vijfde lid, van de Wob, wordt een verzoek om informatie ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11 van de Wob.

Het recht op openbaarmaking op grond van de Wob dient uitsluitend het publieke belang van een goede en democratische bestuursvoering. Het komt iedere burger in gelijke mate toe. Daarom kan ten aanzien van de openbaarheid geen onderscheid worden gemaakt naar gelang de persoon of de bedoeling of belangen van de verzoeker. Bij de te verrichten belangenafweging worden dan ook betrokken het algemene belang bij openbaarmaking van de gevraagde informatie en de door de weigeringsgronden te beschermen belangen, maar niet het specifieke belang van de verzoeker.

Evenmin kent de Wob een beperkte vorm van openbaarmaking. Dit betekent dat openbaarmaking van de gevraagde documenten uitsluitend aan u op grond van de Wob niet mogelijk is. Indien ik aan u de betreffende documenten verstrek, moet ik deze ook aan anderen geven indien zij daarom verzoeken. In dat licht vindt de onderstaande belangenafweging dan ook plaats.

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob)

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd.

In de openbaar te maken documenten zijn persoonsgegevens opgenomen van ambtenaren en van derden. Hoewel ambtenaren en andere bij de besluitvorming betrokken personen in hun beroepshalve functioneren als zodanig niet ten volle een beroep kunnen doen op de persoonlijke levenssfeer, geldt dit volgens vaste rechtspraak wel voor gegevens als namen, telefoonnummers (werk en privé), e-mailadressen en handtekeningen en parafen van ambtenaren of personen van andere organisaties. Namen en andere naar een persoon herleidbare gegevens zijn immers persoonsgegevens en het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer kan zich tegen het openbaar maken van dergelijke informatie verzetten. Van openbaarmaking van deze informatie wordt in beginsel afgezien indien het ambtenaren en derden betreft die niet uit hoofde van hun functie in de openbaarheid treden.

Een uitzondering hierop geldt voor namen van ambtenaren in besluiten die zij krachtens mandaat hebben ondertekend, omdat volgens de jurisprudentie deze ambtenaren in beginsel hebben te aanvaarden dat met deze bevoegdheid hun namen naar buiten komen (ABrV 12 juni 2013, 201112236/1/A3).

Juridische Zaken

Ons kenmerk
0-5-19-0061.001

Ten overvloede merk ik op dat deze handelwijze in lijn is met de huidige jurisprudentie. Ik verwijs naar de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 juli 2007 (LJN: BA9807), van 19 december 2012 (LJN: BY6746) en van 12 juni 2013 (zaaknr. 201112236/1/A3).

Het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling (artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g Wob)

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

In overweging van onderhavig besluit is reeds geconstateerd dat delen van de documenten, 2, 2b t/m 3, 3d en 14 bedrijfsgegevens bevatten die vertrouwelijk aan de Autoriteit Woningcorporaties (hierna: Aw) zijn medegedeeld. Die gegevens betreffen de afzet van het woonproduct en de kring van afnemers en leveranciers. De documenten geven bovendien inzicht in de financiële onderhandelingspositie van de belanghebbenden. Op grond hiervan moet openbaarmaking van voornoemde documenten worden geweigerd. Uit voorgaande volgt logischerwijs dat, indien een concurrent van belanghebbenden kennis zou nemen van de inhoud van deze informatie, die concurrent hiermee in een bevoordeelde positie komt. Met deze informatie kan deze immers zijn eigen bedrijfsprocessen dan wel inrichting zodanig inrichten dat zij aan de hand van deze informatie een gunstiger marktpositie weten te verwerven.

Algehele openbaarmaking van voornoemde documenten zou dan ook een onevenredige benadeling van belanghebbenden inhouden. Het belang bij het voorkomen van onevenredig nadeel weegt ik hier zwaarder dan het algemene belang van openbaarmaking. Dit omdat het betreffende deel van de markt waarin belanghebbenden opereren, te weten de woningmarkt, een gespecialiseerde en gespecificeerde markt betreft. Derhalve weiger ik ook om deze reden openbaarmaking van die delen van de documenten waarin bedrijfsgegevens zijn opgenomen.

Bedrijfs- en fabricagegegevens (artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c)
Artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wob bepaalt dat het verstrekken van informatie achterwege blijft voor zover dit bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn medegedeeld. Onder bedrijfs- en fabricagegegevens wordt op grond van bestendige jurisprudentie verstaan: al die gegevens waaruit wetenswaardigheden kunnen worden afgelezen of afgeleid met betrekking tot de technische bedrijfsvoering of het productieproces dan wel met betrekking tot de afzet van producten of de kring van afnemers of leveranciers. Cijfers of gegevens die de financiële bedrijfsvoering en andere financiële stromen betreffen, worden eveneens als bedrijfs- en fabricagegegevens aangemerkt.

De documenten met nummers 2, 2b t/m 3, 3d en 14 bevatten bedrijfsgegevens. Deze gegevens zijn vertrouwelijk aan de Aw medegedeeld. Uit deze gegevens kunnen wetenswaardigheden worden afgeleid met betrekking tot de afzet van het woonproduct en de kring van afnemers en leveranciers. De documenten geven inzicht in de financiële onderhandelingspositie van, zowel Poort6, als de kopers van het object. Indien deze informatie openbaar gemaakt wordt, kunnen lopende en toekomstige onderhandelingen van deze partijen gefrustreerd worden. Deze partijen kunnen hierdoor onevenredig economisch en financieel nadeel lijden, waartegen het belang van het verstrekken van deze informatie niet opweegt. Ik kan deze informatie dan ook niet openbaar maken.

Juridische Zaken

Ons kenmerk
0-5-19-0061.001

Wijze van openbaarmaking

De documenten, genoemd in de inventarislijst, treft u bij dit besluit in kopie aan.

Plaatsing op internet

De stukken die met dit besluit voor een ieder openbaar worden, zullen op www.rijksoverheid.nl worden geplaatst.

Uitgestelde openbaarmaking

Aangezien naar verwachting belanghebbenden bezwaar hebben tegen de openbaarmaking van de informatie vindt de feitelijke openbaarmaking van de documenten niet eerder plaats, dan twee weken na dagtekening van dit besluit, conform artikel 6, vijfde lid, van de Wob. Op deze wijze wordt aan deze belanghebbenden de mogelijkheid geboden om te proberen de openbaarmaking op te schorten. Dit kan door het indienen van een bezwaarschrift en door daarnaast bij de rechtbank te verzoeken om, bij wijze van voorlopige voorziening, het onderhavige besluit tot openbaarmaking te schorsen.

Indien binnen twee weken na dagtekening van dit besluit een bezwaarschrift is ingediend en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, wordt de uitspraak van de voorzieningenrechter afgewacht, voordat tot daadwerkelijke openbaarmaking wordt overgegaan.

Hoogachtend,

DE MINISTER VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,
namens deze,

d/ s. M.R. Schürink
SECRETARIS-GENERAAL

Bezwaarclausule

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit daartegen schriftelijk bezwaar maken bij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, t.a.v. de Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving, postbus 20011, 2500 EA Den Haag. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum, alsmede de naam en het adres van de indiener en dient vergezeld te gaan van de gronden waarop het bezwaar rust en, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het is gericht.

Bijlage 1 – Relevante artikelen uit de Wob

Juridische Zaken

Artikel 3

1. Een ieder kan een verzoek om informatie neergelegd in documenten over een bestuurlijke aangelegenheid richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.
2. De verzoeker vermeldt bij zijn verzoek de bestuurlijke aangelegenheid of het daarop betrekking hebbend document, waarover hij informatie wenst te ontvangen.
3. De verzoeker behoeft bij zijn verzoek geen belang te stellen.
4. Indien een verzoek te algemeen geformuleerd is, verzoekt het bestuursorgaan de verzoeker zo spoedig mogelijk om zijn verzoek te preciseren en is het hem daarbij behulpzaam.
5. Een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11.

Ons kenmerk
0-5-19-0061.001

Artikel 10

1. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:
 - a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
 - b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
 - c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
 - d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 2 van hoofdstuk 2 van de Wet bescherming persoonsgegevens, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.
2. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
 - a. de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;
 - b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
 - c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
 - d. inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
 - e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
 - f. het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;
 - g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.
3. Het tweede lid, aanhef en onder e, is niet van toepassing voorzover de betrokken persoon heeft ingestemd met openbaarmaking.
4. Het eerste lid, aanhef en onder c en d, het tweede lid, aanhef en onder e, en het zevende lid, aanhef en onder a, zijn niet van toepassing voorzover het milieu-informatie betreft die betrekking heeft op emissies in het milieu. Voorts blijft in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder c, het verstrekken van

milieu-informatie uitsluitend achterwege voorzover het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het daar genoemde belang.

5. Het tweede lid, aanhef en onder b, is van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie voor zover deze handelingen betreft met een vertrouwelijk karakter.
6. Het tweede lid, aanhef en onder g, is niet van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie.
7. Het verstrekken van milieu-informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voorzover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
 - a. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
 - b. de beveiliging van bedrijven en het voorkomen van sabotage.
8. Voorzover het vierde lid, eerste volzin, niet van toepassing is, wordt bij het toepassen van het eerste, tweede en zevende lid op milieu-informatie in aanmerking genomen of deze informatie betrekking heeft op emissies in het milieu.

Artikel 11

1. In geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, wordt geen informatie verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen.
2. Over persoonlijke beleidsopvattingen kan met het oog op een goede en democratische bestuursvoering informatie worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geuit of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.
3. Met betrekking tot adviezen van een ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie kan het verstrekken van informatie over de daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen plaatsvinden, indien het voornemen daartoe door het bestuursorgaan dat het rechtstreeks aangaat aan de leden van de adviescommissie voor de aanvang van hun werkzaamheden kenbaar is gemaakt.
4. In afwijking van het eerste lid wordt bij milieu-informatie het belang van de bescherming van de persoonlijke beleidsopvattingen afgewogen tegen het belang van openbaarmaking. Informatie over persoonlijke beleidsopvattingen kan worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Het tweede lid, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.

Juridische Zaken

Ons kenmerk
0-5-19-0061.001

Van: Postbus AW
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Bericht van website
Datum: donderdag 11 februari 2016 12:49:19
Bijlagen: [0a Brief van Poort6 aan Aw bij goedkeuringsaanvraag.pdf](#)
[0b Aanvraag goedkeuring Aw Torenflat Gorinchem 9 februari 2016.pdf](#)
[1 Adreslijst Torenflat Gorinchem met WWSpuntutelling.pdf](#)
[2 Taxatierapport Torenflat Gorinchem.pdf](#)
[2a Taxatiebijlagen bij taxatierapport Torenflat Gorinchem.pdf](#)
[3 Ondertekende koopovereenkomst Torenflat Gorinchem.pdf](#)
[3a IVBN-gedragscode-verkoop-complexen-huurwoningen-2007.pdf](#)
[3b Bundel gedragscodes-vastgoed-belang 2012.pdf](#)
[3c Inhoudsopgave Project website.pdf](#)
[3d Huurlijst Torenflat te Gorinchem.pdf](#)
[3e Kostenoverzicht.pdf](#)
[4a Intentie gedragscode.pdf](#)
[4b Gedragscode verkoop huurwoningen 2007.pdf](#)
[4c Bundel 2012.pdf](#)
[5a VOG np \[redacted\].pdf](#)
[5b VOG np \[redacted\].pdf](#)
[6a Positieve zienswijze gemeente verkoop Torenflat Gorinchem 08102015.pdf](#)
[6b Positieve zienswijze gemeente kopers Torenflat Gorinchem 27012016.pdf.pdf](#)
[6c Positieve zienswijze gemeente kopers Torenflat Gorinchem \(aanvulling\) 03022016.pdf](#)
[7a Positief advies HP6 verkoop Torenflat Gorinchem 30092015.pdf](#)
[7b Positief advies HP6 op kopers Torenflat Gorinchem 17012016.pdf](#)
[8 Advertentie FD 29-07-2015.pdf](#)
[9a Geen belangstelling zittende huurder 1-2 Torenflat Gorinchem.pdf](#)
[9b Geen belangstelling zittende huurder 2-2 Torenflat Gorinchem.pdf](#)
[10a Geen belangstelling Woningcorporatie Omnivera.pdf](#)
[10b Geen belangstelling woningcorporatie Tablis.pdf](#)
[11 Bevestiging geen goedkeuring van WSW verkoop Torenflat Gorinchem.msg](#)

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: ILT Document Management
Verzonden: donderdag 11 februari 2016 12:17
Aan: Postbus AW
Onderwerp: FW: Bericht van website

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: ILTDocumentManagement@ilent.nl [<mailto:ILTDocumentManagement@ilent.nl>]
Verzonden: donderdag 11 februari 2016 11:55
Aan: ILT Document Management
CC: [redacted]@nieuwstadadvies.nl
Onderwerp: Bericht van website

Persoonsgegevens

Naam : [redacted]
E-mailadres : [redacted]@nieuwstadadvies.nl
Onderwerp : aanvraag goedkeuring verkoop Torenflat Gorinchem
Omschrijving : Geachte heer, mevrouw,


Hierbij doe ik u namens Poort6 de goedkeuringsaanvraag toekomen voor de verkoop van 102 gereguleerde verhuureenheden in de Torenflat te Gorinchem aan [redacted] en [redacted]

De aanvraag is voorzien van een begeleidende brief van Poort6 en van de nodige bijlagen.

Mochten er vragen over deze goedkeuringsaanvraag zijn, dan zie ik die graag tegemoet.

Alvast veel dank voor uw beoordeling en ik zie uw reactie graag tegemoet.

Hartelijke groet,



Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Autoriteit Woningcorporaties
p/a Inspectie Leefomgeving en Transport
Ter attentie van [REDACTED]
Postbus 16191
25000 BD DEN HAAG

Datum: 1 februari 2016
Onderwerp: Aanvraag
goedkeuring verkoop
Behandeld door: [REDACTED]
Telefoonnummer: [REDACTED]

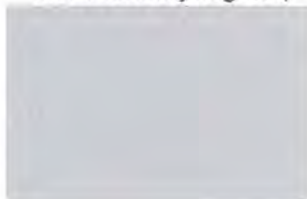
Geachte [REDACTED]

Hierbij ontvangt u onze goedkeuringsaanvraag inzake de verkoop van de Torenflat te Gorinchem door Poort6 aan [REDACTED] en [REDACTED] beiden bekend bij uw organisatie.

Voor uw beoordeling van deze goedkeuringsaanvraag hebben wij het door ons volledig ingevulde en ondertekende formulier bijgevoegd, voorzien van de gevraagde bijlagen 1 tot en met 10.

Kopers en Poort6 beogen een overdracht op uiterlijk 22 april 2016. Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft laten weten voor deze verkoop geen toestemming van hun zijde nodig te achten. Deze mededeling is opgenomen in bijlage 11. De overdracht is nu slechts nog afhankelijk van uw goedkeuring. Daarom zien wij uw reactie graag spoedig tegemoet en zijn uiteraard graag bereid tot nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,





Aanvraag Goedkeuring verkoop corporatiewoningen en maatschappelijk vastgoed

Met dit formulier vraagt u goedkeuring van de minister aan voor besluiten tot de verkoop van woningen en maatschappelijk vastgoed. Let op: deze goedkeuring is niet in alle gevallen verplicht. In de artikelen 23, 24 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv 2015) wordt bepaald voor welke gevallen geen voorafgaande goedkeuring noodzakelijk is. In de artikelen 25 en 26 van het Btiv wordt bepaald onder welke voorwaarden die goedkeuring kan worden verleend.

Besluiten zonder de vereiste goedkeuring zijn nietig.

Op de behandeling zijn de termijnen, genoemd in artikel 27 van het Btiv van toepassing.

Meer informatie
088 489 00 00 | www.ilent.nl

1 Gegevens aanvrager

- 1.1 Naam corporatie | Poort6
- 1.2 L-nummer | L-1549
- 1.3 Adres | Schelluinsestraat 3
- 1.4 Postcode en plaats | 4203 NJ | GORINCHEM
- 1.5 Naam contactpersoon | [redacted]
- 1.6 E-mailadres contactpersoon | [redacted]@nieuwstadadvies.nl
- 1.7 Telefoonnummer contactpersoon | [redacted]

2 Te verkopen woningen

- 2.1 Totaal aantal te verkopen woningen en complexen | 102 appartementen in de Torenflat (1 complex)
- 2.2 Waarvan aantal met een maximale huur onder de liberalisatiegrens | 102
- 2.3 Waarvan aantal met een maximale huur boven de liberalisatiegrens | 0
- 2.4 Is sprake van een complex met 10% of meer woningen met een maximale huur onder de liberalisatiegrens Ja Nee

Aanvraag

Goedkeuring verkoop corporatiewoningen en maatschappelijk vastgoed

Inspectie Leefomgeving en Transport
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

2.5 Adressen woningen

- > Als sprake is van een aaneengesloten reeks woningen in dezelfde straat kunt u deze op 1 regel vermelden, bv. Hoofdstraat 35-58

Zie bijlage 1 (met WWS-puntentelling erbij)

2.6 Reden verkoop

De verkoop heeft portefeuillestrategische motieven. Er is een oververtegenwoordiging van appartementen bij Poort6 in Gorinchem én van verhuureenheden (VHE) in de Haarwijk waarin de Torenflat gelegen is. Uit milieu-, functionaliteits- en brandveiligheidseisen is een ingrijpende renovatie nodig. Poort6 wil echter alleen investeren in VHE die bijdragen aan de portefeuillestrategie; de Torenflat wordt verkocht met renovatieplicht.

2.7 Heeft u de woningen eerst aangeboden aan zittende huurders?

Ja Nee n.v.t.

- > Alleen verplicht bij verkoop van woningen met een maximale huur onder de liberalisatiegrens, tenzij gelegen in een complex met meer dan 90% woningen met een maximale huur op of boven de liberalisatiegrens.

2.8 Wijze van aanbieden

Een schriftelijke interessepeiling, met een mondelinge toelichting, voor verkoop in de huidige staat

2.9 Reactie huurders

De twee nog zittende huurders hebben geen koopbelangstelling; zie bijlagen 9a en 9b. De 100 andere appartementen zijn in beheer bij Totaal Leegstandsbeheer BV te Gorinchem.

2.10 Heeft u de woningen aangeboden aan andere toegelaten instelling(-en)?

Ja Nee n.v.t.

Zo ja, welke

Omnivera en Tabiis Wonen; hun reacties zijn opgenomen in bijlagen 10a en 10b.

- > Reacties van deze instellingen als bijlage bijvoegen

3

Te verkopen maatschappelijk vastgoed

3.1 Soort maatschappelijk vastgoed

3.2 Adressen maatschappelijk vastgoed

4

Taxatiewaarde

4.1 Wat is de totale taxatiewaarde?

De taxatiewaarde is opgenomen in bijlage 2.

4.2 Op welke grondslag is de taxatiewaarde gebaseerd

Marktwaarde

5

Verkoopprijs

5.1 Wat is de totale gesommeerde verkoopprijs?

5.2 Verkoopprijs = 100% waarde vrij van huur en gebruik

Ja Nee

5.3 De verkoopprijs is getaxeerd op marktwaarde

Ja Nee

6 Bijlagen

6.1 Stuur de volgende bijlagen mee

Altijd meesturen:

- Een voor de situatie juist taxatierapport (de taxatiewaarde van de te verkopen woningen niet ouder dan 6 maanden) of de meest recente WOZ-beschikking indien de woning leeg staat
- Concept-koopovereenkomst en alle bij de verkoop overeen te komen voorwaarden (bijvoorbeeld over wijze van betaling, levering, etc.)
- Een zienswijze van de gemeente
- Een Verklaring omtrent Gedrag die betrekking heeft op de koper
- Bewijs van openbare aanbidding (kopie advertenties)

Alleen bij woningen met een maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens, tenzij gelegen in een complex met meer dan 90% woningen met een maximale huur boven de liberalisatiegrens:

- Een zienswijze van de huurders(-organisatie)

Alleen bij woningen met een maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens:

- Een verklaring van sociaal verhuurgedrag van de koper

Alleen bij verkoop van woningen met een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens:

- Overzicht van WWS punten van de woningen

Alleen als er sprake is van een verkoopprijs die lager is dan 75% van de waarde in onverhuurde staat:

- Overzicht kale jaarhuurprijs per woning

7 Ondertekening

> Ondergetekende verklaart dat alle gegevens op dit formulier volledig en naar waarheid zijn ingevuld.

Ondertekening bestuurder

7.1 Naam

[Redacted]

7.2 Plaats en datum

Gorinchem, 8 februari 2016

7.3 Handtekening

[Redacted]

Ondertekening koper

7.4 Naam koper

[Redacted]

[Redacted]

7.5 Functie

[Redacted]

7.6 Plaats en datum

Ridderkerk, februari 2016

Rideerkerk, februari 2016

7.7 Handtekening

[Redacted]

[Redacted]

VHE-adres	VHE-postcode	VHE-woonplaats	WWS-punten
		GORINCHEM	110
		GORINCHEM	102
		GORINCHEM	71
		GORINCHEM	70
		GORINCHEM	70
		GORINCHEM	70
		GORINCHEM	80
		GORINCHEM	70
		GORINCHEM	70
		GORINCHEM	70
		GORINCHEM	70
		GORINCHEM	85
		GORINCHEM	84
		GORINCHEM	76
		GORINCHEM	76
		GORINCHEM	77
		GORINCHEM	72
		GORINCHEM	70
		GORINCHEM	70
		GORINCHEM	70
		GORINCHEM	71
		GORINCHEM	80
		GORINCHEM	74
		GORINCHEM	72
		GORINCHEM	71
		GORINCHEM	73
		GORINCHEM	69
		GORINCHEM	68
		GORINCHEM	76
		GORINCHEM	74
		GORINCHEM	74
		GORINCHEM	77
		GORINCHEM	77
		GORINCHEM	70
		GORINCHEM	75
		GORINCHEM	71
		GORINCHEM	70
		GORINCHEM	82
		GORINCHEM	72
		GORINCHEM	70
		GORINCHEM	70
		GORINCHEM	70
		GORINCHEM	70
		GORINCHEM	79
		GORINCHEM	81
		GORINCHEM	60
		GORINCHEM	66
		GORINCHEM	66
		GORINCHEM	66
		GORINCHEM	66
		GORINCHEM	66
		GORINCHEM	67
		GORINCHEM	68
		GORINCHEM	82
		GORINCHEM	89
		GORINCHEM	89
		GORINCHEM	91
		GORINCHEM	91
		GORINCHEM	93

COMPLEXTAXATIE



Koningin Wilhelminalaan 4 4205 ET Gorinchem

Rapportnummer:
Rapporttype:

C4205ET4_1
Model Transactie Woonruimte Complex
(professionele opdrachtgever) Versie 1.1
1 oktober 2015
Woonaccent Makelaars Gorinchem
Kazerneplein 2
4201 MC GORINCHEM
KVK nummer 11052825

Uitgebracht op:
Uitgebracht door:

Taxateur:

INHOUDSOPGAVE

A.	OPDRACHT/OPNAME.....	3
B.	COMPLEX.....	3
C.	DOEL VAN DE TAXATIE.....	3
D.	WAARDERING.....	4
E.	VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID.....	8
F.	VERVALLEN.....	9
G.	PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN.....	10
H.	OMSCHRIJVING COMPLEX EN OMGEVING.....	11
I.	ONDERHOUDSTOESTAND / NIEUWBOUW / BESTAANDE BOUW.....	12
J.	VERONTREINIGING.....	13
K.	VERVALLEN.....	13
L.	ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL.....	14
M.	PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN.....	29
N.	NADERE MEDEDELINGEN.....	29
O.	BIJLAGEN.....	30
P.	FOTO'S.....	31
	Normblad.....	41

Taxatierapport

transactie woonruimte complex (professionele opdrachtgever)

Versie: 1.1.

Bij dit taxatierapport behoort het
Normblad Taxatierapport transactie
woonruimte complex (professionele
opdrachtgever)

Dit rapport is geregistreerd op www.nwwi.nl onder nummer: [REDACTED]

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum:	29 september 2015
Bedrijfsnaam opdrachtgever:	Stichting Poort6
Contactpersoon opdrachtgever:	[REDACTED]
Adres opdrachtgever:	Postbus 630 4200 AP Gorinchem
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door:	Stichting Poort6
Opdracht is uitgevoerd door taxateur:	[REDACTED]
Ingeschreven in het register:	VastgoedCert onder nummer RMT07.1111.717
Lid van/aangesloten bij:	NVM
Naam kantoor:	Woonaccent Makelaars Gorinchem
Adres kantoor:	Kazerneplein 2 4201 MC GORINCHEM
Datum opname en inspectie:	29 september 2015

B. COMPLEX

- Korte omschrijving van het complex:

Woonstoren gebouwd in 1960, zijvleugels gebouwd in 1986. Aantal appartementen 102. Het huidige complex voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Het complex is door Poort 6 uit de reguliere verhuur gehaald d.d. 1 september 2012. Het complex wordt momenteel verhuurd in het kader van de Leegstandswet. Er is geen Vereniging van Eigenaren actief.

Adres(sen): Adressen conform kadastraal bericht Ducatenplein 2, 4205 GE Gorinchem Hagemunstraat Gorinchem 4205 ET Gorinchem

Postcode en plaats: 1.2 km

De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het vestigingsadres van het kantoor van de taxateur en het getaxeerde complex bedraagt:
- Verkoop onder Voorwaarden is van toepassing: Nee

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

- Het bepalen van de prijs bij:
 - Verkoop
- Andere reden, namelijk:

Het betreft de verkoop van het gehele wooncomplex aan een derde.
De marktwaarde voor het gehele complex is bepaald in deze taxatie.

D. WAARDERING

De waarde van de objecten is per waardepeildatum getaxeerd op:

Appartementen				
Bouwnr./ Adres	Index	Aandeel	Woningtype	Marktwaaarde
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	

Appartementen				
Bouwnr./ Adres	Index	Aandeel	Woningtype	Marktwaarde
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	1	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	

Appartementen				
Bouwnr./ Adres	Index	Aandeel	Woningtype	Marktwaaarde
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	
	102	1/102 ^e	portiekflat	

Een nadere onderbouwing van het waardeoordeel is te vinden in hoofdstuk L.

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing:

Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers.

2. Aansprakelijkheid

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

3. Normblad Taxatierapport

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het 'Normblad Taxatierapport transactie woonruimte complex (professionele opdrachtgever) versie 1.1.':

Ja

F. VERVALLEN

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- eigendomsbewijs: Ja
- kadastraal plan: Ja
- kadastraal uittreksel: Ja
- overige:

Bestemmingsplan, bodemloket, gemeente Gorinchem, gegevens aangeleverd door Poort 6; bouwtekeningen, verbouw en renovaties studies, inspectierapporten.

2. Kenmerken

a. Grondgebonden

Perceel / Perceel met opstal(len), kadastraal bekend als:

- Gemeente: Gorinchem
- Sectie: A
- Sectienummer: 6143
- Mandelig perceel: Nee
- Perceelgrootte: 0 hectare, 26 are en 70 centiare

- Gemeente: Gorinchem
- Sectie: A
- Sectienummer: 6146
- Mandelig perceel: Nee
- Perceelgrootte: 0 hectare, 0 are en 65 centiare

1. Volle eigendom: Ja
2. Recht van (onder)erfpacht: Nee
3. Recht van opstal: Nee

Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen: Nee

De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden: Nee

H. OMSCHRIJVING COMPLEX EN OMGEVING

1. Complex

a. Nadere omschrijving van het complex:

De woontoren is gelegen aan de Wilhelminastraat en is gebouwd in 1960, aantal appartementen 56 met een totaal GO van 2.805 m², waarvan 9 appartementen met een oppervlakte variërend van circa 17 m² tot en met 21 m², 2 appartementen van circa 34 m², 19 appartementen variërend van circa 45 m² tot 48 m², 22 appartementen variërend van circa 62 tot en met 64 m², 4 appartementen variërend van circa 71 m² tot en met 76 m². De woontoren kent totaal 15 lagen, de 1e verdieping is ingericht als verkeersruimte, de 2e en 3e verdieping zijn ingericht als bergingslaag. Daarnaast is er een kelder aanwezig voormalige garage en fietsenstalling.

Het gebouw is voorzien van twee liftinstallaties en blokverwarming. In het kader van brandveiligheid wordt opgemerkt dat de vluchtwegen langs te veel deuren plaatsvindt. Het noodtrappenhuis werkt als een schootsteen er is geen uitgang naar buiten.

In 1986 zijn de zijvleugels gebouwd grotendeels gelegen aan de Koningin Wilhelminalaan en deels aan de Don Antoniostraat, totaal GO 1.462 m². Het aantal appartementen bedraagt 46. Waarvan 34 appartementen variërend van circa 26 m² tot en met 32 m², 12 appartementen variërend van circa 37 m² tot en met 47 m². Grootte van de appartementen varieert van 26 m² GBO tot 48 m² GBO.

De vleugel gelegen aan de Koningin Wilhelminalaan telt 3 bouwlagen en aan de Don Antoniostraat 1 woonlaag.

Het wooncomplex is door Stichting Poort 6 uit de reguliere verhuur gehaald omdat het niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Het wordt momenteel verhuurd in het kader van de leegstandswet. Het wooncomplex is gelegen in de Haarwijk in Gorinchem.

De woontoren is gebouwd als een in het werk gestorte betonconstructie. De stabiliteit van de toren wordt verzorgd door de betonnen kern waarin de lift en het trappenhuis is opgenomen. (bron rapport Bartels). De gevel is opgetrokken in steen, spouwmuren, voegwerk en aansluiting op beton is slecht. De woontoren is voorzien van een platdak gedekt met bitumineuze dakbedekking, de dakbedekking van de toren is vernieuwd in 2005. Niet bekend of er isolatiematerialen zijn toegepast. De panelen op de gevels zijn van asbest (eterniet 1983). Daarnaast zijn ook de voordeuren van asbest, vloerbedekking keuken + hal, ventilatiemondingen stortkoker en kleine lift. (bron rapport Bouwhulp Groep, Poort heeft een asbestinventarisatie uitgevoerd).

De zijvleugels zijn semi traditioneel gebouwd, opgetrokken in steen met spouw. Plat dak gedekt met bitumineuze dakbedekking, dakbedekking is vervangen rond 2008-2009.

Fundering: Paalfundering.

b. Bouwaard en toegepaste constructie:

c. Installaties (merk/type/bouwjaar):

Liftinstallatie: Er zijn twee liftinstallaties. De liftinstallatie met de beschrijving Personenlift merk Kone Groot, installatienummer 10055549, is op 21 maart 2015 gekeurd en moet voor 18 maart 2016 worden herkeurd. De liftinstallatie met de beschrijving Personenlift Klein, installatienummer 10055547, is op 21 maart 2015 gekeurd en moet voor 18 september 2016 worden herkeurd. Certificaten van goedkeuring na periodieke keuring warenwetsbesluit liften zijn afgegeven door Aboma.

Stookinstallatie Remeha Gas 610 eco 2 x 9 leden, fabricagenummer 0622801615991, bouwjaar 2006, brander fabricagenummer 062280115991 bouwjaar 2006, installatie 2 brander automaat Honeywell type MCBA fabricagenummer V388629206300009. Verklaring van inspectie is afgegeven, inspectierapport aanwezig van 8 juli 2014,

Warmwatervoorziening per woning via een boiler of geiser.

Hydrofoor Merk Duivelaar 1993.

Riolering: gietijzer.

Dubbelglas.

Er zijn geen maatregelen genomen in het kader van duurzaamheid.

1960

d. Isolatie:

e. Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid:

f. Bouwjaar:

2. Omgeving

a. Wijk, stand, voorzieningen:

Het wooncomplex is gelegen in de Haarwijk in Gorinchem, op voldoende stand met buurtvoorzieningen in de directe nabijheid. Rijenwoningen en appartementencomplex. Nee

Aard van de belendingen:

b. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen):

I. ONDERHOUDSTOESTAND / NIEUWBOUW / BESTAANDE BOUW

2. Bestaande bouw

a. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het complex aldus worden omschreven

- binnenonderhoud:

matig

- buitenonderhoud:

matig

- bouwkundige constructie:

voldoende

b. De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:

Ja, De woontoren en de zijvleugels zijn gedateerd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en dient gerenoveerd te worden.

Er is asbest in het complex aanwezig, brandveiligheid is in het geding.

c. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het complex geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek:

Ja, De taxateur adviseert, gezien de huidige onderhoudstoestand, tot een nader bouwkundig onderzoek.

Er zijn diverse renovatiestudies voor de woontoren uitgevoerd. Sec een bouwkundig onderzoek is niet aanwezig.

J. VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

In dit kader zijn door de taxateur de volgende instanties en/of personen geraadpleegd:

- a. Kadaster: Ja
- b. Gebruiker/Eigenaar: Ja, Stichting Poort 6.
- c. Bodemloket.: Geen bijzonderheden op het desbetreffend perceel waargenomen.

2. Bijzonderheden

- a. Het kadaster geeft een milieumelding: Nee
- b. Op basis van de onder J.1 geraadpleegde instanties of personen kan worden vastgesteld dat er sprake is/kan zijn van bodemverontreiniging: Nee
- c. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten: Nee

3. Energielabel

- a. Het complex beschikt over een energielabel: Nee, De woningen hebben een verschillend energie label toegekend gekregen variërend van een D tot en met een F label.

4. Asbest

- a. De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen/heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is: Ja, uit rapporten komt naar voren dat er asbestverdachte materialen aanwezig zijn in het complex zowel in woningen, gebouw als de gevelbeplating.
- b. Het aangetroffen asbestverdachte materiaal heeft een waardeverminderend effect: Ja, De omvang van de aanwezigheid van asbest is zodanig dat het een waardeverminderend effect heeft.

K. VERVALLEN

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:

- objectvergelijking:

Nee, omdat Algemene uitgangspunten in het kader van de waardering van het complex:

De waardering van het wooncomplex is tot stand gekomen door het complex vanuit verschillende invalshoeken te benaderen.

Objectvergelijking is toegepast om inzicht te verkrijgen in de gemiddelde m2 prijzen van appartementen in Gorinchem.

Residuele benadering in het kader van het onderzoek of nieuwbouw op deze locatie een optie is.

Er is onderzoek gedaan naar de marktwaarde van verkochte appartementen in het postcode gebied 4202 tot 4207 in de gemeente Gorinchem in de periode 1 september 2013 tot en met 27 september 2015 tot en met het bouwjaar 1986. Dit resulteert in een gemiddelde marktwaarde per m2 appartement van [redacted]

Uitgaande van een appartement dat verkeert in een goede staat en gelegen is in een appartementencomplex dat in een voldoende tot goede staat verkeert. Het centrum is uitgesloten in het tot stand komen van de gemiddelde marktwaarde van een appartement omdat hier de verkoopwaarden per m2 hoger liggen dan in de genoemde postcode gebieden.

Als uitgangspunt voor de renovatiekosten van het wooncomplex is een bedrag per appartement begroot van [redacted] excl. 21% BTW en een bedrag van [redacted], = excl. 21% BTW voor badkamer en keuken. Voor de hoogte van de renovatiekosten is onderzoek gedaan bij bouwers/ontwikkelaars die meerdere malen gestaan hebben voor de uitdaging om een ouder appartementencomplex annex woontoren weer aan te passen aan de eisen van deze tijd voor de markt.

Onderzochte opties.

Uitpanden van de individuele appartementen in het complex aan een particuliere koper.

Renovatie van het complex en groot onderhoud is noodzakelijk voor het gehele complex zowel inpandig als uitpandig. Deze conclusie wordt gestaafd door de rapporten die door Poort 6 zijn opgesteld in het kader van renovatie van het complex. De risico's voor een particuliere koper om een appartement te kopen in een niet gerenoveerd complex is te groot en niet reëel. Poort 6 is de huidige eigenaar en heeft besloten om het complex af te stoten en heeft geen financiële middelen om het complex te renoveren. Er is dus geen VVE waarin een reserve fonds is opgebouwd voor renovatie. De begrootte renovatiekosten voor het gehele complex bedragen [redacted]

[redacted] =. Bij verkoop van de individuele appartementen dient dit bedrag te worden omgeslagen per appartement. Renovatie van het complex kan pas worden opgestart als het gehele

Het complex bestaat uit:		
Appartementen		
Nr.	Woningtype	Aantal
1.	portiekflat	56
2.	portiekflat	44
3.	portiekflat	2

Appartementen

Woningtype:

portiekflat

Referentiegegevens voor modelmatig rapport:

Koningin Wilhelminalaan 6 B, 4205 ET Gorinchem

Modelmatige Rapporten	
Aantal geraadpleegde rapporten	1
Bron	Ortec Finance
Getaxeerde marktwaarde (zie D.)	-
Percentage afwijking ten opzichte van getaxeerde marktwaarde	0%
Modelwaarde	
Betrouwbaarheidspercentage	99,0%

Verklarende modellen	
	Ortec Finance
Verkoopprijs getaxeerde object	-
Verkoopdatum getaxeerde object	-
Gecorrigeerde verkoopprijs getaxeerde object	-
Postcodemodel	-
Straatmodel	-
Kenmerkenmodel	

Referentieobjecten								
Objectgegevens	Woningtype	Perceels-opp.	GO Wonen	Inhoud	Bouwjaar	Verkoop-prijs	Verkoop-datum	Gecorri-geerde. laatste verkoop-prijs
Ortec Finance								
	appartement	-	61 m ²	189 m ³	1960		28-4-2015	
	appartement	-	61 m ²	189 m ³	1960		2-6-2015	
	portiekflat	-	61 m ²	190 m ³	1960		15-10-2013	

Commentaar taxateur op modelmatig rapport van Ortec Finance :

, vergelijkbaar met het getaxeerde qua ligging, woningtype en bouwjaar.

, vergelijkbaar met het getaxeerde qua ligging, woningtype en bouwjaar.

, vergelijkbaar met het getaxeerde qua ligging, woningtype en bouwjaar.

De getaxeerde appartementen zijn na renovatie bruikbaar ter onderbouwing van de = per GO.

Kenmerken en waardering van de appartementen

Bouwnr./ Adres	WL	Buiten- ruimte	Zon- ligging buiten- ruimte	Parkeren	GO wonen (m ²)	In- houd (m ³)	Prijs per m ² /GO	Markt- waarde	Bijzonderheden
	4	4	geen	openbaar	17	43			geen
	6	4	geen	openbaar	17	43			geen
	7	4	geen	openbaar	17	43			geen
	10	4	geen	openbaar	17	43			geen
	11	4	geen	openbaar	17	43			geen
	12	4	geen	openbaar	17	43			geen
	13	4	geen	openbaar	17	43			geen
	14	4	geen	openbaar	17	43			geen
	9	4	geen	openbaar	22	53			geen
	15	2	geen	openbaar	34	85			geen
	4	4	geen	openbaar	48	120			geen
	5	4	geen	openbaar	48	120			geen
	6	4	geen	openbaar	48	120			geen
	7	4	geen	openbaar	48	120			geen
	8	4	geen	openbaar	48	120			geen
	9	4	geen	openbaar	48	120			geen
	10	4	geen	openbaar	48	120			geen

Kenmerken en waardering van de appartementen

Bouwnr./ Adres	WL	Buiten- ruimte	Zon- ligging buiten- ruimte	Parkeren	GO wonen (m ²)	In- houd (m ³)	Prijs per m ² /GO	Markt- waarde	Bijzonderheden
	12	4	geen	openbaar	48	120			geen
	13	4	geen	openbaar	48	120			geen
	4	4	geen	openbaar	48	120			geen
	7	4	geen	openbaar	48	120			geen
	10	4	geen	openbaar	48	120			geen
	11	4	geen	openbaar	48	120			geen
	12	4	geen	openbaar	48	120			geen
	13	4	geen	openbaar	48	120			geen
	14	4	geen	openbaar	48	120			geen
	14	4	geen	openbaar	48	120			geen
	4	4	geen	openbaar	62	155			geen
	5	4	geen	openbaar	62	155			geen
	6	4	geen	openbaar	62	155			geen
	8	4	geen	openbaar	62	155			geen
	9	4	geen	openbaar	62	155			geen
	10	4	geen	openbaar	62	155			geen
	11	4	geen	openbaar	62	155			geen

Kenmerken en waardering van de appartementen

Bouwnr./ Adres	WL	Buiten- ruimte	Zon- ligging buiten- ruimte	Parkeren	GO wonen (m ²)	In- houd (m ³)	Prijs per m ² /GO	Markt- waarde	Bijzonderheden
	12	4	geen	openbaar	62	155			geen
	13	4	geen	openbaar	62	155			geen
	14	4	geen	openbaar	62	155			geen
	4	4	geen	openbaar	62	155			geen
	6	4	geen	openbaar	62	155			geen
	7	4	geen	openbaar	62	155			geen
	10	4	geen	openbaar	62	155			geen
	11	4	geen	openbaar	62	155			geen
	12	4	geen	openbaar	62	155			geen
	13	4	geen	openbaar	62	155			geen
	14	4	geen	openbaar	62	155			geen
	7	4	geen	openbaar	64	160			geen
	8	4	geen	openbaar	65	163			geen
	9	4	geen	openbaar	65	163			geen
	5	4	geen	openbaar	65	163			geen
	6	4	geen	openbaar	72	180			geen
	11	4	geen	openbaar	76	190			geen

Kenmerken en waardering van de appartementen

Bouwnr./ Adres	WL	Buiten- ruimte	Zon- ligging buiten- ruimte	Parkeren	GO wonen (m ²)	In- houd (m ³)	Prijs per m ² /GO	Markt- waarde	Bijzonderheden
[Redacted]	5	4	geen	openbaar	76	190	[Redacted]	[Redacted]	geen
	8	4	geen	openbaar	76	190			geen
	15	4	geen	openbaar	34	85			geen
	15	4	geen	openbaar	45	113			geen
	9	4	geen	openbaar	48	120			geen



Woningtype:
Referentiegegevens voor modelmatig rapport:

portiekflat
Koningin Wilhelminalaan 4 001, 4205 ET Gorinchem

Modelmatige Rapporten	
Aantal geraadpleegde rapporten	1
Bron	Ortec Finance
Getaxeerde marktwaarde (zie D.)	
Percentage afwijking ten opzichte van getaxeerde marktwaarde	637,4%
Modelwaarde	
Betrouwbaarheidspercentage	99,0%

Verklarende modellen	Ortec Finance
Verkoopprijs getaxeerde object	-
Verkoopdatum getaxeerde object	-
Gecorrigeerde verkoopprijs getaxeerde object	-
Postcodemodel	-
Straatmodel	-
Kenmerkenmodel	

Referentieobjecten								
Objectgegevens	Woningtype	Perceels-opp.	GO Wonen	Inhoud	Bouw-jaar	Verkoop-prijs	Verkoop-datum	Gecorri-geerde. laatste verkoop-prijs
Ortec Finance								
	appartement	-	36 m ²	111 m ³	1977		29-5-2015	
	maisonnette	-	97 m ²	295 m ³	1970		30-6-2014	
	portiekflat	-	45 m ²	140 m ³	1960		3-5-2011	

Commentaar taxateur op modelmatig rapport van Ortec Finance :

Kenmerken en waardering van de appartementen

Bouwnr./ Adres	WL	Buiten- ruimte	Zon- ligging buiten- ruimte	Parkeren	GO wonen (m ²)	In- houd (m ³)	Prijs per m ² /GO	Markt- waarde	Bijzonderheden
	bg	2	geen	openbaar	28	70			geen
	bg	2	geen	openbaar	28	70			geen
	bg	2	geen	openbaar	28	70			geen
	bg	2	geen	openbaar	41	103			geen
	bg	2	geen	openbaar	28	70			geen
	bg	2	geen	openbaar	28	70			geen
	bg	2	geen	openbaar	28	70			geen
	bg	2	geen	openbaar	28	70			geen
	bg	2	geen	openbaar	47	118			geen
	bg	2	geen	openbaar	40	100			geen
	bg	2	geen	openbaar	31	78			geen
	bg	2	geen	openbaar	31	78			geen
	bg	2	geen	openbaar	36	90			geen
	1	2	geen	openbaar	31	78	€	€	geen
	1	0	geen	openbaar	28	70	€	€	geen
	1	2	geen	openbaar	28	70	€	€	geen

Kenmerken en waardering van de appartementen

Bouwnr./ Adres	WL	Buitenruimte	Zonligging buitenruimte	Parkeren	GO wonen (m ²)	Inhoud (m ³)	Prijs per m ² /GO	Marktwaaarde	Bijzonderheden
	1	2	geen	openbaar	28	70			geen
	1	2	geen	openbaar	28	70			geen
	1	2	geen	openbaar	38	95			geen
	1	2	geen	openbaar	32	80			geen
	1	2	geen	openbaar	29	73			geen
	1	2	geen	openbaar	28	70			geen
	1	2	geen	openbaar	28	70			geen
	1	2	geen	openbaar	28	70			geen
	1	2	geen	openbaar	26	70			geen
	1	2	geen	openbaar	39	98			geen
	1	2	geen	openbaar	33	83			geen
	1	2	geen	openbaar	34	85			geen
	1	2	geen	openbaar	38	95			geen
	2	2	geen	openbaar	45	113			geen
	2	2	geen	openbaar	28	70			geen
	2	2	geen	openbaar	28	70			geen

Kenmerken en waardering van de appartementen

Bouwnr./ Adres	WL	Buiten- ruimte	Zon- ligging buiten- ruimte	Parkeren	GO wonen (m ²)	In- houd (m ³)	Prijs per m ² /GO	Markt- waarde	Bijzonderheden
	2	2	geen	openbaar	28	70			geen
	2	2	geen	openbaar	28	70			geen
	2	2	geen	openbaar	37	93			geen
	2	2	geen	openbaar	31	78			geen
	2	2	geen	openbaar	28	70			geen
	2	2	geen	openbaar	28	70			geen
	2	2	geen	openbaar	28	70			geen
	2	2	geen	openbaar	28	70			geen
	2	2	geen	openbaar	40	100			geen
	2	2	geen	openbaar	42	105			geen
	2	0	geen	openbaar	28	70			geen
	2	0	geen	openbaar	30	75			geen

Woningtype:
Referentiegegevens voor modelmatig rapport:

portiekflat
Don Antoniostraat 2, 4205 GG Gorinchem

Modelmatige Rapporten		
Aantal geraadpleegde rapporten	2	
Bron	Calcasa	Ortec Finance
Getaxeerde marktwaarde (zie D.)		
Percentage afwijking ten opzichte van getaxeerde marktwaarde	476,9%	531,0%
Modelwaarde		
Betrouwbaarheidspercentage	87,2%	99,0%

Verklarende modellen	Calcasa	Ortec Finance
Verkoopprijs getaxeerde object	-	-
Verkoopdatum getaxeerde object	-	-
Gecorrigeerde verkoopprijs getaxeerde object	-	-
Postcodemodel	-	-
Straatmodel	-	-
Kenmerkenmodel	-	

Referentieobjecten								
Objectgegevens	Woningtype	Perceels-opp.	GO Wonen	Inhoud	Bouwjaar	Verkoop-prijs	Verkoop-datum	Gecorri-geerde. laatste verkoop-prijs
Calcasa								
	benedenwoning	-	60 m ²	180 m ³	1955		3-1-2011	
	bovenwoning	-	75 m ²	240 m ³	1955		2-7-2014	
	portiekflat	-	45 m ²	120 m ³	1965		23-12-2011	
Ortec Finance								
	appartement	-	36 m ²	111 m ³	1977		29-5-2015	
	appartement	-	52 m ²	160 m ³	1977		24-3-2015	
	galerijflat	-	41 m ²	125 m ³	1996		15-11-2012	

Commentaar taxateur op modelmatig rapport van Calcasa :

Commentaar taxateur op modelmatig rapport van Ortec Finance :

Kenmerken en waardering van de appartementen									
Bouwnr. / Adres	WL	Buitenruimte	Zonligging buitenruimte	Parkeren	GO wonen (m ²)	Inhoud (m ³)	Prijs per m ² /GO	Marktwaaarde	Bijzonderheden
	bg	9	geen	openbaar	40	100			geen
	bg	2	geen	openbaar	42	105			geen

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

- a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen: Kadaster
Gemeente
Ruimtelijke plannen.nl, bodemloket, gemeente Gorinchem.
- b. Het gebruik als woonruimte is toegestaan conform het bestemmingsplan: Ja
- c. Er zijn aanschrijvingen ex. Art. 13 t/m 16 Woningwet resp. een vooraanzegging daartoe: Nee

2. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

- a. Vestigingseisen: Er zijn geen bijzondere vestigingseisen gebleken na onderzoek door de taxateur uit de in M.1. geraadpleegde bronnen.
- b. Gebruiksbelemmerende bepalingen: Er zijn geen bijzondere gebruiksbelemmerende bepalingen gebleken na onderzoek door de taxateur uit de in M.1. geraadpleegde bronnen.
- c. Verkoopbelemmerende bepalingen: Gelet op het feit dat de woningbouwcoöperatie het complex uit haar productie haalt en verkoopt dient er aan de voorwaarden te worden voldoen zoals gesteld stroomschema verkoop coöperatiewoningen en de circulaire verkoop corporatiewoningen.

3. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het complex is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee

4. Monument

Blijkens de inschrijving in het Kadaster is er een adviesaanvraag voor, dan wel registerinschrijving van het complex:

- a. als beschermd monument (ex artikel 3 Monumentenwet 1988): Nee
- b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex artikel 35 Monumentenwet 1988): Nee
- c. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument: Nee

N. NADERE MEDEDELINGEN

Taxateur [redacted] heeft in samenwerking met taxateur [redacted] vastgoedcert RMT06.609.1225 en S.D. Koen Vastgoedcert Wonen/MKB nr. RMT07.121.2123 Bedrijfsmatigvastgoed nr. BV02.111.2145, de taxatie uitgebracht ten behoeve van de opdrachtgever Poort 6 te Gorinchem.
De getaxeerde marktwaarde van [redacted] voor het gehele complex is omgerekend naar de m2 prijs per appartement Go € [redacted]

P. FOTO'S
Algemeen



slaapkamer

Woningtype: 'portiekflat'



badkamer



binnenruimte toilet



keuken



straatbeeld



tuin



vooraanzicht



woonkamer



woontoren met zijvleugel



zijzicht vleugel met woontoren

Woningtype: 'portiekflat'



badkamer



binnenruimte toilet



keuken



straatbeeld



tuin



vooraanzicht



woonkamer



woontoren met zijvleugel



zijzicht vleugel met woontoren

Woningtype: 'portiekflat'



badkamer



binnenruimte toilet



keuken



straatbeeld



tuin



vooraanzicht



woonkamer



woontoren met zijvleugel



zijzicht vleugel met woontoren

INLEIDING

Met betrekking tot het getaxeerde complex verklaart de taxateur

- dat hij, noch een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, betrokken is bij een financieringsaanvraag, koop of verkoop (transactie);
- dat hij zich bij het uitvoeren van de taxatieopdracht niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies;
- te beschikken over plaatselijke kennis van het gebied waarin het getaxeerde complex is gelegen.

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport transactie woonruimte complex (professionele opdrachtgever). De opbouw van dit modelrapport is als volgt: Indien bij ja/nee- of nee/ja-vragen de eerste optie van toepassing is dan volstaat de enkele melding daarvan. Indien de tweede optie van toepassing is, geeft de taxateur een toelichting.

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings-)factoren en informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is graag bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden zoals de gemeentelijke overheid, wordt dat in het rapport expliciet aangegeven. Bij deze taxatie is de taxateur er vanuit gegaan dat de gegevens geleverd door deze derden juist zijn.

PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het complex wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, het kadastraal uittreksel (niet ouder dan 14 dagen voor de waardepeildatum) en, indien mogelijk, het meest recente eigendomsbewijs. De opdrachtgever dient er voor zorg te dragen dat informatie over bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen aan de taxateur ter hand worden gesteld. Bij gebrek aan deze informatie wordt als uitgangspunt door de taxateur genomen dat er geen bijzonderheden zijn, tenzij de taxateur deze bijzonderheden in het rapport heeft vermeld. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen. De geraadpleegde stukken van de vereniging van eigenaren worden als bijlage bij het rapport gevoegd.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

OMSCHRIJVING COMPLEX EN OMGEVING

De taxateur verstrekt de opdrachtgever een beeld van het complex en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

Bij een nieuwbouwcomplex wordt bij de beschrijving van de indeling van de objecten in het complex gebruik gemaakt van het bestek / technische omschrijving en de bestek- of (bouw)tekeningen welke door de opdrachtgever zijn aangereikt en welke onderdeel (zullen) vormen van de koop-/aannemingsovereenkomst.

De omschrijving van de afzonderlijke objecten vindt plaats conform de laatste uitgave van de 'fotowijzer woningen', een uniformering van begrippen en definities van woningen, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en Waarderingskamer.

Bij een nieuwbouwcomplex zijn de gebruiksoppervlakten berekend vanaf de bestek- of (bouw)tekeningen. Bij een bestaand complex zijn de gebruiksoppervlakten per woningtype gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en Waarderingskamer.

ONDERHOUDSTOESTAND

Ten behoeve van de waardering van een bestaand complex vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het complex als geheel alsmede de bezochte objecten binnen het complex. Dit gebeurt

op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud is uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).

MILIEU/VERONTREINIGING

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen.

In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het complex gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bronnen waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere complexen kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

ONDERBOUWING WAARDE-OORDEEL

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking, waarbij de taxateur aangeeft welke objecten bij de vergelijking een rol hebben gespeeld. Mocht de objectvergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het rapport motiveren en aangeven welke andere, door de markt geaccepteerde methode hij heeft gebruikt. Tenzij in het rapport expliciet anders is aangegeven, hanteert de taxateur voor zover van toepassing de marktwaarde zoals hierna gedefinieerd.

MARKTWAARDE

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

De getaxeerde waarden bij een nieuwbouwcomplex hebben betrekking op conform de (koop-)/aannemingsovereenkomsten te realiseren of reeds gerealiseerde objecten.

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

De taxateur doet onderzoek naar het eventueel bestaan van (vooraankondigingen tot het nemen van) besluiten ex artikel 13 tot en met 14 lid 1 Woningwet) als concrete omstandigheden duiden op het mogelijk bestaan van dergelijke besluiten of vooraankondigingen.

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

VISUELE OBJECTPRESENTATIE

Indien het complex nog gebouwd moet worden of in aanbouw is, bevat het taxatierapport de 'artist impressions' of bouwtekeningen welke zijn ontvangen van de opdrachtgever en bevat het taxatierapport foto's van de locatie van het complex.

Indien het een bestaand complex betreft bevat het taxatierapport per bezocht woningtype afbeeldingen van het vooraanzicht, het straatbeeld, de achtergevel, de badkamer, de keuken, de woonkamer. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven. Daarnaast worden er van het complex minimaal de navolgende foto's toegevoegd: gemeenschappelijke ruimten met de technische ruimten en overzichtfoto's van het complex.

Bijlagen taxatierapport
Koningin Wilhelminalaan 4
GORINCHEM

AFSCHRIJF ENER AKTE HOUDENDE
TRANSPORT

door:

de Gemeente Gorinchem,

aan:

de vereniging: Christelijke
Woningbouwvereniging "Bouwen en
Bewaren", gevestigd te Gorinchem,

van:

diverse woningcomplexen te
Gorinchem.

Akte d.d. 11 november 1986.
Rep.nr.: 4784.

[REDACTED]
waarnemer van het vakante kantoor
van notaris [REDACTED] te Gorinchem.

- verklaarde te hebben verkocht en in eigendom over te ---
dragen aan genoemde woningbouwvereniging, voor wie de ----
comparant sub 2 genoemd - handelend als gemeld - ----
verklaarde te hebben gekocht en in eigendom aan te nemen:

1. achttien (18) portiekflats met (onder)grond en ----
verdere aanhorigheden enzovoorts, ----
staande en gelegen te Gorinchem aan de ----
Visserdijk 75, 77, 79 en 81 (a,b,c), ----
Blauwe Torenstraat 31 en 33 (a,b,c), ----
kadastraal bekend: gemeente Gorinchem, sectie C, ----
nummer: 3863 geheel, groot zes are en negenentwintig --
centiare (00.06.29 ha), ----
zulks voor een koopsom van tweehonderdtweeduizend ----
eenenzeventig gulden en zes cent (f. 202.071,06) en ---
voor welk(e) perce(e)l(en) het percentage als bedoeld -
onder punt 10 van de algemene bedingen is vastgesteld -
op drie drie/vierde procent (3 $\frac{3}{4}$); ----
2. zes (6) portiekflats met (onder)grond en verdere ----
aanhorigheden enzovoorts, ----
staande en gelegen te Gorinchem aan de ----
Keizerstraat 31, 33, 35, 37, 39 en 41, ----
kadastraal bekend: gemeente Gorinchem, sectie C, ----
nummer: 4354 geheel, groot drie are en dertig centiare
(00.03.30 ha), ----
zulks voor een koopsom van tweeentachtigduizend ----
achthonderddrieennegentig gulden en negenentwintig cent
(f. 82.893,29), ten aanzien van welk onroerend goed het
volgende in het bijzonder van toepassing is: ----
In een akte van transport op tweeentwintig maart ----
negentienhonderdtweeëntwintig verleden voor de toen te -
Gorinchem gevestigde notaris [redacted], bij ----
afschrift overgeschreven ten Hypotheekkantore te ----
Dordrecht op tien mei negentienhonderdtweeëntwintig in -
deel 1173 nummer 64, welke akte werd gerectificeerd bij
akte op negentien november negentienhonderdtweeën- ----
zestig voor genoemde notaris [redacted] verleden bij
afschrift overgeschreven ten Hypotheekkantore te ----
dordrecht op negenentwintig november negentienhonderd-
tweeëntwintig in deel 1188 nummer 2, waarbij de ----
stichting: "Stichting Christelijk Middelbaar ----
Landbouwwakonderwijs", gevestigd te Gorinchem aan de --
Gemeente Gorinchem overdraagt de kadastrale percelen: -

- " gemeente Gorinchem," -----
welk heersend erf thans kadastraal bekend is als -----
Gemeente Gorinchem sectie C nummer 3957 en welk -----
gedeelte van gemeld kadastraal perceel Gemeente -----
Gorinchem sectie C nummer 2952 (toen overgedragen aan -
de gemeente Gorinchem), alsmede de gemelde kadastrale -
percelen Gemeente Gorinchem sectie C nummers 1524, ----
1525, 1526 en 1527 thans uitmaken het gemelde -----
kadastrale perceel Gemeente Gorinchem sectie C nummer -
4354 zijnde de betreffende garage thans plaatselijk ---
bekend als Keizerstraat 43 -----
en voor welk(e) perce(e)l(en) het percentage als -----
bedoeld onder punt 10 van de algemene bedingen is -----
vastgesteld op vier een/vierde procent (4¼%); -----
3. zeven (7) portiekflats met (onder)grond en verdere ----
aanhorigheden enzovoorts, -----
staande en gelegen te Gorinchem aan de -----
Balensteiger 2 a,b,c, 8 a,b en 10 a,b, -----
kadastraal bekend: gemeente Gorinchem, sectie C, -----
nummer: 4421 gedeeltelijk, -----
zoals globaal door arcering - voor wat betreft het (de) -----
overgedragen kadastrale perceelsgedeelte(n) is -----
aangegeven op een aan deze akte - met complexnummer 7 -
aangeduid - gehechte schetstekening(en), -----
zulks voor een koopsom van zevenennegentigduizend ----
zevenhonderdnegenentwintig gulden en vier cent -----
(f. 97.729,04) ten aanzien van welk onroerend goed het -----
volgende in het bijzonder van toepassing is: -----
het perceel is belast met het persoonlijk recht van ---
nooduitgang en het persoonlijk recht tot het betreden -
van de bergruimte ten behoeve van de huidige exploitant
van het perceel Keizerstraat 14 (café "de Keizer"), ---
kadastraal bekend: Gemeente Gorinchem sectie C nummer
4111; -----
en voor welk(e) perce(e)l(en) het percentage als -----
bedoeld onder punt 10 van de algemene bedingen is -----
vastgesteld op vier procent (4%); -----
4. twaalf (12) portiekflats en acht (8) garages met ----
(onder)grond en verdere aanhorigheden enzovoorts, ----
staande en gelegen te Gorinchem aan de -----
Vissersdijk 34, 36, 38 en 40 (a,b,c), -----
Vissersdijk 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 en 15 (garages), ----

" begrepen) zal komen ten laste van de gezamenlijke ---
" eigenaren der percelen die hiervan gebruik maken. De
" eigenaar of zijn opvolger in de eigendom van het ----
" kadastrale perceel Gemeente Gorinchem sectie C nummer
" 3299, zal het recht hebben op de thans bestaande voet
" gebruik te blijven maken van de riolering, en van de
" beerput, liggende aan de noordzijde van de voormelde
" straat. De eigenaar of zijn opvolger in de eigendom -
" van voormelde kadastrale perceel der Gemeente -----
" Gorinchem sectie C nummer 3299 zal het recht houden -
" om op de thans bestaande wijze over de straat -----
" behorende bij de percelen 4 tot en met 13 (zijnde het
" voorschreven onroerend goed) doorgang hebben van- en
" naar de Vissersdijk. -----
" De deuren en lichtramen aanwezig in de zuidelijke ---
" muur van voormeld nummer 3299 op de thans bestaande -
" voet mogen blijven bestaan. Ten behoeve van perceel 1
" (het kadastrale perceel der Gemeente Gorinchem sectie
" C nummer 2559) en ten laste van de ten noorden van --
" dit perceel gelegen straat (uitmakende een gedeelte -
" van het kadastrale perceel der Gemeente Gorinchem ---
" sectie C nummer 2522) wordt gevestigd het recht van -
" weg van- en naar de Vissersdijk door de thans -----
" bestaande ingang." -----
welke rechten met betrekking tot gemeld kadastraal ----
perceel nummer 3299 (thans deel uitmakend van gemeld --
kadastraal perceel nummer 4246 en eigendom van de -----
Gemeente Gorinchem) ingevolge het bepaalde in artikel -
753 van het Burgerlijk Wetboek zijn tenietgegaan en ---
niet ingevolge het bepaalde in artikel 748 van het ----
Burgerlijk Wetboek kunnen blijven bestaan, -----
en voor welk(e) perce(e)l(en) het percentage als -----
bedoeld onder punt 10 van de algemene bedingen is -----
vastgesteld op vier een/vierde procent (4¼%); -----
5. tweehonderddrieëndertig (233) woningen, negen (9) -----
garages en twee (2) bedrijfsruimten met (onder)grond en
verdere aanhorigheden enzovoorts, -----
staande en gelegen te Gorinchem aan de -----
Mollenburgseweg 40, 42, 44, 44a, 46 en 46a, -----
Hoekenstraat 7, 8, 9, 10, 11 en 12, -----
Hoekenstraat 1, 2, 3, 4, 5 en 6 (garages), -----
Willem van Arkellaan 4 en 6 (a,b,c,d,e), -----

- schetstekening(en), -----
zulks voor een koopsom van twee miljoen -----
zevenhonderdzevenentachtigduizend -----
tweehonderdzesenveertig gulden en achtendertig cent ---
(f. 2.787.246,38) en voor welk(e) perce(e)l(en) het ---
percentage als bedoeld onder punt 10 van de algemene --
bedingen is vastgesteld op vier procent (4%); -----
6. vijftien (15) eengezinswoningen met aanhorigheden ----
enzovoorts, -----
staande en gelegen te Gorinchem aan de -----
Prins Hendrikstraat 6, 8, 10, 12, 14 en 16, -----
Prins Bernhardstraat 11, 13, 15, 17, 19, 21 a en b en -
23, -----
Prins Bernhardstraat 10 en 12, -----
kadastraal bekend: gemeente Gorinchem, sectie A, -----
nummer: 5399 gedeeltelijk, -----
nummer: 4302 geheel, groot dertien are en -----
vijfzeventig centiare (00.13.75 ha), -----
nummer: 5725 gedeeltelijk, -----
nummer: 3563 geheel, groot zes are en vierenvijftig ---
centiare (00.06.54 ha), -----
zoals globaal door arcering - voor wat betreft het (de)
overgedragen kadastrale perceelsgedeelte(n) is -----
aangegeven op een aan deze akte - met complexnummer 20
aangeduid - gehechte schetstekening(en), -----
zulks voor een koopsom van tweehonderdachtduizend ----
negenhonderdwaalf gulden en negen cent -----
(f. 208.912,09), ten aanzien van welk onroerend goed --
het volgende in het bijzonder van toepassing is: -----
terzake van de onder- en bijgelegen grond, zoals op ---
gemelde situatie-tekening aangegeven, wordt bij deze --
door de gemeente aan de woningbouwvereniging verleend -
het recht van opstal onder de voorwaarden en bepalingen
zoals nader in deze akte opgenomen, welk recht de ----
comparant sub 2 - in zijn gemelde hoedanigheid - ----
verklaarde ten behoeve van de woningbouwvereniging aan
te nemen -----
en voor welk(e) perce(e)l(en) het percentage als -----
bedoeld onder punt 10 van de algemene bedingen is ----
vastgesteld op vier vijf/tiende procent (4½%); -----
7. zeventien (17) eengezinswoningen en acht (8) garages --
met (onder)grond en verdere aanhorigheden enzovoorts, -

W.F. Emckstraat 3, -----
Marinus Spronklaan 46, 48, 50 en 52, -----
kadastraal bekend: gemeente Gorinchem, sectie A, -----
nummer: 5981 gedeeltelijk, -----
zoals globaal door arcering - voor wat betreft het (de)
overgedragen kadastrale perceelsgedeelte(n) is -----
aangegeven op een aan deze akte - met complexnummer 24
aangeduid - gehechte schetstekening(en), -----
zulks voor een koopsom van achtenzestigduizend -----
driehonderdvierennegentig gulden en achtenveertig cent
(f. 68.394,48) en voor welk(e) perce(e)l(en) het -----
percentage als bedoeld onder punt 10 van de algemene --
bedingen is vastgesteld op vier vijf/tiende procent ---
(4½%): -----

10. **achtenvijftig (58) woningen, in onderbouw een garage, -**
voormalig bejaardenhuis (Torenflat) met -----
conciërgewoning, ondergrond en verdere aanhorigheden --
enzovoorts, -----
staande en gelegen te Gorinchem aan de -----
Koningin Wilhelminalaan 4, -----
Koningin Wilhelminalaan 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, -
22, 24, 26 (a,b,c,d,e) en -----
Koningin Wilhelminalaan 28 (a,b,c), -----
kadastraal bekend: gemeente Gorinchem, sectie A, -----
nummer: 5696 gedeeltelijk, -----
zoals globaal door arcering - voor wat betreft het (de)
overgedragen kadastrale perceelsgedeelte(n) is -----
aangegeven op een aan deze akte - met complexnummer 26
aangeduid - gehechte schetstekening(en), -----
zulks voor een koopsom van vijf miljoen -----
achthonderdachtendertigduizend zeventiendertig
gulden en tweeenvijftig cent (f. 5.838.726,52) dan wel
zoveel meer of minder als zal worden vastgesteld door -
de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening
en Milieubeheer en ten aanzien van welk onroerend goed
het volgende in het bijzonder van toepassing is: -----
Partijen zullen per separate akte een overeenkomst van
verhuur en huur sluiten betreffende de in, op en aan --
het verkochte aanwezige centrale antenne inrichting; --
en voor welk(e) perce(e)l(en) het percentage als -----
bedoeld onder punt 10 van de algemene bedingen is -----
vastgesteld op vier een/vierde procent (4¼%). -----

- de koopster zal haar terrein moeten ophogen tot gelijk met de bovenkant van het reeds aanwezige deel van het trottoir, dan wel een nader door het hoofd van de sector technisch beheer van de Gemeente Gorinchem aan te geven hoogte. -----
5. De kosten van demping van sloten zullen voor de helft door de gemeente worden gedragen, indien en voorzover deze sloten de grensscheiding vormen tussen de verkochte percelen en de openbare weg. -----
6. a. De koopster is verplicht het verkochte ten spoedigste, doch in ieder geval na gereedkomen van de woningen van een behoorlijke afscheiding ter beoordeling van burgemeester en wethouders te voorzien. -----
- b. De bij de woningen aanwezige of te maken afscheidingen aan de straatzijde respectievelijk de vormgeving van de voortuinen dient - in overleg met de eigenaren van in de nabijheid gelegen percelen - zodanig te zijn, dat een aantrekkelijke woonsfeer wordt geschapen met handhaving overigens van de eigen privacy aan de straatzijde van het verkochte, een en ander onder goedkeuring van burgemeester en wethouders. -----
- c. De gekochte grond mag in geen geval, voor hoe korte tijd ook, gebruikt worden als berg- of opslagplaats voor materialen, dan alleen voor zover die materialen voor de daarop gestichte casu quo te stichten woningen enzovoorts nodig zijn. -----
7. De koopster zal op haar terrein op eigen kosten in de aanleg van riolen enzovoorts voor afvoer van faecaliën en menagewater moeten voorzien, welke aan het gemeentelijk hoofdriool moeten worden aangesloten; op het erf van de koopster moet daar, waar het particulier riool het erf verlaat een stankvrij controleputje worden gemaakt, er mogen geen mesthopen of dergelijke worden aangelegd. -----
8. Bij elke overdracht van het vastgoed zullen in elke akte van overdracht de onder drie, onder vier, tweede zinsnede, onder vijf, onder zes, onder zeven en onder negen omschreven bepalingen, mitsgaders de onderhavige bepaling worden opgenomen, terwijl zowel door koopster als door de opvolger in de eigendom ten bate van de --

- toestemming van de Gemeente - aan of op het gehuurde -
gestichte bouwsels en andere voorzieningen en -----
vrijwaart koopster voor aanspraken van derden terzake.
13. Indien koopster met betrekking tot één of meerdere ---
van de bij deze over te dragen complexen - al dan niet
na amovering van het betreffende huidige complex - na
verkregen toestemming van de daartoe bevoegde -----
instanties een (nieuw) bouwplan wenst te realiseren en
blijkt dat koopster niet alle voor de uitvoering van -
dat bouwplan benodigde grond in eigendom heeft, -----
verplicht verkoopster zich bij deze die benodigde ----
grond - voorzover haar eigendom - aan koopster om niet
in eigendom over te dragen en voorts tegen de -----
voorwaarden als op dat tijdstip gebruikelijk zijn voor
transacties tussen verkoopster en de te Gorinchem ----
gevestigde woningbouwverenigingen. -----
 14. Verkoopster is - tenzij in deze akte anders vermeld -
tot geen andere vrijwaring gehouden dan tot die wegens
uitwinning en die wegens het bestaan van andere -----
erfdienstbaarheden met betrekking tot het verkochte --
dan de in deze akte aangehaalde of gevestigde. -----
 15. Mocht, voorzover in het hierna onder I.a. vermelde en
aan deze akte te hechten rapport ("rode boekje") dan -
wel in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, ----
blijken dat er andere erfdienstbaarheden en/of andere
niet aan koopster bekende verplichtingen ten laste van
het verkochte bestaan dan zal de gemeente terzake in -
overleg treden met de koopster en al het mogelijke ---
doen om deze percelen van de erfdienstbaarheden casu -
quo die verplichtingen te bevrijden. -----
 16. Alle lasten en belastingen van het verkochte geheven -
wordende, komen vanaf een januari -----
negentienhonderdvijfentachtig voor rekening van de ---
koopster. -----
 17. Alle kosten dezer akte en die van de levering zijn ---
voor rekening van koopster. -----
 18. Over- of ondermaat van het verkochte zal tot generlei
aktie aanleiding geven. -----
 19. De achter- en zijpaden, behorende tot het verkochte --
dan wel in eigendom verblijvende bij de gemeente en --
grenzende aan het verkochte worden bestemd tot -----
"buurweg" ten behoeve van de gebruikers daarvan op de

2. De opstalhouder is aan de grondeigenaar een jaarlijkse vergoeding van zevenhonderdvierendertig gulden ----- (f. 734,00) verschuldigd, telkens op een januari bij -- vooruitbetaling te voldoen door storting op een door de grondeigenaar aan te wijzen bank- of girorekening dan -- wel door betaling op een door de grondeigenaar te ---- bepalen wijze, zonder enige korting of ----- schuldvergelijking. -----
3. Opstalhouder heeft het onroerend goed in bezit en genot aanvaard op een januari negentienhonderdvijfentachtig, in de staat waarin het zich toen bevond, met alle ---- daaraan verbonden heersende en lijdende ----- erfdiensbaarheden, rechten en lasten; ----- de gemeente waarborgt de opstalhouder het rustig en --- vreedzaam bezit van zijn recht van opstal. ----- De opstalhouder zal het recht van opstal en de gemelde opstallen zonder schriftelijke toestemming van de ---- grondeigenaar niet mogen vervreemden, noch met ----- hypotheek of enig ander zakelijk recht mogen bezwaren. Op de percelen zullen door opstalhouder voorts geen --- erfdiensbaarheden mogen worden gevestigd. -----
4. De opstalhouder is gerechtigd op het onroerend goed die gebouwen, werken en beplantingen op te richten, waarvan de omvang, de aard en de bestemming vooraf zijn ----- goedgekeurd door burgemeester en wethouders. -----
5. De onroerend-goedbelasting en alle verdere zakelijke -- lasten, welke van het onroerend goed worden geheven, -- komen voor rekening van de opstalhouder met ingang van een januari negentienhonderdvijfentachtig en blijven te zijnen laste tot en met eenendertig december na het --- einde van het opstalrecht. -----
6. Alle rechten en kosten, waartoe deze akte aanleiding -- geeft, alsmede die van de tenuitvoerlegging daarvan --- zijn voor rekening van de opstalhouder. -----

SLOTBEPALINGEN. -----

Nog verklaarden de comparanten - in hun gemelde ----- hoedanigheid: -----

- I. dat aan deze akte wordt gehecht een kopie casu quo -- ontwerp van: -----
- a. het gezamenlijk rapport van de door de ----- plaatselijke woningbouwverenigingen gevormde ---- commissie en de gemeentelijke delegatie inzake de

6 onder "Exploitatie" punt 4 wordt aangevuld, als ---
volgt: -----

" De gemeente en de woningbouwverenigingen bepalen in
" goed onderling overleg wat ten aanzien van -----
" renovaties en verbeteringen noodzakelijk en -----
" wenselijk is, zodat in deze de grenzen van een ----
" redelijk beleid vastgelegd kunnen worden. -----
" Uitdrukkelijk is ten deze overeengekomen dat het --
" beleid dat de Hoofdingenieur Directeur van de -----
" Volkshuisvesting terzake voert, niet als een -----
" automatisme zal worden overgenomen, terwijl de ----
" Gemeente zich bij deze verplicht - indien in goed -
" overleg wordt overeengekomen dat bepaalde -----
" renovaties en/of verbeteringen uitgevoerd dienen te
" worden - de Gemeente eventuele door de -----
" woningbouwvereniging(en) te sluiten geldleningen --
" zal garanderen."; -----

- IV. a. dat naast de overgedragen onroerende goederen ----
tevens door de gemeente worden overgedragen de bij
de overgedragen complexen behorende reserves -----
(onderhoudsreserve, aandeel algemene -----
bedrijfsreserve), zoals die zal blijken uit de ---
jaarrekening negentienhonderdvierentachtig van het
gemeentelijk woningbedrijf met inachtneming van de
tussen partijen overeengekomen correcties; -----
b. dat de Gemeente ervoor in staat dat de voormalige
beheerster en exploitante van een gedeelte van het
Torenflatgebouw: de stichting "Stichting De -----
Torenflat" gevestigd te Gorinchem de door haar ---
gevormde reserves, betrekking hebbende op het bij
deze overgedragen onroerend goed (waartoe -----
ondermeer behoort de complete centrale- -----
verwarmingsinstallatie) aan de -----
woningbouwvereniging overdraagt, van welke reserve
blijkt uit een aan deze akte gehechte jaarrekening
negentienhonderdvierentachtig van die stichting en
met inachtneming van de door de Gemeente en de ---
woningbouwvereniging overeengekomen correcties; --
- V. dat wanneer tussen partijen verschil van inzicht ----
bestaat omtrent de nog vast te stellen bedragen, zal
het bedrag door het "Accountantskantoor VNG" bindend
worden vastgesteld; -----

GEM. GORINCHEM sectie C:

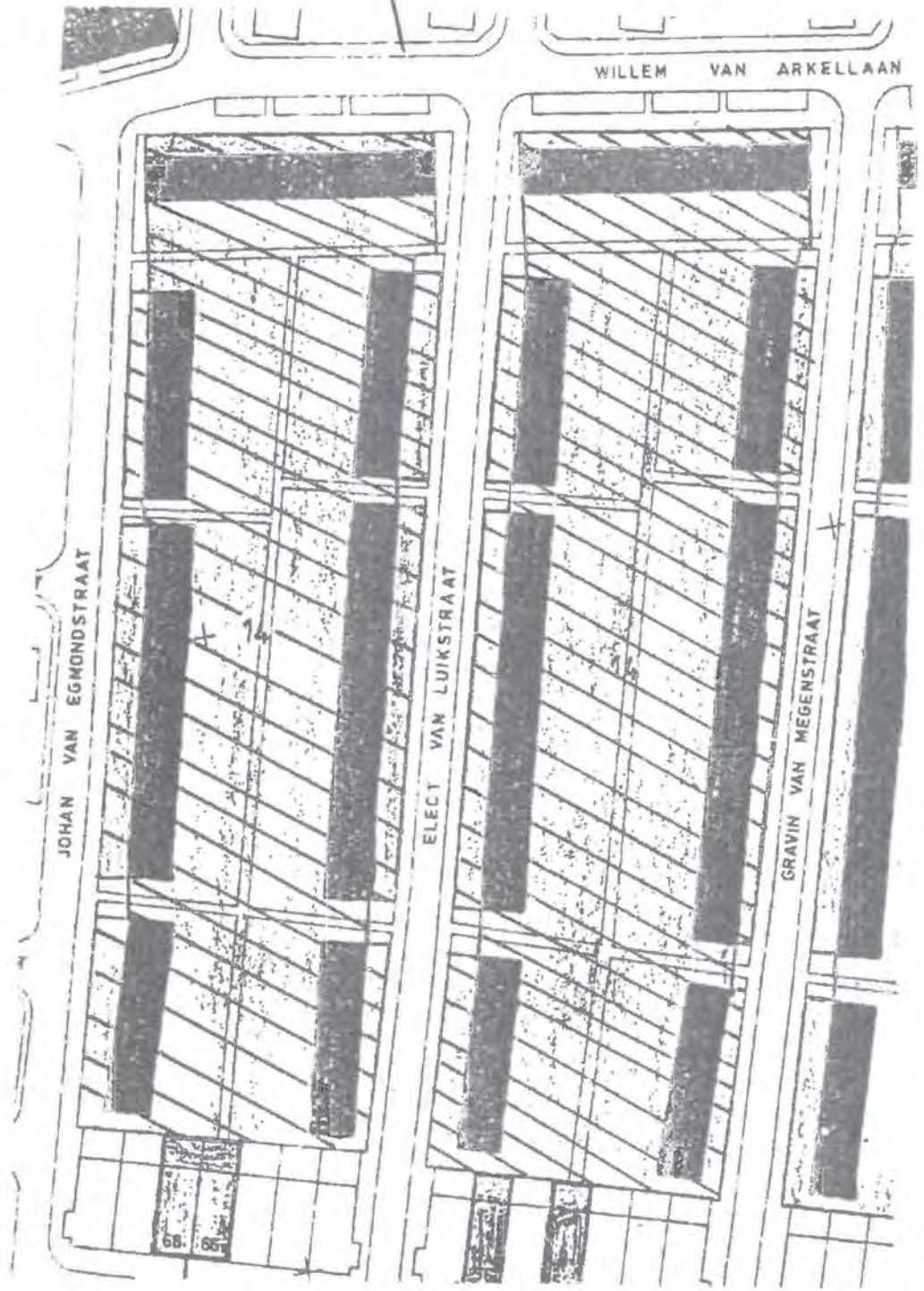
- nr. 4354 geheel (complexnr. 6)
- nr. 4421 ged. (complexnr. 7)
- nr. 4246 ged. (complexnr. 8)



Uitgegeven voor afschrift, heden
elf november negentienhonderd-
zesentachtig.



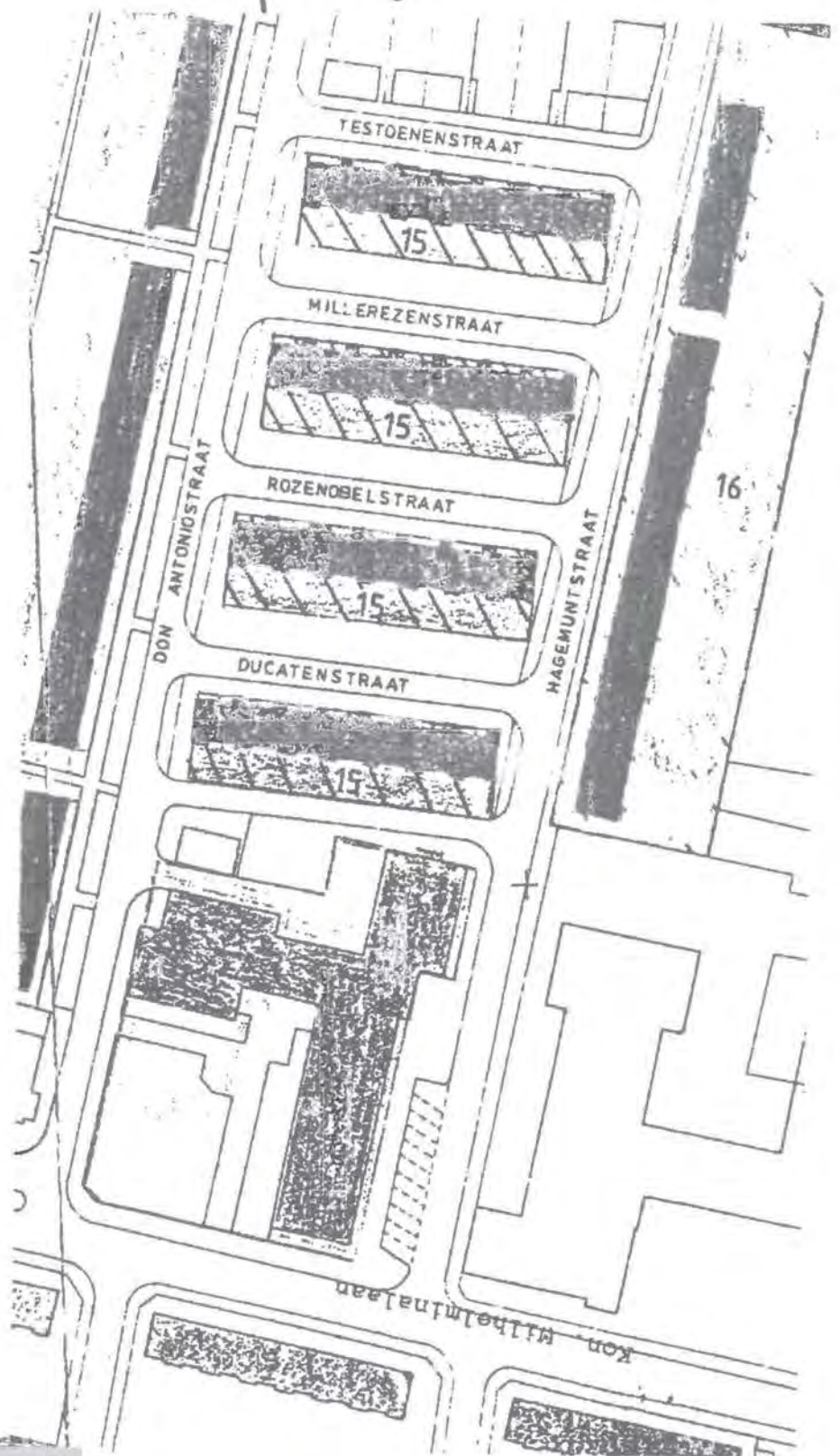
GEM. GORINCHEM sectie A nr5698
ged. en nr. 5700 ged.



Uitgegeven voor afschrift,
heden elf november negentien-
honderdzesentachtig.



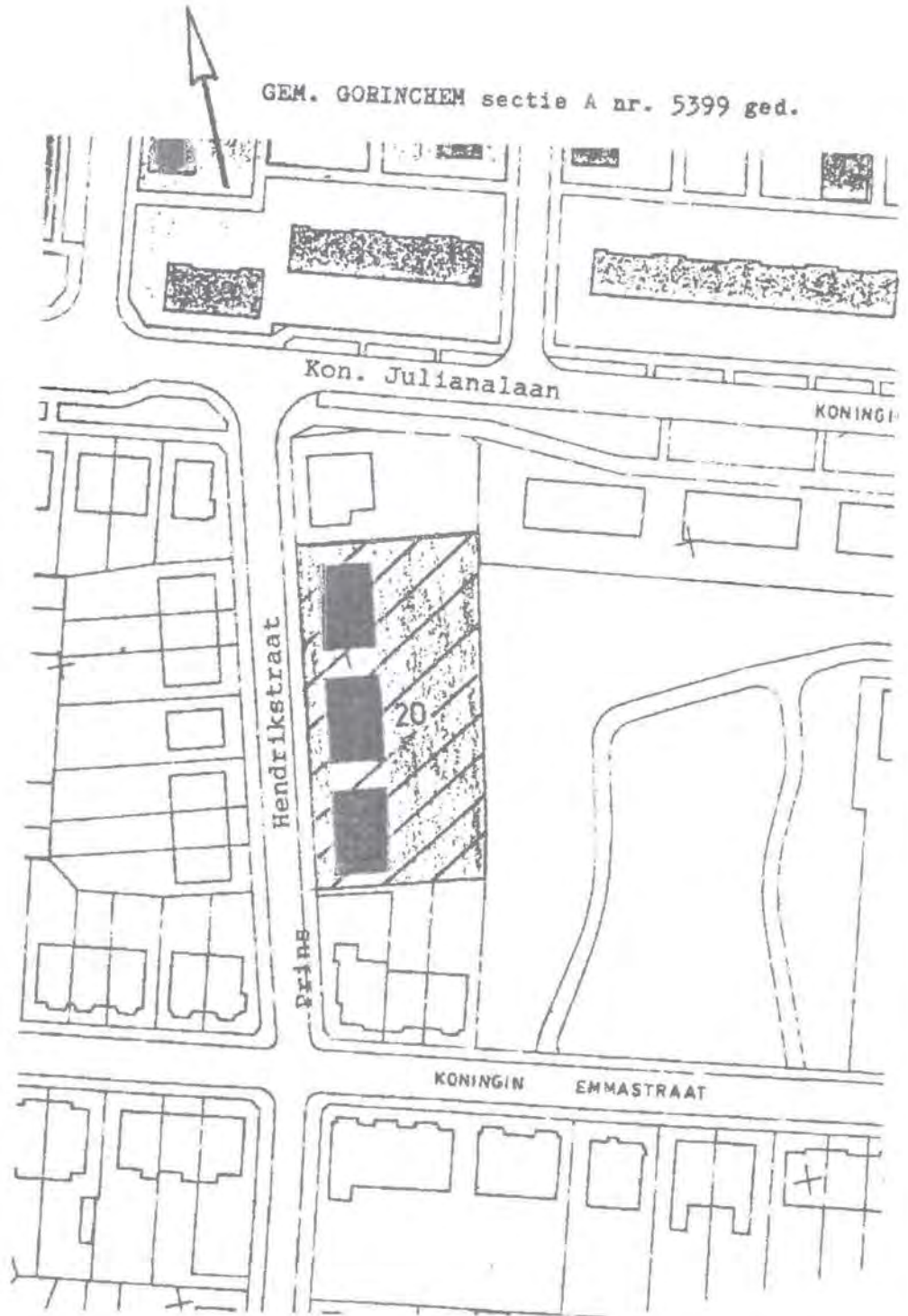
GEM. GORINCHEM sectie A nr. 5705
ged., 5707 ged., 5709 ged. en
5711 ged.



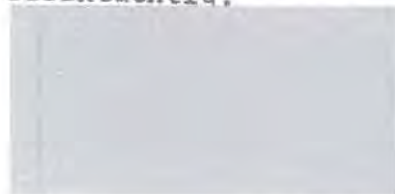
Uitgegeven voor afschrift, heden
elf november negentienhonderd-
zesentachtig.

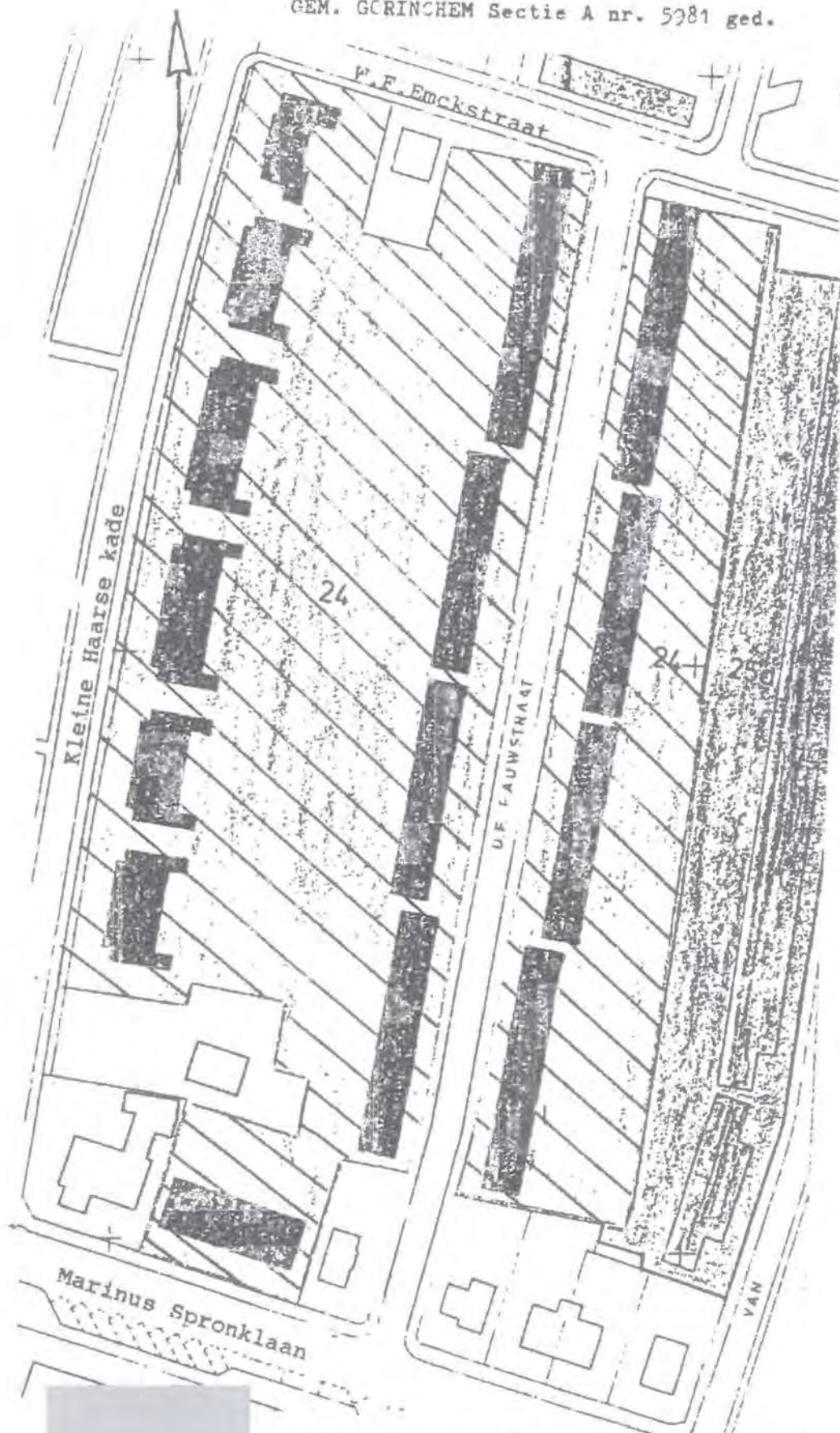


GEM. GORINCHEM sectie A nr. 5399 ged.



Uitgegeven voor afschrift, heden
elf november negentienhonderd-
zesentachtig.





Uitgegeven voor afschrift, heden
elf november negentienhonderd-
zesentachtig.



"RODE BOEKJE"

Gezamenlijk rapport van de door de plaatselijke woningbouwverenigingen gevormde commissie en de gemeentelijke delegatie inzake de overdracht van het bezit van het gemeentelijk woningbedrijf.

=====

INLEIDING.

Alvorens het overleg tussen de commissie en de gemeentelijke delegatie inzake de overdracht van het bezit van het gemeentelijk woningbedrijf zich kon toespitsen op de verschillende facetten, die aan de overdracht zijn verbonden, ontstond de behoefte aan een inzicht in de onderhoudstoestand van de over te dragen woningen.

Voor de opdracht aan het N.C.I.V. om een inventarisatie-onderzoek uit te voeren werd in de raadsvergadering van 28 april 1983 een gemeentelijke garantie verleend voor de aan het onderzoek verbonden kosten tot een bedrag van f 148.065,—.

De bevindingen van het onderzoek werden vastgelegd in het N.C.I.V.-rapport van november 1983.

Voorts werd een financieel-ekonomische verkenning uitgevoerd, waarvoor naar het rapport van december 1983 wordt verwezen. Op grond van de kwaliteit van de woningen werden enkele complexen woningen niet in de voorbereidingen voor de overdracht betrokken.

Op basis van genoemde rapporten vond hierna tussen de commissie en de gemeentelijke delegatie overleg plaats, waarbij mede simulaties van het verloop van de algemene bedrijfsreserve van het woningbedrijf in de beoordeling werden meegenomen. Inmiddels is op basis van een aantal uitgangspunten en hoofdlijnen overeenstemming bereikt omtrent de overdracht.

Alvorens het voorstel te formuleren waarop enerzijds een gemeentelijke delegatie en anderzijds een onderhandelingsdelegatie uit de woningbouwverenigingen elkaar gevonden hebben om aan de onderscheidene bestuursorganen te adviseren het grootste deel van het gemeentelijk woningbedrijf over te dragen, respectievelijk over te nemen, volgt hieronder een overzicht van de uitgangspunten die tot dit voorstel hebben geleid.

De woonruimteverordening, die in de nabije toekomst weer zal moeten worden aangepast i.v.m. de totstandkoming van de Huisvestingswet (zomer 1985), zal uitgangspunt moeten zijn van beleid. Een loyale uitvoering van de bepalingen van de verordening mag van de woningbouwverenigingen worden verwacht, waar tegenover de gemeente, hoewel wetgever op dit gebied, zich zal moeten verbinden beleidswijzigingen m.b.t. woonruimteverdeling slechts door te voeren in nauwe samenwerking en na goed overleg met de woningbouwverenigingen.

De overdracht van het gemeentelijk woningbedrijf brengt wel weer de vraag, in hoeverre de noodzaak bestaat tot het opstellen van urgentiecriteria voor de toewijzing van woonruimte, en dit dan vooral ten aanzien van eengezinswoningen tot een bepaalde huurprijsklasse. Hantering van dergelijke criteria (en aanvaarding daarvan door de woningbouwverenigingen) zal er toe kunnen leiden, dat de bemoeing van de gemeente met de toewijzingen door de woningbouwverenigingen tot een minimum kan worden beperkt. De in de thans geldende woonruimteverordening opgenomen "claimregeling" krijgt daardoor een formeel karakter en zal in zo'n systeem geen toepassing behoeven te vinden.

Een gemeentelijke gespreksnotitie over urgentiecriteria zou richtlijn kunnen zijn om op korte termijn de verdeling van m.n. goedkope eengezinswoningen in voor een ieder doorzichtige banen te leiden.

Voor de toewijzing van flatwoningen en dure eengezinswoningen lijkt op dit moment geen noodzaak te bestaan om urgentiecriteria aan te leggen; het aanbod van deze woningen is ruim genoeg. De mogelijkheid om - zo dit in de toekomst nodig zou blijken - alsnog criteria op te stellen voor de toewijzing van genoemde woningen moet echter aanwezig blijven. Een urgentie-systeem als bovenbedoeld zal vaste normen moeten hebben (bijv. wachttijd, huidige woonruimte, doorstroming, etc.) en in het bijzonder gericht moeten zijn op de verdeling van schaarse, goedkope eengezinswoningen onder de woningzoekenden met de lagere inkomens en onder hen, die om andere redenen een zwakke positie op de plaatselijke woningmarkt innemen. In dit systeem kan tevens de bemiddelende positie van de gemeente worden geregeld. Regelmatige evaluatie en daarmee aanpassing aan veranderende inzichten zal noodzaak blijven.

De gemeentelijke centrale registratie van woningzoekenden moet blijven gehandhaafd i.v.m. de bemiddelende en controlerende taak van de gemeente, alsmede t.b.v. het behouden van een algemeen overzicht van ingeschreven woningzoekenden in relatie met het toewijzingsbeleid en eventuele bouwplannen.

Overdracht van het woningbezit behelst tevens, dat de gemeente nog slechts op kleine schaal mogelijkheden zal kunnen bieden voor zgn. probleemgevallen, d.w.z. uitzettingen, echtscheidingen, e.d. Hieruit vloeit voort, dat de woningbouwverenigingen nog meer dan voorheen zullen worden geconfronteerd met het zoeken naar oplossingen in en behulpzaam zijn bij dergelijke zaken, oplossingen die dan voor het merendeel gevonden zullen moeten worden in hun eigen woningbestand.

Verder bestaat de noodzaak de woningzoekenden die thans ingeschreven zijn als gegadigde voor een woning uit het gemeentelijk woningbezit, in te passen in de registratie van de woningbouwverenigingen, en wel met handhaving van de reeds doorgemaakte wachttijd.

Tenslotte is het gewenst, gelet op het door de gemeente tot op heden gevoerde beleid m.b.t. de aanpassing van huurprijzen op basis van artikel 17 van de Huurprijzenwet Woonruimte, voor de over te dragen woningen te blijven streven naar de totstandkoming van in ieder geval minimaal redelijke huurprijzen in relatie met het woongenot, teneinde te voorkomen, dat er scheve verhoudingen ontstaan tussen de woningen van de gemeente die reeds zijn aangepast aan het zgn. puntensysteem en de gemeentelijke woningen waarvoor dat nog niet het geval is.

5. Ter bevordering van een optimale woonkwaliteit kunnen plannen, waarvan de investeringen in de onderhouds- c.q. verbeteringssfeer die volkshuisvestelijk gewenst worden geacht maar te onrendabel zijn of boven de financiële draagkracht uitgaan van de desbetreffende woningbouwvereniging, - mede gelet op de beperkte mogelijkheden binnen het geldende huur- en/of subsidiebeleid - voor aanvullende financiële ondersteuning door de gemeente worden voorgedragen.
6. De gemeente en de woningbouwverenigingen zullen om extra te kunnen investeren in het kader van de volkshuisvesting zo nodig de verkoop van panden in de complexen V B (6 woningen Kleine Haarsekade), V H (2 winkelwoningen Marinus Spronklaan), V K (6 winkelwoningen Kon. Wilhelminalaan), V G (13 woningen Grote Haarsekade) en V J (10 woningen en De Beurs) overwegen. In nauw overleg zullen zij de daaruit voortvloeiende voor- en nadelen tegen elkaar afwegen. Verkoop is alleen mogelijk bij leegstand of aan de zittende huurder.







Op grond van het vorenstaande wordt geadviseerd tot overdracht c.q. overname van de in de bijgevoegde concept-overeenkomst vermelde complexen woningen.

Gorinchem, 24 mei 1984.

De gemeentelijke delegatie:



Commissie woningbouwverenigingen:

-  (Beter Wonen)
-  (Bouwen en Bewaren)
-  (Volkshuisvesting)
-  (N.C.I.V.)
-  (N.C.I.V.)
-  (N.C.I.V.)

	58 won. Torenflat met conciërgewoning, onderbouw garage en bejaardentehuis	A 4873, 5696 (ged)
IIJ	7 won. Balensteiger	C 4237
IVA	92 Arbeiderswon. Mar. Spronklaan e.o.	A 4143, 4253, 4783
IV B	15 Middenstandswon. Pr. Bernhardstr./Pr. Hendrikstr.	voor grond recht van opstal
VB	6 Middenstandswoningen	A 5981
VD	36 O.O.-woningen	A 5981
VE	29 won. v. Gochstr.	A 5018, 5020
VF	18 flats Kalkhaven	C 4260
VG	13 Middenstandswoningen	A 4308, 5724
VH	2 winkelwon. M.Spronkln.	A 5373
VI	17 Middenstandswoningen	A 5981
VJ	De Beurs + 10 won.	C 3870
VK	6 winkelwon. Kon.Wilh.ln.	A 4565, 4566, 4571, 4573, 4580, 4581
VL	4 won. Tolsteeg	C 4271
VM	12 flats Vissersdijk	C 4246
VN	6 won. Keizerstr.	C 4159

2. De gemeente is niet gehouden tot vrijwaring wegens zichtbare en onzichtbare gebreken welke zich ten aanzien van de over te dragen onroerende goederen mochten voordoen, onverminderd de daartoe geregelde vrijwaring jegens de gemeente.
3. Vooruitlopend op de overdracht per 31 december 1984 zullen gemeentelijke beheersdaden met ingrijpende financiële consequenties voor het exploitatie-resultaat 1984 en volgende jaren en voor zover deze duidelijk afwijken ten opzichte van de taakstellende begroting 1984 slechts in overleg met de daartoe aan te wijzen delegatie uit de woningbouwverenigingen, geadviseerd door het NCIV, worden vastgesteld.
4. De tot de over te dragen woningen behorende algemene bedrijfsreserve, alsmede het onderhoudsfonds zullen gelijktijdig naar de woningbouwverenigingen overgaan.
5. Als tegemoetkoming voor het wegvallen van de jaarlijkse dekking van de kosten van huisvesting etc., personeelkosten administratieve sector en overheadkosten van de dienst gemeentewerken zal op de uit te keren algemene bedrijfsreserve een korting door de gemeente worden toegepast van f 1.340.000,—.
6. Van de resterende algemene bedrijfsreserve per 31 december 1984 wordt ter dekking van het tekort op de exploitatie van 58 woningen in de Torenflat en ten behoeve van de te zijner tijd af te boeken restant-boekwaarde van het bejaardentehuis - gedeelte na in gebruikneming van de nieuwbouw aan de Kortendijk een bedrag van f 1.500.000,— gereserveerd.
7. Wanneer bij eventuele verkoop van een woning c.q. de liquidatie van een buiten de overdracht gehouden complex, t.w. complex I A (12 woningen Vissersdijk), complex I B (38 woningen Lindeboom-Bagijnenwalstraat), complex III A (12 Maycrete-woningen Koningin Julianalaan), complex V A (106 Esprit-bungalows Wildbaan e.o.), V C (3 duplex-woningen Jagerslaan/W.F. Emckstraat) en het complex V O van 11 verspreid liggende woningen een boekwinst ontstaat, zal deze winst worden toegevoegd aan een te vormen bestemmingsreserve uitsluitend bestemd voor dekking van kosten in het kader van de volkshuisvesting, waaronder mede te verstaan de gemeentelijke bijdrage in de ongedekte kosten van verbeteringswerken t.b.v. de over te dragen woningen voor zover de desbetreffende woningbouwvereniging daarin redelijkerwijs niet zelf kan voorzien.

3. De over te dragen algemene bedrijfsreserve wordt voor een periode van ten hoogste 10 jaar bij de gemeente belegd tegen een vaste rentevoet van 8% per jaar met het recht om voor het verstrijken van genoemde periode daarover geheel of gedeeltelijk te beschikken. Voor deze beschikking wordt een opzegtermijn van 3 maanden in acht genomen. Na opzegging is geen stilzwijgende herbelegging mogelijk tegen eenzelfde rentevergoeding.
4. De gemeente is bereid de voor groot-onderhoud en verbeteringswerkzaamheden in de eerstkomende periode van 10 jaar aan te trekken geldleningen te garanderen onder de voorwaarde dat de betreffende lening op het moment van afsluiting voldoet aan de te stellen rendementseisen en gemeentelijke goedkeuring is verleend aan de financiële jaarstukken van de betreffende corporatie op basis van de artikelen 26 en 27 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Volkshuisvestingsbeleid.

1. Aan de overdracht ligt de gedachte ten grondslag dat de woningbouwverenigingen bij uitstek geëquipeerd zijn om het beheer en onderhoud van de sociale woningbouw te verzorgen. Eén en ander doet geen afbreuk aan de gemeentelijke verantwoordelijkheid om zich naar vermogen in te zetten voor de huisvestingsproblematiek binnen de gemeente met name van diegenen die daar niet geheel zelfstandig in kunnen voorzien.
2. De gemeente zal in nauw overleg met de woningbouwverenigingen het woningtoewijzingsbeleid aktualiseren, opdat een zo rechtvaardig mogelijke verdeling van de beschikbare en betaalbare woonruimte wordt geëffektueerd.
3. Ter bevordering van een optimale woonkwaliteit kunnen plannen, waarvan de investeringen in de onderhouds- c.q. verbeteringssfeer die volkshuisvestelijk gewenst worden geacht maar te onrendabel zijn of boven de financiële draagkracht uitgaan van de desbetreffende Woningbouwvereniging - medegelet op de beperkte mogelijkheden binnen het geldende huur- en/of subsidiebeleid - voor aanvullende financiële ondersteuning door de gemeente worden voorgedragen.
4. De gemeente en de woningbouwverenigingen zullen om extra te kunnen investeren in het kader van de volkshuisvesting zo nodig de verkoop van panden in de complexen V B (6 woningen Kleine Haarsekade) V H (2 winkelwoningen Mar. Spronkiaan), V K (6 winkelwoningen Kon. Wilhelminalaan); V G (13 woningen Grote Haarsekade) V I (17 middenstandswoningen Kleine Haarsekade) en V J (10 woningen en De Beurs) overwegen. In nauw overleg zullen zij de daaruit voortvloeiende voor- en nadelen tegen elkaar afwegen. Verkoop is alleen mogelijk bij leegstand of aan de zittende huurder.



Raad
28 FEB. 1985
 Voor kennisgeving
 aangenomen

Ingenomen
 1984/166
 15 Feb. 1985

De raad van de gemeente Gorinchem overwegende, de principe-uitspraak van 130 september 1984 inzake de overdracht van het bezit van het gemeentelijk erf aan de plaatselijke woningbouwverenigingen;

	gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 september 1984, nummer 1984/166;
	I II III IV
v.k.a.	gelet op artikel 171 en 228 van de gemeentewet, artikel 60 van de Woningwet, het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en het besluit geldelijke steun volkshuisvesting;
Best. tijd	
Wet. org.	besluit:
Wet. art.	
Wet. art.	

I. per 1 januari 1985 aan de woningbouwverenigingen Beter Wonen, Bouwen en Bewaren en Volkshuisvesting te Gorinchem, die op basis van een onderlinge verdeling het bezit te naam stellen, in eigendom, beheer en onderhoud over te dragen de hierna genoemde complexen woningen van het gemeentelijk woningbedrijf, exclusief de in de kadastrale gegevens begrepen gedeelten van openbare wegen etc., met alle daarop rustende rechten en verplichtingen en met inachtneming van de volgende punten.

Complex	Ligging/aanduiding	Kadastraal bekend gemeente Gorinchem sectie
IIA	52 Krabo-won.	A 5981
IIB	119 Airey-woningen	A 6010
IIC	221 woningen	A 5714, 5716, 5718, 5720, 5722, 5724, A 5727, 5729, 5731, 5733, 5738, 5740, 5742
IID	249 Airey-woningen	A 5688, 5698, 5700, 5705, 5709, 5711, 5713, 5744, 5745, 5746, 6029
IIE	233 woningen	A 6010
IIF	14 duplex-won.	C 3863
IIG	18 won. Vissersdijk/B1.Torenstr.	D 3846
IIH	9 won. Nw. Walsteeg	D 3656
III	6 won. Revetsteeg	
	58 won. Torenflat met conciërgewoning, onderbouw garage en bejaardentehuis	A 4873, 5696(ged.)
IIJ	7 won. Balensteiger	C 4237
IIV	92 arbeiderswon. Mar. Spronklaan e.o.	
IVB	15 middenstandswon. Pr. Bernhardstr./Pr. Hendrikstr.	A 4143, 4253, 4783 voor grond recht van opstal
VA	106 Esprit-bungalows	A 4166, 4167, 4216 en 6010

47495

kerwijs niet zelf kan voorzien.

8. De woningbouwvereniging aan wie het Torenflatgebouw aan de Koningin Wilhelminalaan wordt toegewezen draagt tot aan de datum waarop de stichting De Torenflat wordt geliquideerd zorg voor continuering van de exploitatie van het bejaardentehuis op gelijke voet als bij de verhouding tussen het gemeentelijk woningbedrijf en de stichting zou hebben plaatsgevonden.
9. Gelijkzeitig met de overdracht worden de administratie en het dynamische archief, de waarborgsommen, de daarbij behorende registratie en de ten behoeve van het onderhoud aangelegde voorraad (tegen boekwaarde) overgedragen. Het statische archief wordt zo nodig voor kosteloze inzage ter beschikking gehouden.
10. De kosten verband houdende met de overdracht van de woningen zijn voor rekening van de woningbouwverenigingen.

Exploitatie

1. Alle lasten en belastingen verbonden aan de per 31 december 1984 overgedragen woningen komen, ingaande 1 januari 1985 voor rekening van de woningbouwverenigingen, met dien verstande dat de lasten betrekking hebbende op een aan 1 januari 1985 voorafgaande periode afzonderlijk met de gemeente zullen worden verrekend.
2. Onverminderd het bepaalde onder overdracht zal de debiteurenstand, zoals deze op de balans per 31 december 1984 voorkomt, van gemeentewege en voor haar risico worden afgewikkeld. Huurachterstanden zullen slechts door de gemeente worden afgewikkeld voor zover deze betrekking hebben op de betalingsachterstanden van meer dan twee maanden.
3. Terzake van de over te dragen woningen door de gemeente met huurders schriftelijk aangegane overeenkomsten ten aanzien van aangebrachte voorzieningen worden door de woningbouwverenigingen overgenomen.
4. De woningbouwverenigingen, c.q. hun rechtsopvolgers zullen werkzaamheden aan de aangebrachte nutsvoorzieningen gedogen, c.q. in principe hun medewerking verlenen ten behoeve van aanvullende nutsvoorzieningen (met inachtnaam van daarover te maken afspraken).

Financiering.

1. Voor de financiering van de koopsom van de over te dragen woningen, met uitzondering van de complexen I1H en I 15 woningen Revetsteeg/Nieuwe Walsteeg en II J 7 woningen Balensteiger, alsmede de verbeteringswerken van de complexen I1B 119 Airey-woningen en IVA 92 arbeiderswoningen Mar. Spronkiaan e.o., waarvoor rijksfinanciering is verstrekt, wordt een gemeentelijke geldlening verstrekt voor een periode van 20 jaren, tegen een vaste rentevoet van 8.3/4%, annuïteitsgewijze af te lossen.
2. De aan de gemeente verstrekte rijksfinanciering voor de complexen:

Handwritten notes in the left margin, including the date "1/10/85" and some illegible scribbles.

- II. per 1 januari 1985 aan de betreffende woningbouwvereniging, die op basis van de onderlinge verdeling het complex van 15 middenstandswoningen aan de Prins Bernhardstraat/Prins Hendrikstraat in eigendom, beheer en onderhoud krijgt toegewezen voor de ondergrond het recht van opstal te verlenen, waarvoor jaarlijks een bedrag van f 734,- is verschuldigd.
- III. aan de desbetreffende woningbouwvereniging bijdragen te verlenen in de exploitatiekosten van een in eigendom verkregen complex tot hetzelfde bedrag als terzake van het rijk zal worden ontvangen.
- IV. het raadsbesluit van 24 februari 1961, zoals dit thans luidt, tot oprichting van de stichting De Toreflat te wijzigen in dier voege dat voor artikel 2 van de statuten wordt gelezen:
"De stichting heeft ten doel de exploitatie van het bejaardente-huis aan de Koningin Wilhelminalaan te Gorinchem, te weten "het tegen kostprijs huisvesten, verzorgen en verplegen van be-jaarde personen, zowel echtparen als vrouwen en mannen afzonder-lijk, zonder onderscheid van hun godsdienstige overtuiging of "levensbeschouwing".

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van 27 september 1984,
de secretaris, de voorzitter



Goedgekeurd krachtens artikel 228 van de
Gemeentewet.

Mr. B. ~~6.100.1.~~

's-Gravenhage, 8 januari 1985.

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland,

griffier,

voorzitter,





GEMEENTE GORINCHEM

POSTBUS 102

4200 AC GORINCHEM

TELEFOON 01830..30044

Gezonden aan:

1. Woningbouwver. Volkshuisvesting, Arkelse Onderweg 4, Gorinchem.
2. Woningbouwver. Beter Wonen, Kleine Kaarsekade 47, Gorinchem.
3. Chr. Woningbouwver. Bouwen en Bewaren, Kennelweg 14, Gorinchem.

uw kenmerk

uw brief van

ons kenmerk

Gorinchem,

1-12170-ajz/rosm

20 december 1965

onderwerp

WVX. 23 12 '65

overdracht gemeentelijk woningbezit

Geacht bestuur,

In verband met de formele overdracht van het gemeentelijk woningbezit aan onder andere uw vereniging - inmiddels vastgesteld op 20 december 1965 om 17.30 uur ten stadhuis - delen wij u mede, kennis te hebben genomen van de onderhandelingen tussen u en wethouder H.S. Lillien met name inzake de financiële perikelen rond het Torenflatcomplex.

Wij gaan akkoord met een bijdrage in de overschrijding van de door het Rijk aanvaarde kosten in die zin, dat een en ander op fifty-fifty basis zal geschieden met een maximale bijdrage van de gemeente van f 600.000,-- , zulks onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad en hogere overheid. Wij vertrouwen erop dat u de andere helft van het tekort grotendeels ontstaan doordat u bij de onderlinge verdeling ten gunste een restwaarde van 1 in plaats van f 400.000,-- hanteerde voor het horizontale gedeelte (bejaardenvleugel) - door onderlinge verrekening zult dekken. Indien de totale overschrijding lager zal zijn dan thans geraamd, zal het gemeentelijk sandeel derhalve dienovereenkomstig verlaagd worden. Wij willen u er thans reeds op wijzen, dat ten aanzien van tekorten op overige projecten - b.v. Aireyflats - een eventuele gemeentelijke bijdrage eerst kan worden verleend nadat duidelijkheid bestaat over de wijze van aanpak van deze problemen, de grootte van eventuele tekorten, alsmede welke woningbouwvereniging aanspreekbaar is.

~~Overigens hebben wij in dit verband de voorkeur voor indien nodig het sluiten van een zogenaamde "opskage deal", waarbij alle risico's enz. in één keer worden afgekoekt. In de loop van de maand januari 1966 zullen wij hierop terugkomen. Wij nemen aan, dat er nu geen beletselen meer zijn en tot formele overdracht van het bezit over te gaan.~~

- archief
- sect. fin.
- sect. ro/ajz
- sect. techn. beh.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris de burgemeester.

bijlage 2: b/r

tyd ts

De afzender aanvaardt de inhoud van deze brief bij

Gmr. Mr. C. De Vaal

telefoon 30044

100.101 112

De afzender aanvaardt het onderwerp te behandelen en bij beantwoording kenmerk en datum van deze brief te vermelden

Gorinchemtelebe 29168 - sociale zaken 449112 - bevolking 294778

Wat dit laatste betreft merken wij op, dat - conform hetgeen is afgesproken op 16 december l.l. - terzake een bepaling zal worden opgenomen in de transportakten. In het kort komt het er op neer, dat het onroerend goed zoals omschreven, zal worden overgedragen naar de toestand van 1 januari 1985.

De reserves en eventuele schulden gaan over op basis van de nog niet vastgestelde rekening 1984, waarbij na de definitieve vaststelling bij een eventueel verschil van mening het advies van het verificatiebureau doorslaggevend zal zijn.

Ad f. Zonder nader commentaar accoord.

Ad g. Dit is conform de afspraken van 16 december l.l. en zal door de notaris in de akte worden verwerkt.

Ad h. Met betrekking tot het garanderen van de geldleningen door de gemeente bij renovatieplannen merken wij op, dat wij van oordeel zijn dat een ondubbelzinnige uitleg en interpretatie van het "rode boekje" gewenst geacht wordt.

Bij deze willen wij ons voor de toekomst binden ten aanzien van garantiestellingen van voor door de gemeente en de woningbouwverenigingen wenselijk geachte verbeteringen ook indien deze verbeteringen niet door "hogere overheden" worden geaccepteerd.

Wellicht is het hiervoor gestelde minder verstrekkend dan de redactie van het "rode boekje", maar uit het vorenstaande zal het u duidelijk zijn, dat wij willen garanderen wat in onderling overleg als "redelijk" kan worden bestempeld.

Ad i. Nu de tijdsdruk is weggevallen zal wat ons betreft geen overhaaste afspraak voor de ondertekening van de akten behoeven te worden gemaakt.

Ad k. Torenflat

Nast de aparte besprekingen die wij met betrekking tot de overdracht van de Torenflat met het bestuur van de woningbouwvereniging Bouwen en Bewaren hebben gehad, willen wij nog het navolgende daarover opmerken.

Met nadruk willen wij erop wijzen dat op het moment dat het nog zeer onzeker was dat in de toekomst dit object overgedragen zou worden, de aanpak en start van de renovatie geen uitstel meer kon lijden. Daarom is onder volledige verantwoordelijkheid van de gemeente de renovatie gestart waarbij wij op ons verzoek de medewerking hebben gehad van de woningbouwvereniging Bouwen en Bewaren alsmede het N.C.I.V. Bij het starten van de renovatiewerkzaamheden hebben wij de intentie uitgesproken dat het complex voor de boekwaarde zou worden overgedragen. Voor dekking van het ten laste van de woningbouwvereniging komende deel van het exploitatietekort van de renovatie van 58 woningen in het Torenflatgebouw, alsmede voor afboeking van een gedeelte van de boekwaarde van het bejaardentehuis is een extra bijdrage aan het complex toegezegd van f 1.500.000,- ten laste van de algemene bedrijfsreserve.

Deze bijzondere afspraak is gemaakt omdat de huren op een dermate hoog niveau zaten, dat er van een huuraanpassing geen sprake kon zijn, ondanks het feit dat er zeer omvangrijke renovatiewerkzaamheden zouden worden uitgevoerd.

Met het vorenstaande verwachten wij u volledig te hebben geïnformeerd en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Voor de volledigheid wijzen wij u er nog op, dat wij met deze brief tevens de brieven van de woningbouwverenigingen Bouwen en Bewaren en Volkshuisvesting hebben beantwoord.

Aan genoemde corporaties hebben wij een afschrift van deze brief gezonden.

Burgemeester
de secretaris

wethouders van Gorinchem,
de burgemeester

copie aan:
archief
wbv. Volkshuisvesting
wbv. Bouwen en Bewaren
fin.
t.b.
ajz (2x)
not. knatoor Oosthoek, [redacted]

Conform de wijze waarop de conversie met betrekking tot de Torrenflat is afgewikkeld, zeggen wij u toe ook voor de onderhevige complexen een en ander te zullen afwickelen.

Tot slot berichten wij u, dat wij graag in de tweede helft van de maand augustus 1986 een laatste bespreking met u willen hebben, zodat wij spoedig daarna de notariële akte gepasseerd kan worden.

In aangehaalde bespreking zullen wij u volledig inlichten over de vraagstukken met betrekking tot de conversie en de wijze waarop wij u voor willen stellen een en ander in de akte vast te leggen.

Met het vorenstaande verwachten wij u op dit moment volledig te hebben geïnformeerd en verzoeken u eventuele andere gesprekspunten aan ons door te geven zodat in het geplande overleg alle zaken kunnen worden doorgesproken die voor het notarieel transport noodzakelijk zijn.

Tenslotte delen wij u mede, dat wij ernaar streven medio september 1986 het notarieel transport te laten plaatsvinden.

[redacted] burgemeester en wethouders van Gorinchem,
secretaris, [redacted] de burgemeester,

KOPIE

- archief
- AJZ
- FIN
- ✓ - not. Oosthoek
tav. [redacted]
- weth. [redacted]
- blauw/rose

- tijdelijke huisvesting

- d. zonodig zal een vergunning op grond van de afvalstoffenwet moeten worden aangevraagd.
- 1.4. Een der drie woningcorporaties zal de opdracht aan de aannemer verstrekken en de aanvraging voor geldelijke steun uit 's Rijkskas ten behoeve van de vervangende nieuwbouw indienen bij de gemeente.
- 1.5. Het platformoverleg zal een zodanige hoeveelheid wisselwoningen ter beschikking stellen, zodat de uitvoering van het bouwplan niet vertraagd wordt.
- 1.6. De gemeente zal zorg dragen voor een tijdige verlening van:
- a. een sloopvergunning;
 - b. woon- en bouwrijpe grond;
 - c. een budget uit het stadsvernieuwingsfonds ten behoeve van een adviseur bewonerszaken (contactpersoon);
 - d. een budget uit het stadsvernieuwingsfonds ten behoeve van tijdelijke huisvesting.
- De gemeente zal zich inspannen om, rekening houdend met de juridische procedures, tijdig een bouwvergunning te verlenen. Eveneens zal zij zich inspannen om een voldoende groot contingent verlaagde aanvangshuren ten behoeve van dit project te verkrijgen.
- 1.7. De gemeente zorgt voor een zo spoedig mogelijke doorzending van de aanvraag voor geldelijke steun uit 's Rijkskas naar de HID van de Volkshuisvesting in de provincie, na indiening door één van de drie corporaties van de aanvraag.
- 1.8. De gemeente zegt, in het kader van de verhuis- en herinrichtingskostensubsidies aan bewoners, toe dat de op het moment van publiekelijk bekend maken van de sloop/vervangende nieuwbouwplannen nog in het complex woonachtige bewoners, aanspraak kunnen maken op de uitkering in dit kader van maximaal f 4.000,-- per woning, afhankelijk van de werkelijk gemaakte kosten.

2. Aantallen, soorten en budgetten.

- 2.1. De voorlopige randvoorwaarden betreffende de aantallen, soorten en budgetten, waarbinnen het platformoverleg het plan dient te realiseren, zijnde de volgende:
- ca. 40 grondgebonden eengezinswoningen;
 - financiering categorie: woningwet;
 - gemiddelde grootte: 3½ VE dan wel 76 m² b.k.o.

Voorlopig en globaal budget (inclusief BTW)

bouwkosten	f	74.000,--
bijkomende kosten + architect	"	9.000,--
grond	"	21.000,--
		<hr/>
paalcorrectie	f	104.000,--
		P.M.

- het onderzoeken van de bodem op de aanwezigheid van schadelijke stoffen en het treffen van maatregelen die noodzakelijk zijn voor het leveren van de grond, vrij van stoffen die schadelijk zijn voor het milieu, de volksgezondheid en de bouwconstructies volgens de maatstaven en inzichten zoals die gelden ten tijde van de oplevering;

De gemeente geeft hiervoor een zgn. schoongrondverklaring af.

- de aanleg van bouwstraten, inclusief de aansluiting op de openbare bestrating, waarbij er van uitgegaan wordt de huidige bestrating als zodanig dienst kan doen.
- het treffen van voorzieningen, zodat water en electriciteit op de bouwplaats aanwezig kunnen zijn.
- het leggen voor zover nog niet aanwezig van hoofdkabels en -leidingen van riolering, gas, electra en water, waarop de te bouwen woningen kunnen worden aangesloten, voorzover deze werkzaamheden door de gemeente zelf in eigen beheer worden gedaan.

Voor het overige zal de gemeente zorgdragen dat de betreffende bedrijven tijdig worden verwittigd en in de gelegenheid worden gesteld om hun voorzieningen aan te brengen.

Mocht voor of tijdens de bouw blijken dat deze werkzaamheden niet tijdig of afdoende zijn verricht, dan zal de gemeente de gebreken onverwijld herstellen, opdat zo min mogelijk vertraging zal ontstaan.

- bij het bouwrijpmaken zal de bestaande beplanting c.q. aanwezige bomenbestand zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

6. Woonrijpmaken.

Voorts zal de gemeente zorgdragen voor het woonrijpmaken van het gebied waar het project wordt gerealiseerd. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- de aanleg van de definitieve bestrating en de verharding van pleinen, parkeerstroken en terreinen, trottoirs, fiets- en wandelpaden, inclusief straatmeubilair;
- de aanleg van openbaar groen en van speelterreinen;
- het plaatsen van lichtmasten en het aanbrengen van brandkranen.

7. Overleg.

Een vertegenwoordiger van de gemeente zal plaatsnemen in het bouwteam dat door het platformoverleg is ingesteld ter voorbereiding van de bouwplannen. Indien de planvoorbereiding het wenselijk maakt, zullen andere adviseurs (tijdelijk) bij het overleg betrokken worden.

8. Kosten van uitstel of achterwege blijven van planrealisatie.

Voor zover het door het platformoverleg ontwikkelde bouwplan niet aansluitend op de voorbereiding en in opeenvolgende jaren kan worden gerealiseerd ten gevolge van de volgende omstandigheden:

RAAMOVEREENKOMST.

De ondertekenden: 1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

Overwegende dat zij op 19.2.1985.....resp. 19.12.1984. en resp. 12.2.1985.. het besluit genomen hebben

1. Voor éénderde deel bij te dragen in de jaarlijkse exploitatietekorten, die mogelijkserwijs in de toekomst ontstaan, van de 106 esprit-bungalows Wildbaan e.o. en de 108 airey-flats, Vrouwe Jacobastraat e.o. te Gorinchem;
2. Gezamenlijk de verantwoordelijkheid te dragen voor het beheer van deze woningen, alsmede voor de ontwikkeling van nieuwbouwplannen op deze lokaties;
3. Gezamenlijk een overlegsituatie in het leven te roepen, al dan niet in de vorm van een stichting. Deze overlegsituatie dient om overleg te voeren, bindende besluiten te nemen over de goedkeuring van de begroting en de verslaglegging, en om de drie betrokken korporaties te adviseren over de toedeling van deze woningen;
4. Dit besluit naar genoegen van alle partijen uit te werken in een raamovereenkomst en deze vervolgens te ondertekenen;

verklaren het navolgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1.: Opgedragen werkzaamheden

Aan de Woningbouwvereniging Beter Wonen worden de volgende werkzaamheden opgedragen. Deze opdracht wordt door haar aanvaard.

1.1. Administratieve werkzaamheden

- a. het verrichten van alle administratieve werkzaamheden verband houdende met en/of voortvloeiende uit de huur en verhuur van de 106 esprit-bungalows, Wildbaan e.o. en de 108 airey-flats, Vrouwe Jacobastraat e.o., verder te noemen: de woningen, met inbegrip van:
 - het afsluiten van overeenkomsten van huur en verhuur en de beëindiging daarvan;
 - de huuradministratie, huurinkasso en alle daarmee verband houdende werkzaamheden;
 - de administratie van leveringen en diensten;
 - de uitvoering van de woningtoewijzing;
- b. het verrichten van alle administratieve werkzaamheden verband houdende met en/of voortvloeiende uit de door haar of door derden verrichte werkzaamheden op het gebied van het onderhoud.
- c. het voeren van een afzonderlijke financiële administratie (boekhouding, grootboek) ter zake van het onderhoud en het opstellen van de jaarlijkse of meerjaarlijkse onderhoudsbegrotingen.

- 3.3. Gaat de gemeente Gorinchem niet akkoord met de begroting, dan vindt gezamenlijk overleg plaats over de bijstelling hiervan.
- 3.4. Behoudens het gestelde in artikel 2.3. kunnen door de Woningbouwvereniging Beter Wonen geen uitgaven worden gedaan die niet in een goedgekeurde begroting dan wel begrotingswijziging zijn voorzien.
Is de begroting (nog) niet goedgekeurd, dan kan de Woningbouwvereniging Beter Wonen besluiten uitgaven te doen tot ten hoogste 1/12 per maand aan de hand van de begrote bedragen uit het vorige boekjaar.
Zolang de eerste begroting niet is vastgesteld zal er alleen klachten- en mutatieonderhoud plaatsvinden.
- 3.5. Overtreft de ingediende begroting de uit de onderhouds-norm ter beschikking komende middelen dan zijn partijen verplicht ervoor zorg te dragen dat de Woningbouwvereniging Beter Wonen tijdig over de benodigde aanvullende geldmiddelen kan beschikken.
Hetzelfde geldt ten aanzien van tussentijdse wijzigingen van de onderhoudsbegroting en de werkzaamheden genoemd in artikel 2.3.
- 3.6. Het tijdig ter beschikking stellen van aanvullende geldmiddelen houdt in dat bij een negatief saldo van het onderhoudsfonds van deze woningen ondergetekenden ieder voor eenderde van de aanvulling zorgdragen.

Artikel 4.: Betalingen

Tussen de ondergetekenden 1. en 2. alsmede de ondergetekenden 1. en 3. wordt een rekening-courant-overeenkomst gesloten die geacht wordt één geheel te vormen met deze overeenkomst.
In deze r.c.-overeenkomsten worden de financiële verhoudingen nader geregeld. Als rente zal het promisse-disconto gelden.

Artikel 5. : Begroting voor beheer- en administratie

De bepalingen in artikel 3 vinden hier overeenkomstige toepassing, met uitzondering van de artikelen 3.2. en 3.3.

Artikel 6.: De Algemene Bedrijfsreserve.

- 6.1. Ten behoeve van de daarvoor in aanmerking komende uitgaven wordt door de Woningbouwvereniging Beter Wonen de op deze woningen betrekking hebbende stortingen afzonderlijk geadministreerd.
- 6.2. Ondergetekenden kunnen in éénstemmigheid besluiten dat overschrijdingen van de norm voor onderhoud en van de norm voor administratie en beheer eerst ten laste zullen worden gebracht van de door deze woningen te vormen Algemene Bedrijfsreserve.

- 9.2. Tegen het einde van de in lid 9.1. genoemde periode zal er een eindafrekening worden opgemaakt. Daarbij zullen partijen gelijkelijk delen in een eventueel exploitatieoverschot of, als dit het geval is, in gelijke delen het exploitatieverlies voor hun rekening nemen.
- 9.3. Tussentijdse opzegging door één der ondergetekenden is alleen mogelijk na het verstrijken van een periode van 15 jaar na aangaan van deze overeenkomst en wel onder de navolgende voorwaarden:
- a. Opzegging geschiedt tegen het einde van een kalenderjaar.
 - b. De opzegtermijn bedraagt één jaar.
 - c. De overige ondertekenaars gaan beide akkoord met de opzegging.
 - d. De overige ondertekenaars gaan akkoord met een door de opzegger aan te bieden afkoopsom voor alsdan nog te verwachten exploitatieverliezen tot het einde van deze overeenkomst. Een en ander uiteraard voor dat deel van de verliezen dat bij niet-opzeggen ook niet voor hun rekening was gekomen.
 - e. De opzegging geschiedt onder opgaaf van redenen en bij aangetekende brief.
- 9.4. Alle vorderingen tot ontbinding van deze overeenkomst krachtens de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek worden uitgesloten.
- 9.5. De overeenkomst eindigt van rechtswege indien één der deelnemende korporaties wordt ontbonden.

Artikel 10.: Informatieverstrekking

De ondertekenaars van deze overeenkomst hebben zowel individueel als vanuit de in het leven te roepen overlegsituatie de bevoegdheid informatie te vragen over onderwerpen die van belang zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst, dan wel de woningen betreffende, aan de Woningbouwvereniging Beter Wonen, die de plicht heeft deze te verstrekken.

Artikel 11.: Groot onderhoud en ingrijpende werkzaamheden

- 11.1. Ondertekenaars van deze overeenkomst verplichten zich gezamenlijk overleg te voeren inzake groot onderhoud renovatie, isolatie en andere vergelijkbare en/of ingrijpende werkzaamheden aan de woningen.
- 11.2. Zij zullen daartoe in onderlinge overeenstemming een gezamenlijk plan opstellen aan de hand waarvan de betreffende ingreep wordt uitgevoerd.

- 2.2. Deze personen zijn afkomstig hetzij uit de bestuurlijke organen, dan wel uit hen die een dienstverband hebben met één van de bouwverenigingen.
- 2.3. De vertegenwoordigers worden aangewezen door de respectieve woningbouwverenigingen voor een periode van twee jaar, onverminderd het recht van een afvaardigende korporatie in bijzondere omstandigheden een andere vertegenwoordiger in diens plaats te stellen.
Verlenging met een zelfde termijn is steeds mogelijk. In tussentijdse vakatures wordt binnen twee maanden voorzien.
- 2.4. Door en uit de vertegenwoordigers wordt een voorzitter gekozen.
Dit voorzitterschap fungeert voor de periode van één jaar en rouleert vervolgens tussen de woningbouwverenigingen.
- 2.5. Door en uit de vertegenwoordigers wordt een sekretaris gekozen. Ook de sekretaris heeft een zittingsperiode van één jaar; het sekretariaat rouleert vervolgens tussen de woningbouwverenigingen.
- 2.6. Voorzitter en sekretaris zijn steeds uit verschillende woningbouwverenigingen afkomstig.

Artikel 3.: Vergaderingen

- 3.1. Vergaderingen vinden tenminste éénmaal per maand plaats.
- 3.2. Zij worden bijeengeroepen door aanschrijving van de vertegenwoordigers op hun huisadres. De aanschrijving bevat dag, datum, uur en plaats van samenkomst alsmede de op de agenda geplaatste onderwerpen.
- 3.3. Zo mogelijk wordt er per kalenderjaar een vergaderrooster opgesteld.

Artikel 4.: Besluitvorming.

- 4.1. Het overlegplatform heeft de bevoegdheid om namens de woningbouwverenigingen bindende besluiten te nemen inzake aangelegenheden die de raamovereenkomst of de uitvoering daarvan betreffen.
Voorts vindt er bindende besluitvorming plaats over de volgende onderwerpen:
 - planning en programmering van groot-onderhoud en verbetering in het aangekochte bezit;
 - afwikkeling van de overdracht van het aangekochte bezit inclusief de eindafrekening.
- 4.2. Het platformoverleg voert tenminste overleg over de volgende zaken:
 - nieuwbouwprogrammering, ook in uitleg- en stadsvernieuwingsgebieden;
 - uitvoering en onderlinge afstemming van nieuwbouw- en verbeteringswerkzaamheden.

Situatie



Artikel 16.

Bijzonder woongebouw (BW).

1. De op de plankaart voor "bijzonder woongebouw (BW)" aangewezen gronden zijn bestemd voor meergezinshuizen met de daarbij behorende centrale voorzieningsruimten en andere bouwwerken, met dien verstande, dat:
 - a. het aantal lagen dat mag worden gebouwd is bepaald door het cijfer achter de bestemming BW op de bestemmingsplankaart;
 - b. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsstrcken;
 - c. de boeihoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de als zodanig op de plankaart aangegeven hoogte in meters.
2. In het gedeelte van het gebouw waarin zestien bouwlagen zijn toegestaan moet het volgende in acht worden genomen :
 - a. de eerste, tweede en derde bouwlaag zijn bestemd voor huishoudelijk berg- en werkruimten, alsmede voor centrale voorzieningen ten behoeve van de meergezinshuizen als bedoeld onder b van dit lid;
 - b. de vierde tot en met de vijftiende bouwlagen zijn bestemd voor meergezinshuizen, waarbij:
 1. de breedte van iedere woning, geen maisonette zijnde, tenminste 7 meter mag bedragen;
 2. de breedte van iedere maisonette tenminste 5.50 meter mag bedragen;
 - c. de zestiende bouwlaag is bestemd voor café of restaurant.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, onder c, voor het inrichten van de zestiende bouwlaag tot kantoor of voor sociale of culturele doeleinden.
4. Het gedeelte van het gebouw waarin één bouwlaag is toegestaan is bestemd voor centrale voorzieningsruimte ten behoeve van de in lid 2 bedoelde meergezinshuizen. In de kelderruimte onder deze éénlaagse bebouwing mag een garagebedrijf worden gevestigd.
5. Het gedeelte van het gebouw, waarin drie bouwlagen zijn toegestaan, is bestemd voor centrale voorzieningsruimte ten behoeve van de in lid 2 bedoelde meergezinshuizen, alsmede voor personeelsverblijven.

Bodemloket rapport

geprint op: 15 Jun 2015 12:22

Rapport ZH051209118

Locatie

ID: ZH051209118
Locatiecode/BIS: ARIE1250085
Locatie: ZUIDSTADIONWEG-ATLANTICENTUM
Adres: Havenweg 141 4905GA Schiedamschen
Gemeente: Gemeente Zuid-Holland Zuid
Land: Gemeente Zuid-Holland Zuid

Statusinformatie

Bevrijdingsaanvraag

Saneringsinformatie

Type sanering:

Soort:

Fase:

Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
Verontreinigingspunt, 401-072	2013-07-01	2013-07-01

Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Onderzoek naar verontreiniging		401-072	13-07-2013
Wet van 2008		401-072-A	13-07-2013

Besluiten

Besluit	Besluitdatum	Kenmerk
---------	--------------	---------

Beschikte kadastrale percelen

Code	Secte	Perceel
------	-------	---------

Contact

Adres: 1700 CA Schiedamschen - Gemeentegedienst Zuid-Holland Zuid
Website: <http://www.ozh.nl>

Locatie



Beschikbaarheid gegevens



Eigen website beschikbaar

Geen gegevens in Bodemloket

Voortgang onderzoek



Gesaneerd



Onderzoek uitgevoerd,
geen noodzaak tot verder
onderzoek of sanering



Onderzoek uitgevoerd,
verder onderzoek kan
noodzakelijk zijn



Historische activiteit
bekend

Mijnsteengebieden



Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Disclaimer:

De gegevens op het Bodemloket zijn met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie op deze website verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. De organisatie achter Bodemloket.nl noch de data-eigenaren (gemeenten en provincies) zijn aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van de op deze website beschikbare informatie. U helpt de overheid door eventuele geconstateerde fouten of gebreken te melden.

De provincies en gemeenten die op de kaart van Nederland groen gekleurd zijn, leveren informatie aan voor het Bodemloket. Ook andere instanties - zoals kleinere gemeenten - hebben soms bodeminformatie, maar deze vindt u voorlopig nog niet op deze website. Wilt u een compleet beeld? Neem dan zeker óók contact op met uw gemeente. Staat een locatie (nog) niet vermeld op de kaart? Dan hebben we daar geen informatie over.

Op bodemloket.nl vindt u per plaats een overzicht van de bevoegde instanties. De contactgegevens vindt u op de website van de desbetreffende gemeente of provincie.

Agenda van [redacted]

vrijdag, 2 oktober 2015

Omschrijving	Tapperstraat 28, 4204 TT Gorinchem
Locatie	4204 TT Gorinchem Tapperstraat 28
Project	Tapperstraat 28, 4204 TT Gorinchem
Tijdstip	van 15:00 - 15:45uur
Type / Status	INSPECTIEbevestigd+doorgebeld

Bodemloket rapport

geprint op 15 Jun 2015 12:17

Rapport ZH051209322

Locatie

ID: ZH051209322
Locatiecode BKG: AA051209322
Locatie: Borssele
Adres: Dijksteeg 10, Borssele
Deelgemeente: Borssele
Municipaliteit: Gemeente Borssele
Provincie: Zuid-Holland Zuid
Land: Nederland

Statusinformatie

Beschikking omtrent milieubeheer

Verzorging

aanvraag milieubeheer

Saneringsinformatie

Type sanering

Soort

Code

Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
--------------	-------	------

Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Chemische bodemonderzoek	ICM	011-140	15-01-2015

Besluiten

Besluit	Besluitdatum	Kenmerk
---------	--------------	---------

Beschikte kadastrale percelen

Code	Sectie	Perceel
------	--------	---------

Contact

Milieulocet, afdeling milieubeheer, Provincie Zuid-Holland Zuid
Telefoon: <http://www.0343.nl>

Locatie



Beschikbaarheid gegevens



Eigen website beschikbaar

Geen gegevens in Bodemloket

Voortgang onderzoek



Gesaneerd



Onderzoek uitgevoerd,
geen noodzaak tot verder
onderzoek of sanering



Onderzoek uitgevoerd,
verder onderzoek kan
noodzakelijk zijn



Historische activiteit
bekend

Mijnsteengebieden



Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Disclaimer:

De gegevens op het Bodemloket zijn met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie op deze website verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. De organisatie achter Bodemloket.nl noch de data-eigenaren (gemeenten en provincies) zijn aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van de op deze website beschikbare informatie. U helpt de overheid door eventuele geconstateerde fouten of gebreken te melden.

De provincies en gemeenten die op de kaart van Nederland groen gekleurd zijn, leveren informatie aan voor het Bodemloket. Ook andere instanties - zoals kleinere gemeenten - hebben soms bodeminformatie, maar deze vindt u voorlopig nog niet op deze website. Wilt u een compleet beeld? Neem dan zeker óók contact op met uw gemeente. Staat een locatie (nog) niet vermeld op de kaart? Dan hebben we daar geen informatie over.

Op bodemloket.nl vindt u per plaats een overzicht van de bevoegde instanties. De contactgegevens vindt u op de website van de desbetreffende gemeente of provincie.

Agenda van [redacted]

vrijdag, 2 oktober 2015

Omschrijving **Transport is om 20.00 uur**
Locatie 4207 GJ Gorinchem Hoornwerk 12
Project Hoornwerk 12, 4207 GJ Gorinchem
Tijdstip van 16:00 - 17:00uur
Type / Status INSPECTIEdoorgebeld

[redacted]
Hoornwerk 12
4207 GJ GORINCHEM

Mobiel [redacted]
E-mail [redacted]@hotmail.com

Bodemloket rapport

reprint op: 15 Jun 2015 12:55

Rapport ZH051209141

Locatie

ID: ZH051209141
Luchthofweg 611
Locatie: A-481209141
Adres: SCHIEDEN OOST, VALIEBANK
Onderzoeksbureau: Concreet Vrijwilligers Team Grono
Bevoegd gebied: Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Statusinformatie

Beschikking aantal en categorieën: 1
Materiaal: vruchtbare bodem

Saneringsinformatie

Type sanering:
Start:
Eind:

Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
--------------	-------	------

Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Verzamelend onderzoek (VOT) 0745		001-0895	13-11-2010

Besluiten

Besluit	Besluitdatum	Kenmerk
---------	--------------	---------

Beschikte kadastrale percelen

Code	Sectie	Perceel
------	--------	---------

Contact

Maak een aanvraag op: <http://www.ozhz.nl> Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
Website: <http://www.ozhz.nl>

Locatie



Beschikbaarheid gegevens



Eigen website beschikbaar

Geen gegevens in Bodemkwaliteit

Voortgang onderzoek



Gesaneerd



Onderzoek uitgevoerd,
geen noodzaak tot verder
onderzoek of sanering



Onderzoek uitgevoerd,
verder onderzoek kan
noodzakelijk zijn



Historische activiteit
bekend

Mijnsteengebieden



Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Disclaimer:

De gegevens op het Bodemloket zijn met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie op deze website verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. De organisatie achter Bodemloket.nl noch de data-eigenaren (gemeenten en provincies) zijn aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van de op deze website beschikbare informatie. U helpt de overheid door eventuele geconstateerde fouten of gebreken te melden.

De provincies en gemeenten die op de kaart van Nederland groen gekleurd zijn, leveren informatie aan voor het Bodemloket. Ook andere instanties - zoals kleinere gemeenten - hebben soms bodeminformatie, maar deze vindt u voorlopig nog niet op deze website. Wilt u een compleet beeld? Neem dan zeker óók contact op met uw gemeente. Staat een locatie (nog) niet vermeld op de kaart? Dan hebben we daar geen informatie over.

Op bodemloket.nl vindt u per plaats een overzicht van de bevoegde instanties. De contactgegevens vindt u op de website van de desbetreffende gemeente of provincie.

CERTIFICAAT VAN GOEDKEURING NA PERIODIEKE KEURING

WARENWETBESLUIT LIFTEN

- | | |
|---|---|
| 1. <i>Naam en adres van de houder van het certificaat</i>
Poort 6
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 630
4200 AP GORINCHEM | 2. <i>Naam en adres van de installateur</i>
KONE Oost
Postbus 94
3900 AB VEENENDAAL |
| 3. <i>Registratienummer van de keuring</i>
20140850-353 / NL-AK021893 | 4. <i>Naam en adres aangewezen instantie</i>
Aboma bv
Maxwellstraat 49a, Postbus 141, 6710 BC Ede, Nederland
Telefoon: 0318-691920, Telefax: 0318-691921 |
| 5. <i>Datum van aanbieding voor de keuring</i>
18 maart 2015 | 6. <i>Datum van de keuring</i>
18 maart 2015 |
| 7. <i>Datum van het keuringsrapport</i>
18 maart 2015 | 8. <i>Basis waarop certificaat is afgegeven</i>
Warenwetbesluit Liften art. 17
WSCS-Liften Gebruiksfase: 2012, versie 01 |
| 9. <i>Beschrijving van de lift</i>
Categorie : Personenlift
Merk : KONE
Aand. klauw : KLEIN
Installatienr. : 10055547 | 10. <i>Adres en plaats van de lift</i>
Kon Wilhelminalaan 4-28
GORINCHEM |
| 11. <i>Kenmerk aanwijzingsbeschikking Ministerie SZW</i>
2014-000028106 | 12. <i>Eventuele aanvullende informatie</i>
Torenflat |

BELANGRIJK: Dit certificaat is geldig voor de installatie zoals deze op het moment van keuren is beoordeeld en het verliest zijn geldigheid indien de installatie wordt gewijzigd.
Dit origineel moet door de houder worden bewaard en op verzoek aan de bevoegde instantie worden getoond.

De volgende keuring moet worden uitgevoerd

voor 18 september 2016

Datum afgifte 21 maart 2015

Stempel



Naam



Plaats

Ede

Handtekening

Functie

Manager Techniek

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kan tegen deze beslissing bezwaar worden gemaakt. Daartoe moet binnen zes weken na de datum van verzending van deze beslissing een bezwaarschrift worden ingediend bij Aboma bv, Postbus 141, 6710 BC Ede. In het bezwaarschrift moet goed gemotiveerd worden aangegeven waarom de gegeven beslissing niet juist gevonden wordt. Verzocht wordt bij het bezwaarschrift een kopie van die beslissing en van alle eventuele andere op de zaak betrekking hebbende documenten toe te voegen.

CERTIFICAAT VAN GOEDKEURING NA PERIODIEKE KEURING

WARENWETBESLUIT LIFTEN

- | | |
|---|---|
| <p>1. <i>Naam en adres van de houder van het certificaat</i>
Poort 6
T.a.v. de [REDACTED]
Postbus 630
4200 AP GORINCHEM</p> | <p>2. <i>Naam en adres van de installateur</i>
KONE Oost
Postbus 94
3900 AB VEENENDAAL</p> |
| <p>3. <i>Registratienummer van de keuring</i>
20140850-354 / NL-AK021894</p> | <p>4. <i>Naam en adres aangewezen instantie</i>
Aboma bv
Maxwellstraat 49a, Postbus 141, 6710 BC Ede, Nederland
Telefoon: 0318-691920, Telefax: 0318-691921</p> |
| <p>5. <i>Datum van aanbieding voor de keuring</i>
18 maart 2015</p> | <p>6. <i>Datum van de keuring</i>
18 maart 2015</p> |
| <p>7. <i>Datum van het keuringsrapport</i>
18 maart 2015</p> | <p>8. <i>Basis waarop certificaat is afgegeven</i>
Warenwetbesluit Liften art. 17
WSCS-Liften Gebruiksfase: 2012, versie 01</p> |
| <p>9. <i>Beschrijving van de lift</i>
Categorie : Personenlift
Merk : KONE
Aand. klant : GROOT
Installatienr : 10055549</p> | <p>10. <i>Adres en plaats van de lift</i>
Kon Wilhelminalaan 4-28
GORINCHEM</p> |
| <p>11. <i>Kenmerk aanvr. ijzingsbeschikking Ministerie SZW</i>
2014-000028106</p> | <p>12. <i>Eventuele aanvullende informatie</i>
Torenflat</p> |

BELANGRIJK: Dit certificaat is geldig voor de installatie zoals deze op het moment van keuren is beoordeeld en het verliest zijn geldigheid indien de installatie wordt gewijzigd.
Dit origineel moet door de houder worden bewaard en op verzoek aan de bevoegde instantie worden getoond.

De volgende keuring moet worden uitgevoerd

voor 18 september 2016

Datum afgifte 21 maart 2015

Stempel



Naam [REDACTED]

Plaats Ede

Handtekening

Functie Manager Techniek

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kan tegen deze beslissing bezwaar worden gemaakt. Daartoe moet binnen zes weken na de datum van verzending van deze beslissing een bezwaarschrift worden ingediend bij Aboma bv, Postbus 141, 6710 BC Ede. In het bezwaarschrift moet goed gemotiveerd worden aangegeven waarom de gegeven beslissing niet juist gevonden wordt. Verzocht wordt bij het bezwaarschrift een kopie van die beslissing en van alle eventuele andere op de zaak betrekking hebbende documenten toe te voegen.



STAAL GORKUM BV

bedrijfs verpleging, ventilatie installaties, wachstuf rookwering, afdoeking en afdoeking installaties, afdoeking installaties, afdoeking installaties en technische opbouw

Nijverheidsstraat 31
3371 XE Hardinxveld-Giessendam *
Postbus 118
3370 AC Hardinxveld-Giessendam
Telefoon: 0184-613911
Telefax: 0184-614230
ING bank Gorinchem reknr: 60.13.63.500
ABN-AMRO bank Gorinchem reknr: 5039.12.639
Postrekeningnr: 360.406

Poort6
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 630
4200 AP GORINCHEM

* tevens adres van Kinnaservice Huisen B.V.

Hardinxveld-Giessendam , 2 oktober 2014
Betreft : SCIOS rapportage 2014
Ons kenmerk : T143909

Geachte heer [REDACTED]

Hierbij ontvangt u in enkelvoud, betreffende de stookinstallatie van:

Torenflat
Kon. Wilhelminalaan 2 - 28
4205 EX GORINCHEM

- Twee verslagen periodieke inspectie voor de in dit pand opgestelde cv-ketels.
- Twee bijbehorende certificaten inspectie voor deze cv-ketels.
- Twee verslagen van onderhoud voor de in dit pand opgestelde cv-ketels.
- Twee bijbehorende certificaten onderhoud voor deze cv-ketels.

Wij doen u deze documenten toekomen daar deze in het bezit moeten zijn van de opdrachtgever. Bij eventuele inspectie door de Milieudienst moet u deze documenten kunnen overhandigen. Wij willen u er met nadruk op wijzen dat deze documenten slechts eenmalig kunnen worden verstrekt. Wij zullen er zorg voor dragen dat er in de stookruimte kopieën komen te liggen voor gebruik bij Periodiek Onderhoud en voor gebruik bij een volgende Periodieke Inspectie.

Door aanpassing van de regelgeving is brandveiligheid geen afkeuringpunt meer bij SCIOS en valt onder de verantwoordelijkheid van de brandweer. Aangezien wij het een belangrijk item vinden verwijzen wij u, indien van toepassing, naar de eventuele 'opmerkingen' in de rapportage.

Voor eventuele vragen kunt u terecht bij uw service coördinator [REDACTED]

Wij vertrouwen erop u hierna voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoc [REDACTED]

Bijla [REDACTED]

STAAL GORIKUM BV

Verklaring van onderhoud

Ondergetekende verklaart hierbij dat in het kader van de Wet Milieubeheer aan het stooktoestel

Merk / type : Remeha Gas 610 eco 2 x 9 leden
Fabricage nummer : 0622801615991
Nominaal Vermogen kW : 1062 (beide modules)
Belasting (o.w.) kW : 1078 (beide modules)

in combinatie met de brander

Merk / type : Remeha Gas 610 eco 2 x 9 leden
Fabricage nummer : 0622801615991

Opgesteld bij:
Naam : Torenfiat
Adres : Kon. Wilhelminalaan 2 tm 28
Plaats : Gorinchem
Toestel code : Katel 1
Rapportnummer : 4205EX2tm28KH114PO
Identificatie code SCIOS : AAX085
Soort gebouw : Appartementencomplex

het noodzakelijk periodiek onderhoud heeft plaatsgevonden om


- de veiligheid,
- de beperking van de milieubelasting en
- de beperking van het energiegebruik ervan te waarborgen.

Datum onderhoud : 08-07-2014
Eerst volgende onderhoudsbeurt voor : 08-07-2015

Registratienummer Scios : R 138
Gecertificeerd inspectiebedrijf : Staal Gorikum Klimatechniek B.V.
Nijverheidsstraat 31
Hardinxveld-Giessendam

Handtekening

Fi-PO deskundige

Contactpersoon	:	Huismeester van Poort 6
Rapportnummer	:	4205EX2tm28KH114
Gebouwtype	:	Appartementencomplex
SCIOS-scope	:	1
SCIOS-erkenningsnummer	:	R 138
Identificatie code SCIOS	:	AAX085
Mate van toezicht	:	Periodiek
Inspectiedatum	:	8 juli 2014
Toestel code	:	Ketel 1
Brandstof	:	Gronings aardgas
Calorisch onderwaarde (n)	MJ/m ³	: 31,65
Wobbe index (n)	MJ/m ³	: 43,5 - 44,4
Gasleveringsdruk	mbar	: 33
Toepassing installatie	:	Verwarming
Gehanteerde voorschriften *	:	NEN-EN 656, NEN 1078 en NEN 3028
Tijdens de inspectie aanwezig	:	
Namens	:	Klimaatservice
Onderhoudsbedrijf / installateur	:	Staal Gorkum Klimaatservice B.V.
Adres	:	Nijverheidsstraat 31
Plaats	:	Hardinxveld-Giessendam
NOx-emissie conform besluit	:	N.v.t.
Emissieïndex	:	-
NOx-keurmerk	:	NOx BPC09

* Omdat voorschriften in de tijd worden aangepast heb ik deze installatie beoordeeld aan de hand van de voorschriften die, op de plaatsingsdatum van het gekeurde toestel, van kracht waren.

Eindconclusie

De Periodieke inspectie (PI) is uitgevoerd conform de SCIOS-certificatieregeling. Omdat de installatie voldoet aan de gestelde eisen is het "Verklaring van inspectie" afgegeven. Met deze verklaring kunt u aantonen dat u aan de wettelijke eisen heeft voldaan. Op de verklaring is tevens vermeld voor wanneer de volgende Periodieke inspectie (PI) moet hebben plaatsgevonden.

Staal Gorkum Klimaatservice B.V.


PI-deskundige

Toegepaste meetapparatuur

Verwarmingdiagnose- en rookgascomputer

Fabrikaat : Euro Index
Type nr. : Maxilizer
Serie nr. : 3110026
Kalibratiedatum : 13 oktober 2013
Volgende kalibratiedatum : 13 oktober 2014

Drukmeter 1

Fabrikaat : Euro Index
Type nr. : S 2401
Serie nr. : S2401-015A
Meetbereik : 0 - 150 mbar
Kalibratiedatum : 11 januari 2014
Volgende kalibratiedatum : 29 januari 2016

Gegevens installatie 1

Toestel

Leverancier	:	Remeha B.V.
Adres	:	Kanaal Zuid 110
Plaats	:	Apeldoorn
Soort toestel	:	Atmosferisch
Merk en type	:	Remeha Gas 610 eco 2 x 9 leden
PIN-code	:	0063BP3474
Landencode	:	NL
Brandstofcategorie	:	I2L
Fabricagenummer	:	G622801615991
Registernummer	:	-
Bouwjaar	:	2006
Nominale belasting (b.w.)	kW	: 1168 (beide modules)
Nominale belasting (o.w.)	kW	: 1078 (beide modules)
Nominaal vermogen (80/60 °C)	kW	: 1052 (beide modules)
Maximale werkdruk	bar	: 6
Medium	:	Water
Maximale werktemperatuur	°C	: 110
Rookgaszijdige inhoud toestel	m³	: -
Gebruiksaanwijzing NL aanwezig	:	Ja

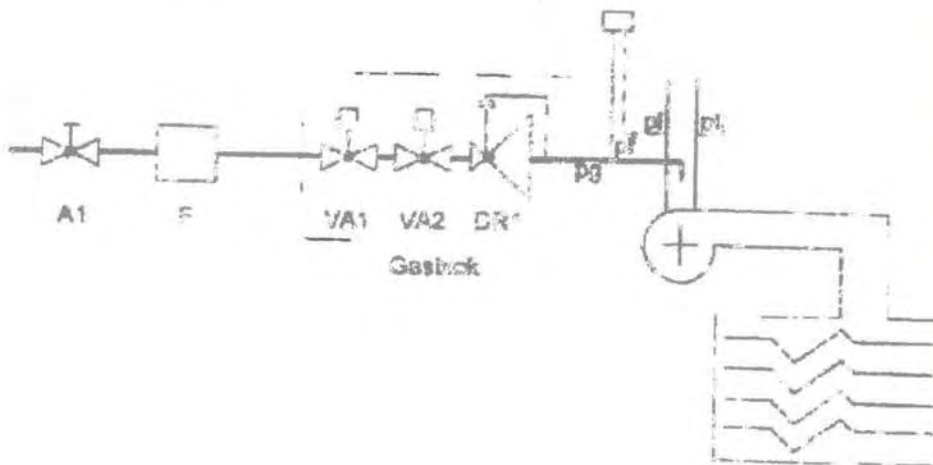
Brander

Leverancier	:	Remeha B.V.
Adres	:	Kanaal Zuid 110
Plaats	:	Apeldoorn
Soort brander	:	Premix
Merk en type	:	Remeha Gas 610 eco 2 x 9 leden
PIN-code	:	0063BP3474
Landencode	:	NL
Brandstofcategorie	:	I2L
Fabricagenummer	:	G622801615991
Registernummer	:	-
Bouwjaar	:	2006
Maximale brander belasting (o.w.)	kW	: 1078,0
Wijze van menging	:	100% voorgemengd
Ontsteking van de noefdblander	:	Direct in startstand
Regeling belasting	:	Hoog - Laag
Regeling brandstof-luchtverhouding	:	Atmosferisch
Opgegeven branderdruk (pG - pL)	mbar	: 15
Gebruiksaanwijzing NL aanwezig	:	Ja

Gasstraat

Code	Benaming	Fabriekst	Type	Keurmerk
MB	Multiblok	Honeywell	VR434VE50210000	CE

Vps meet tussen Va1 en Va2



Stookproef

Stand van de regeling		Hoog	Laag
Gemeten volume gas	l	1000,0	400,0
Tijdsduur gemeten volume	sec	59,0	65,0
Gasdruk bij de meter	mbar	35,0	35,0
Gastemperatuur	°C	10,0	10,0
Gasverbruik	m³/h (n)	57,5	21,1
Gemeten belasting (b.w.)	kW	569	210
Gemeten belasting (o.w.)	kW	509	191
Belasting aanstreekbrander (o.w.)	kW	-	-
Aanstreekbelasting HB (o.w.)	kW	-	*
Ontwikkeld vermogen	kW	499	186
Opggegeven vermogen (30 - 80 °C)	kW	531,0	-
Branderdruk (pG - pL)	mbar	14,8	1,8
Vuurhaarddruk	mbar	-	-
Luchtdruk bij LDS ΔP sensor	mbar	12,2	1,3
Luchtdruk tijdens ventileren	mbar	10,1	-
Medium druk	bar	2	2
Medium temperatuur	°C	70	50
Rendement (b.w.)	%	88,0	83,5
Rendement (o.w.)	%	98,0	98,6
Verlies (b.w.)	%	12	11,5
Verlies (o.w.)	%	2	1,4
Temperatuur verbrandingslucht	°C	25,0	25,0
Temperatuur verbrandingsgas	°C	35,0	30,0
O ₂ (Zuurstof)	%	5,9	5,0
CO ₂ (Kooldioxide)	%	8,5	8,8
CO (Koolmonoxide)	ppm	14	0
Luchtovenmaat		1,38	1,24
CO-luchtvrij %	ppm	20	0
Signaal vlamdetector	µA	>6	>6
Vlamstabiliteit		Ja	Ja

*Startbelasting is niet gemeten maar het toestel komt rustig in bedrijf.

Stookruimte

De in de stookruimte opgestelde belasting bedraagt:

2 open toestellen met een totale belasting van 1196 kW

Luchttoevoervoorziening

		Nummer					
		1	2	3	4	5	6
Lengte ventilatierooster	cm	55	45				
Breedte ventilatierooster	cm	50	40				
Nuttige doorkaats rooster	%	90	90				
Nuttige doorkaats rooster	cm ²	2475	1620				
Bovenzijde opening tot vloer	cm						
Opening \geq 30 cm boven maaiveld?		Ja					
Capaciteit luchttoevoerventilator	m ³ /h	2774					

De minimale capp. Van de toevoerventilator is

1794m³

De capp. Van de toevoerventilator is

4095,m³

Totale hoogte van de stookruimte

2,70 m

Afstand bovenzijde luchtafvoeropening tot de vloer

52,00 m

Afstand bovenzijde luchttoevoeropening tot de vloer

1,00 m

Trekhoogte

51,00 m

Luchtafvoervoorziening

		Nummer					
		1	2	3	4	5	6
Lengte ventilatierooster	cm						
Breedte ventilatierooster	cm						
Nuttige doorkaats rooster	%						
Nuttige doorkaats rooster	cm ²						
Onderzijde opening tot vloer	cm						
Lengte afvoerleiding	cm	30					
Breedte afvoerleiding	cm	30					
Diameter luchtafvoerleiding	cm		16				
Nuttige doorkaats leiding	%	100	100				
Nuttige doorkaats leiding	cm ²	900	201				
Bovenzijde opening tot vloer	m	52,0	52,0				

De minimaal vereiste nuttige doorkaats van de luchtafvoervoorziening is

1196,0 cm²

De totale nuttige doorkaats van de luchtafvoervoorziening is

1101,0 cm²

De luchtafvoer opening is niet voldoende maar omdat de afwijking klein is, is dit accoord bevonden door in het E.B.I. rapport.

Checklist blad 2

Rookgasafvoer	Beoordeling	Opmerkingen
Rookgaskleppen: conditie / functioneren / vervuiling	Akkoord	
Eindschakelaars: gangbaarheid / conditie / afstelling	N.v.t.	
Trekregelaar / regeling: conditie / functioneren	N.v.t.	
Afvoerkanal/leiding: conditie	Akkoord	
Condensafvoer: vervuiling	Akkoord	
Afvoerbeveiliging: werking	N.v.t.	

Ventilatorbrander	Beoordeling	Opmerkingen
Verbrandingsluchtventilator conditie / geluid / reiniging	N.v.t.	
Branderconus / bemesting: conditie / reiniging	N.v.t.	
Stuwplaat / wervelplaat: conditie / reiniging	N.v.t.	
Brandstof/lucht verhoudingsregeling: conditie / gangbaarheid	N.v.t.	
Eindschakelaars: gangbaarheid / conditie / afstelling	N.v.t.	
Luchttoevoerleiding: conditie / vervuiling / opmerking	N.v.t.	
Olie-nozzle: slijtage / vervuiling	N.v.t.	

Atmosferischebrander	Beoordeling	Opmerkingen
Atmosferische branders: conditie / reiniging	Akkoord	
Secundaire luchttoevoerregeling conditie / functioneren	N.v.t.	
Ophanging branders: conditie	Akkoord	
Verbrandingsgasafvoer: ventilator conditie / geluid	N.v.t.	
Verbrandingsluchttoevoer: ventilator conditie / geluid	Akkoord	Toevoer filter is vervangen.

Checklist blad 4

Warmtewisselaar	Beoordeling	Opmerkingen
Warmtewisselaar corrosie / lekkage / reiniging	Akkoord	
Verbrandingsgaslekkage: afdichtingen etc.	Akkoord	
Retarders: conditie / reparatie / reinigen	N.v.t.	
Keerschotten/ -kasten conditie / reparatie / reiniging	Akkoord	
Bekleding: conditie / reparatie	Akkoord	
Isolatie mantel: conditie / reparatie	Akkoord	
Veiligheidsklep: uitvoering volgens basisverslag	Akkoord	I.v.m overschrijding max gegarandeerde levensduur is deze in 2014 vervangen
Condensafvoer: conditie en ophanging	Akkoord	
Mediumbeveiliging / regelorgaan: conditie	Akkoord	

Secundaire warmtewisselaar	Beoordeling	Opmerkingen
Secundaire warmtewisselaar: conditie/ reiniging	N.v.t.	
Veiligheidsklep: uitvoering volgens basisverslag	N.v.t.	
Sifon en condensafvoer: conditie en ophanging	N.v.t.	
Beveiliging sec. warmtewisselaar: conditie / aansluiting / vervuiling	N.v.t.	

STAAL GORKUM BV

Verklaring van onderhoud

Ondergetekende verklaart hierbij dat in het kader van de Wet Milieubeheer aan het stooktoestel

Merk / type : Remeha Gas 610 eco 2 x 9 leden
Fabricage nummer : 0622801615992
Nominiaal Vermogen kW : 1062
Belasting (o.w.) kW : 1078

in combinatie met de brander

Merk / type : Remeha Gas 610 eco 2 x 9 leden
Fabricage nummer : 0622801615992

Opgesteld oij:
Naam : Torenfiat
Adres : Kon. Wilhelminaan 25m28
Plaats : Gorinchem
Toestel code : Ketel 2
Rapportnummer : 4205EX25m28KH214PO
Identificatie code SCIOS : aaw534
Soort gebouw : Appartementcomplex

het noodzakelijk periodiek onderhoud heeft plaatsgevonden om

- de veiligheid,
- de beperking van de milieubelasting en
- de beperking van het energieverbruik ervan te waarborgen.

Datum onderhoud : 08 Juli 2014
Eerst volgende onderhoudsbeurt voor : 08 Juli 2015

Registratienummer Soos : R 138
Gecertificeerd inspectiebedrijf : Staal Gorkum Klimateenservice B.V.
Nijverheidsstraat 31
Hardinxveld-Giessendam
0184 61 39 11

Handtekening



FI-PO deskundige

Contactpersoon : Huismeester van Poort6
Rapportnummer : 4205EX2tm28KH214
Gebouwtype : Appartementencomplex
SCIOS-scope : 1
SCIOS-erkenningsnummer : R 138
Identificatie code SCIOS : aaw534
Mate van toezicht : Periodiek
Inspectiedatum : 8 Juli 2014
Toestel code : Ketel 2 rechts
Brandstof : Gronings aardgas
Calorisch onderwaarde (n) MJ/m³ : 31,65
Wobbe index (n) MJ/m³ : 43,5 - 44,4
Gasleveringsdruk mbar : 33
Toepassing installatie : Verwarming
Gehanteerde voorschriften * : NEN-EN 356, NEN 1078 en NEN 3028

Tijdens de inspectie aanwezig : 
Namens : Klimateerservice
Onderhoudsbedrijf / installateur : Staal Gorkum Klimateerservice B.V.
Adres : Nijverheidsstraat 31
Plaats : Hardinxveld-Giessendam

NOx-emissie conform besluit : N.v.t.
Emissielimiet : -
NOx-keurmerk : NOx 9P009

* Omdat voorschriften in de tijd worden aangepast heb ik deze installatie beoordeeld aan de hand van de voorschriften die, op de plaatsingsdatum van het gekeurde toestel, van kracht waren.

Eindconclusie

De Periodieke inspectie (Pi) is uitgevoerd conform de SCIOS-certificatieprocedure. Omdat er alleen minder veiligheidsrelevante afwijkingen zijn waargenomen is de "Verklaring van inspectie" afgegeven. Met deze verklaring kunt u aantonen dat u aan de wettelijke eisen heeft voldaan. Op de verklaring is tevens vermeld voor wanneer de volgende Periodieke inspectie (Pi) moet hebben plaatsgevonden. Op de volgende bladzijde zijn de geconstateerde afwijkingen vermeld.

Staal Gorkum Klimateerservice B.V.


PI-deskundige 

Toegepaste meetapparatuur

Verwarmingsdiagnose- en rookgascomputer

Fabrikaat	: Euro Index
Type nr.	: Maxlizer
Serie nr.	: 3110026
Kalibratiedatum	: 13 oktober 2013
Volgende kalibratiedatum	: 13 oktober 2014

Drukmeter 1

Fabrikaat	: Euro Index
Type nr.	: S 2401
Serie nr.	: S2401-015A
Meetbereik	: 0 - 150 mbar
Kalibratiedatum	: 29 januari 2014
Volgende kalibratiedatum	: 29 januari 2016

Toelichting gebruikte begrippen

De in deze rapportage kunnen de volgende afkortingen en coderingen worden gebruikt. Deze afkortingen en coderingen hebben de volgende betekenis:

V	Vergrendeling	A1	Afsluiter
HV	Harde vergrendeling	F	Filter
ZV	Zachte vergrendeling	K	Afsluitkraan
B	Blokkering	DA	Drukafslag
O	Onderbreking	DR1	Gasdrukregelaar
Slg	Signalering	AV	Afblaasveiligheid
PIN	Product Identification Number	VA1	Veiligheidsafsluiter
VPS	Valve Proving System	VA2	Veiligheidsafsluiter
HB	Hoofdbrander	MK1	Magneetklep
LTL	Laag-toeren-laag	MK2	Magneetklep
LTH	Laag-toeren-hoog	MB	Gasmultiblok
HTL	Hoog-toeren-laag	HR1	Gashoeveelheidsregelaar
HTH	Hoog-toeren-hoog	HR2	Luchthoeveelheidsregelaar
LT	Laag-toeren	LD	Minimum gasdrukbewaking
HT	Hoog-toeren	LD1	Minimum gasdrukbewaking
bwv	Begin warmtevraag	LD2	Minimum luchtdrukbewaking
ewv	Einde warmtevraag	HD	Maximum gasdrukbewaking
bvp	Begin ventilatieperiode	ES1	Startstand bewaking
ntb	Niet te bepalen	ES2	Bewaking gesloten VA
sec	Seconden	ES3	Bewaking openstand luchtklep
Qn	Maximum belasting van de brander in kW	M	Manometer
Qs	Maximum startgasbelasting, uitgedrukt als een percentage van Qn	R	Restrictie
Qi	Startbelasting bij atmosferische brander		
Tsa	Veiligheidstijd in seconden		

Het functioneel zijn van een beveiliging betekent dat deze zowel elektrisch als mechanisch een actie kan uitvoeren.

Gegevens installatie 2

Branderautomaat

Fabrikaat : Honeywell
Type : MCBA 1458 D
Pin-nummer : 0063BO1174
Fabrikagenummer : V3886292063000009

Vlambeveiliging

Systeem : Ionisatie
Fabrikaat : Honeywell
Type : MCBA 1458 D

Valligheidsrelevante elektronica

Fabrikaat : Honeywell
Type : MCBA 1458 D
Fabricagenummer : V3886292063000009
Pin nummer : 0063BO1174
Installatie-/Onderhouds-/
Bedieningsvoorschrift aanwezig : -

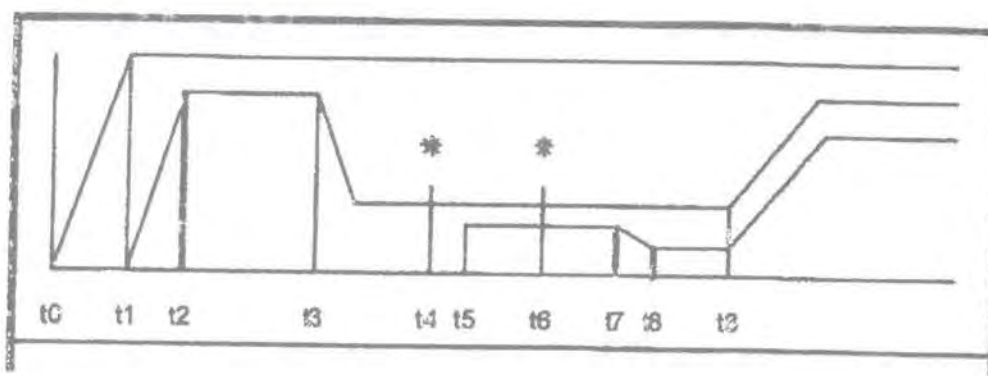
Elektrisch werkingsschema

Tekeningen aanwezig : in de handleiding van de fabrikant
Elektrisch schema nummer : -
Datum laatste wijziging : -

Afvoer verbrandingsgassen

Afvoersysteem
Materiaal kanaal : Bouwkundig
Oppervlakte kanaal cm² : Niet gemeten
Materiaal leiding : Aluminium
Diameter leiding mm : 250
Hoogte vanaf vloer stookruimte (ca) m : 52,0
Plaats van de uitmonding : Uitmondingsgebied 1 (vrije uitmonding)

Startcycles



Tijden Startcycles	Tijd (sec)	Veiligheidsrelevante tijden	Tijd (sec)	Actie
Begin warmtevraag	t0 0,0	Ventilatie tijd	30	-
Openlopen rookgasklep	t1 3,0			
Rookgas klep openstand	t2 7,0	Veiligheidstijd	3,0	HV sig
Start voorventilatie	t3 59,0			
Einde voorventilatie	t4 89,0			
Onsteking	t5 99,0			
Start Hoofdgas	t6 101,0	Totale sluit tijd	1,0	HV sig
Einde ontsteking	t7 104,0			
Vrijgave regeling	t8 105,0			

Beveiligingen	Functioneel vanaf (sec)	Functioneel tot (sec)	Actie
Eindschakelaars	(niet aanwezig)		
Drukschakelaars			
LDS	7	T3	HV sig
VPS*	T2	T3	0

Lds wordt gecontroleerd tussen t2 en t3 waarna de lektest d.m.v. de VPS wordt uitgevoerd. Na controle VPS moet de lds worden gemaakt bij T3 puntcontrole, waarna 30 sec. wordt geventileerd.

*De VPS is gecontroleerd door de meenippel tussen VA1 en VA2 open te zetten. Hierbij valt het toestel in vergrendelende storing.

Beveiligingen

Beveiliging	Teststand	Normale druk (mbar)	Druk bij ingreep (mbar)	Actie bij ingreep	Vlam stabiel	CO ppm	CO2 %	CO-luchtvrij %
LDS Vps	Vent Start	6,8 34	4,4 11	HV sig HV sig	N.v.t N.v.t.			

Stookruimte

De in de stookruimte opgestelde belasting bedraagt:

2 open toestellen met een totale belasting van 1196 kW

Luchttoevoervoorziening

		Nummer					
		1	2	3	4	5	6
Lengte ventilatierooster	cm	55	45				
Breedte ventilatierooster	cm	50	40				
Roosterspleetlengte	cm	90	90				
Nuttige doorlaat rooster	%	90	90				
Nuttige doorlaat rooster	cm ²	2475	1620				
Bovenzijde opening tot vloer	cm						
Opening \geq 30 cm boven maaiveld?		Ja					

De minimaal vereiste capp. Van de toevoervent is 1794,0 cm²
 De capaciteit van de toevoerventilator is 4095,0 cm²

Totale hoogte van de stookruimte 3,50 m
 Afstand onderzijde luchtafvoeropening tot de vloer 52,00 m
 Afstand bovenzijde luchttoevoeropening tot de vloer 1,00 m
 Trekhoogte 51,00 m

Luchtafvoervoorziening

		Nummer					
		1	2	3	4	5	6
Lengte afvoerteiding	cm	30					
Breedte afvoerteiding	cm	30					
Nuttige doorlaat teiding	%	100	100				
Nuttige doorlaat teiding	cm ²	900	201				
Bovenzijde opening tot vloer	m	52,0	52,0				

De minimaal vereiste nuttige doorlaat van de luchtafvoervoorziening is 1196 cm²
 De totale nuttige doorlaat van de luchtafvoervoorziening is 1101,0 cm²

De luchtafvoer opening is iets te klein maar gezien de geringe afwijking toch als goed beoordeeld in het Ebi rapport.

Checklist blad 2

Rookgasafvoer	Beoordeling	Opmerkingen
Rookgaskleppen: conditie / functioneren / vervuiling	Akkoord	
Eindschakelaars: gangbaarheid / conditie / afstelling	N.v.t.	
Trekregelaar / regeling: conditie / functioneren	N.v.t.	
Afvoerkanaal/leiding: conditie	Akkoord	
Condensafvoer: vervuiling	Akkoord	
Afvoerbeveiliging: werking	N.v.t.	

Ventilatorbrander	Beoordeling	Opmerkingen
Verbrandingsluchtventilator conditie / geluid / reiniging	N.v.t.	
Branderconus / bemetseling: conditie / reiniging	N.v.t.	
Stuwplaat / wervelplaat conditie / reiniging	N.v.t.	
Brandstof/lucht verhoudingsregeling: conditie / gangbaarheid	N.v.t.	
Eindschakelaars: gangbaarheid / conditie / afstelling	N.v.t.	
Luchttoevoerleiding: conditie / vervuiling / ophanging	N.v.t.	
Olie-nozzle: slijtage / vervuiling	N.v.t.	

Atmosferischebrander	Beoordeling	Opmerkingen
Atmosferische branders: conditie/ reiniging	Akkoord	
Secundaire luchttoevoersgeling conditie / functioneren	N.v.t.	
Ophanging branders: conditie	Akkoord	
Verbrandingsgasafvoerventilator conditie / geluid	N.v.t.	
Verbrandingsluchttoevoerventilator conditie / geluid	Akkoord	

Checklist blad 4

Warmtewisselaar	Beoordeling	Opmerkingen
Warmtewisselaar corrosie / lekkage / reiniging	Akkoord	
Verbrandingsgaslekkage: afdichtingen etc.	Akkoord	
Retarders: conditie / reparatie / reinigen	N.v.t.	
Keerschotten/ -kasten conditie / reparatie / reiniging	Akkoord	
Bekleding: conditie / reparatie	Akkoord	
Isolatie mantel: conditie / reparatie	Akkoord	
Veiligheidsklep: uitvoering volgens basisverslag	Akkoord	
Condensafvoer: conditie en ophanging	Akkoord	
Mediumbeveiliging / regelorgaan: conditie	Akkoord	

Secundaire warmtewisselaar	Beoordeling	Opmerkingen
Secundaire warmtewisselaar: conditie/ reiniging	N.v.t.	
Veiligheidsklep: uitvoering volgens basisverslag	N.v.t.	
Sifon en condensafvoer: conditie en ophanging	N.v.t.	
Beveiliging sec. warmtewisselaar: conditie / aansluiting / vervuiling	N.v.t.	

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheeken en beslagen

Betreft: GORINCHEM A 6146 4-7-2015
Hagemuntstraat GORINCHEM 14:08:34
Uw referentie: Woonaccent
Toestandsdatum: 2-7-2015

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: GORINCHEM A 6146
Grootte: 65 ca
Coördinaten: 126183-428078
Omschrijving kadastraal object: WONEN
Locatie: Hagemuntstraat
GORINCHEM
Ontstaan op: 28-11-1990
Ontstaan uit: GORINCHEM A 5712 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de
Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Gorinchem
Stadhuisplein 1
4205 AZ GORINCHEM
Postadres: Postbus: 108
4200 AC GORINCHEM
Zetel: GORINCHEM
KvK-nummer: 30280479 (Bron: NHR)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: 84 GRC00/14025 d.d. 21-9-1987
Eerst genoemde object in GORINCHEM A 5712
brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 66453/96 d.d. 3-7-2015

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheeken en beslagen

Betreft: GORINCHEM A 6143 4-7-2015
Dukatenplein 2 4205 GE GORINCHEM 14:03:31
Uw referentie: Woonaccent
Toestandsdatum: 2-7-2015

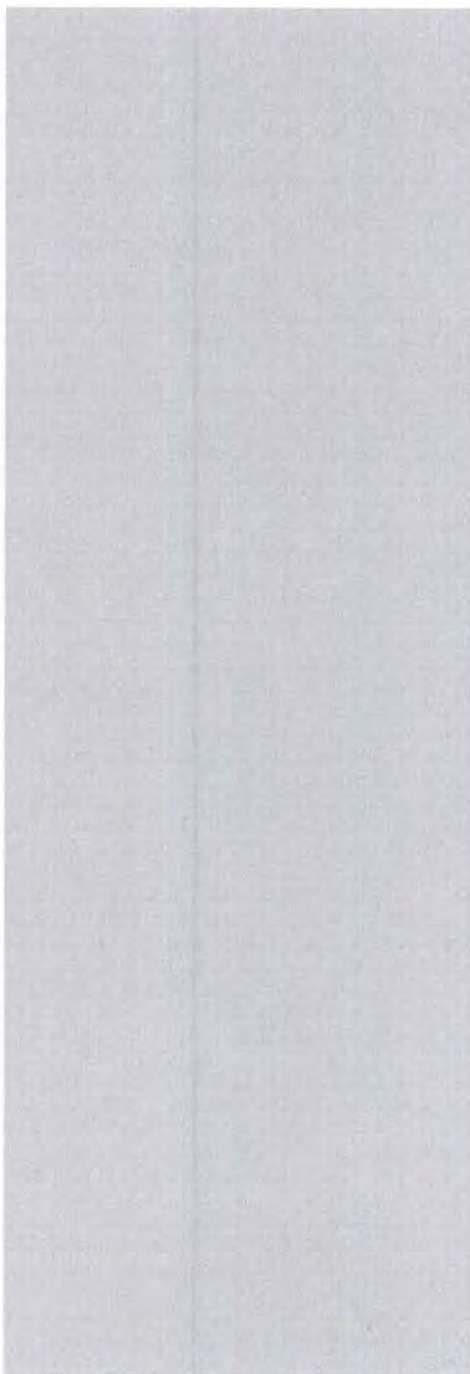
Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: GORINCHEM A 6143
Grootte: 26 a 70 ca
Coördinaten: 126149-428067
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN

Betreft: GORINCHEM A 6143
Dukatenplein 2 4205 GE GORINCHEM
Uw referentie: Woonaccent
Toestandsdatum: 2-7-2015

4-7-2015
14:03:31

Locatie:



Ontstaan op:

(Er zijn meer adressen bij dit kadastraal object)
28-11-1990

Betreft: GORINCHEM A 6143 4-7-2015
Dukatenplein 2 4205 GE GORINCHEM 14:03:31
Uw referentie: Woonaccent
Toestandsdatum: 2-7-2015

Ontstaan uit: GORINCHEM A 5695 gedeeltelijk
GORINCHEM A 5696 gedeeltelijk
GORINCHEM A 5712 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Stichting Poort6
Schelluinsestraat 3
4203 NJ GORINCHEM
Postadres:

Postbus: 630
4200 AP GORINCHEM
GORINCHEM

Zetel: GORINCHEM
KvK-nummer: 23032248 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

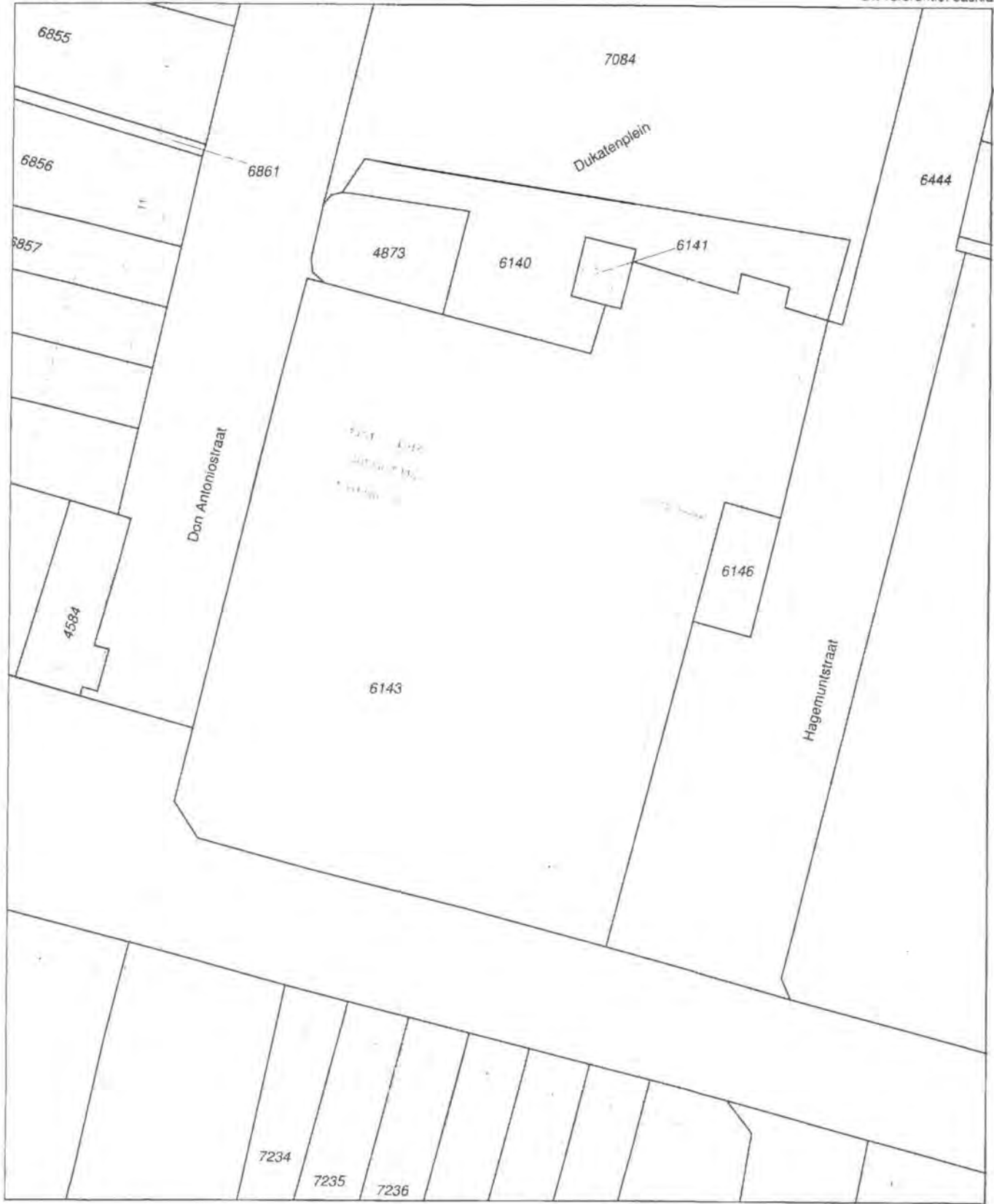
Recht ontleend aan: HYP4 56085/35 d.d. 2-1-2009
Eerst genoemde object in GORINCHEM A 6143
brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 56085/35 d.d. 2-1-2009
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		GORINCHEM
	Huisnummer	Sectie		A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6143	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 1 juli 2015. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		

**Toelichting op de onderbouwing waardeoordeel punt L blz. 14 en 15 van het taxatierapport
Koningin Wilhelminalaan 4 4205 ET Gorinchem.**

Rapportnummer: C4205ET4_1
Rapporttype: Model Transactie Woonruimte Complex
(professionele opdrachtgever) Versie 1.1
Uitgebracht op: 1 oktober 2015
Uitgebracht door: Woonaccent Makelaars Gorinchem
Kazerneplein 2, 4201 MC GORINCHEM KVK nummer 11052825
Taxateur: [REDACTED]

De toelichting is opgesteld op 25 april 2016.

Deze toelichting is opgesteld ten behoeve van de beantwoording van vragen van de Autoriteit woningcorporaties inzake bovenvermelde taxatie van de marktwaarde vrij van huur en gebruik en betreft achtereenvolgens de volgende onderwerpen:

1. Definities van taxatiemethodes
2. Toelichting op de onderbouwing van het waardeoordeel van het getaxeerde appartementen complex
3. Toelichting op het gedane onderzoek naar de wijze van verkoop van het appartementen complex vrij van huur en gebruik volgens de comparatieve methode
4. Residuele waarde methode
5. Conclusie
6. Taxateurs

Bovenvermelde taxatie gaat uit van een comparatieve methode, waarbij andere methodes zijn gebruikt ter toetsing. Eea wordt hierna toegelicht.

1. Definitie van de Comparatieve methode.

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgiftepreizen die gehanteerd worden in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten. Voor de (toekomstige) waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging ten opzichte van (snel)wegen, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het uitgiftetempo, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van uit te geven percelen en het algemene voorzieningenniveau. De vergelijkingsobjecten komen veelal uit kadastrale recherche of raadpleging van de registers van de kring van makelaars o.g.

Definitie Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld

Definitie Residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaardemethode is een top down benadering, waarbij de gronduitgifteprijs het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de onroerende zaken (geraamd op basis van de verkoopprijs VON) de totale productiekosten (stichtings- en verkoopkosten) zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten. Deze methode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde te geven.

Dat betekent dat een stijging van de verkoopprijs van bestaande woningen zal doorwerken in de grondprijs

2. Toelichting op de onderbouwing van het waardeoordeel van het getaxeerde appartementen complex

Ten behoeve van de onderbouwing van het waardeoordeel is de hoofdvorm waarvan gebruik is gemaakt de comparatieve methode/object vergelijking, uitgaande van de marktwaarde vrij van huur en gebruik, ook wel leegwaarde genoemd. Er is onderzoek gedaan naar de marktwaarde vrij van huur en gebruik van verkochte appartementen betreft het postcode gebied 4202 tot en met 4207 in de gemeente Gorinchem in de periode 1 september 2013 tot en met 27 september 2015 tot en met het bouwjaar 1986. Dit heeft geresulteerd in een gemiddelde marktwaarde per m² appartement van [redacted] Zie bijlage. Waarbij het uitgangspunt is geweest dat de geselecteerde appartementen in een goede staat verkeren en gelegen zijn in een appartementencomplex dat in een voldoende tot goede staat verkeert. Het centrum is uitgesloten in het tot stand komen van de gemiddelde marktwaarde van een appartement omdat hier de verkoopwaarden per m² hoger liggen dan in de genoemde postcode gebieden, door meer voorzieningen. Ook in de grondgebonden woningen zien we in het centrum een andere marktwaarde.

Daarnaast is er een toetsing gedaan met behulp van de residuele grondwaarde methode naar aanleiding van de uitgevoerde planstudies door de woningbouwcoöperatie Poort 6. Dit betreft een studie uit 2013 waarbij het complex gesloopt zou worden met een nieuwbouwplan van 12 appartementen van 70 m² en 22 appartementen van 80 m² en het oprichten van 8 ongebonden woningen.

Zoals in het taxatierapport is aangegeven onder I, blz. 12. is de onderhoudstoestand van het getaxeerde appartementencomplex matig ten aanzien van binnenonderhoud en buitenonderhoud, de bouwkundige constructie voldoende. Er is onder punt b en c vermeld dat de woontoren en de zijvleugels gedateerd zijn en niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd en gerenoveerd dienen te worden en dat er asbest in het complex aanwezig is en er een bouwkundig onderzoek geadviseerd wordt naast de studies die zijn uitgevoerd in opdracht van de woningbouwcoöperatie Poort 6.

Renovatie van het complex en groot onderhoud is noodzakelijk voor het gehele complex zowel in pandig als uitpandig om het appartementen complex aan de eisen van deze tijd te laten voldoen. Deze conclusie wordt gestaafd door de rapporten Renovatie plan + kosten opgesteld door Bouwhulp en Van Schagen in opdracht van Poort 6.

Als uitgangspunt voor de renovatiekosten van het wooncomplex is een bedrag per appartement begroot van [redacted] = excl. 21% BTW en een bedrag van [redacted] = excl. 21% BTW voor badkamer en keuken. Voor de hoogte van de renovatiekosten is onderzoek gedaan bij bouwers/ ontwikkelaars die meerdere malen gestaan hebben voor de uitdaging om een ouder appartementencomplex annex woontoren weer aan te passen aan de eisen van deze tijd voor de markt.

3. Toelichting op het gedane onderzoek naar de wijze van verkoop van het appartementen complex vrij van huur en gebruik volgens de comparatieve methode

Verkoop van een individueel appartement aan de particuliere individuele koper

Er is onderzocht of verkoop van de individuele appartementen een optie is aan individuele particuliere kopers, in de huidige staat van het gebouw met renovatieplicht. Poort 6, de huidige eigenaar verkoopt het complex in de huidige staat. De conclusie is dat dit geen optie is omdat de risico's voor een particuliere koper om een appartement te kopen in een niet gerenoveerd complex te groot zijn en niet reëel. De renovatie van het appartementencomplex dient in één keer uitgevoerd te worden in verband met de complexiteit en de grootte van de renovatie in relatie tot de technische uitvoering. Daarnaast is het kostentechnisch voordeliger om het gebouw in één keer te renoveren.

Er is geen VVE aanwezig waarin een reserve fonds is opgebouwd voor renovatie. De begrote renovatiekosten voor het gehele complex bedragen [redacted]. Bij verkoop van de individuele appartementen dient dit bedrag te worden omgeslagen per appartement. Renovatie van het complex kan pas worden opgestart als het gehele complex is verkocht. Voor een particuliere koper is dit een te groot risico en daarnaast ontstaat er een probleem in de hypotheekverstrekking. De aanname dat de circa 100 lege appartementen verkocht zouden kunnen worden aan kopers die bereid zijn dit risico te aanvaarden én de koopsom (en renovatie) grotendeels met eigen vermogen kunnen financieren is onrealistisch. Dit maakt de inschatting van een reële leegwaarde arbitrair, waardoor het noodzakelijk is om meerdere methodes uit te werken om te komen tot een gedegen onderbouwing van de leegwaarde, die zonder gebruikmaking van deze methodes anders negatief zou zijn geweest.

Verkoop aan van het gehele appartementencomplex aan een zakelijke/professionele partij

Het uitgangspunt is dat het gehele appartementencomplex aan een derde wordt verkocht. De renovatiekosten zijn begroot op [redacted] = excl. 21 % BTW per appartement, excl. badkamer en keuken, hiervoor is een bedrag van [redacted] = opgenomen. Uitgaande van de bestaande 102 appartementen. Voor de hoogte van de renovatiekosten is onderzoek gedaan bij bouwers/ ontwikkelaars die meerdere malen hebben gestaan voor de uitdaging om een ouder appartementen complex annex de woontoren te renoveren. Er is onderzoek gedaan naar de marktwaarde van appartementen gelegen in het postcode gebied 4202 tot 4207 in de gemeente Gorinchem in de periode van 1 september 2013 tot en met 27 september 2015 tot en met bouwjaar 1986. Uitgangspunt is geweest dat de appartementen verkeren in een goede staat van onderhoud en dat het appartementencomplex in een voldoende tot goede staat verkeert. Dit heeft geresulteerd in een gemiddelde marktwaarde van een appartement van [redacted] per m² GO.

De totale marktwaarde van het getaxeerde appartementencomplex na renovatie bedraagt [redacted]

De renovatiekosten incl. badkamer en keuken bedragen [redacted]
ontwikkelingskosten [redacted] =.

Marktwaarde afgerond voor renovatie van de woontoren met zijvleugel [redacted] = k.k.

4. Residuele waarde methode.

Als toetsing op de getaxeerde waarde bij verkoop van het gehele appartementen complex vrij van huur en gebruik (leegwaarde) conform de comparatieve methode, is tevens onderzoek gedaan naar de verkoopwaarde wanneer de residuele waarde methode gehanteerd wordt uitgaande van de studie uit 2013 uitgevoerd door de woningbouwcoöperatie Poort 6.

Door de woningbouwcorporatie is onderzocht of slopen van het gehele complex en nieuwbouw van een appartementencomplex met 12 appartementen van 70 m² en 22 appartementen van 80 m² met daarnaast het oprichten van 8 ongebonden woningen tot de mogelijkheden behoort.

Deze studie heeft plaats gevonden in 2013 met de doelstelling om in 2015 te gaan bouwen. Voor de taxatie is gebruikt gemaakt van de kengetallen voor sloop en bouwkosten, het aantal op te richten appartementen en grondgebonden woningen. Sloopkosten van het gebouw en kosten infrastructuur bedragen afgerond [redacted]

De grondwaarde voor de appartementen is getaxeerd op [redacted]

De grondwaarde voor de grondgebonden woningen is getaxeerd op [redacted] =

Totaal grondwaarde [redacted] =.

Resumé: De begrote sloopkosten [redacted] = zijn nagenoeg even hoog als de grondwaarde

[redacted] =. Conclusie: Sloop van huidige appartementencomplex en nieuwbouw op deze locatie levert een te lage waarde op ten opzichte van renovatie van het bestaande appartementencomplex zoals hier voor is gewaardeerd.

5. Conclusie

Gelet op de onderzochte verkoop mogelijkheden van het getaxeerde appartementen complex is de conclusie dat renoveren van het appartementencomplex en verkoop aan een belegger de hoogste opbrengst genereert. Gebaseerd op een marktwaarde vrij van huur gebruik (leegwaarde) volgens de comparatieve methode [redacted] = k.k..

6. Taxateurs

Taxateur [redacted] heeft in samenwerking met taxateur [redacted] vastgoedcert

RMT06.609.1225 en [redacted] Vastgoedcert Wonen/MKB nr. RMT07.121.2123

Bedrijfsmatigvastgoed nr. BV02.111.2145, de taxatie uitgebracht ten behoeve van de opdrachtgever Poort 6 te Gorinchem.

Aldus vastgesteld te [redacted] datum [redacted] 25-4-2011



4 Toelichting op de onderbouwing waardeoordeel punt L blz. 14 en 15 van het taxatierapport Koningin Wilhelminalaan 4 4205 ET Gorinchem.

Taxateur: [redacted]



Dossiernummer 17318 RT cd

Van der Stap Notarissen

KOOPOVEREENKOMST

Torenflat Gorinchem

Dukatenplein 2 en Wilhelminalaan 4 tot en met 28 te Gorinchem

Document 003

De ondergetekenden:

1. **Stichting Poort6**, een stichting, gevestigd te Gorinchem en kantoorhoudende te 4203 NJ Gorinchem op het adres Schelluinsestraat 3, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 23032248.
telefoonnummer: [redacted]
e-mailadres: [redacted]@poort6.nl;
2. a. [redacted], wonende te [redacted], geboren te [redacted] op [redacted] gehuwd, houder van rijbewijs met nummer [redacted]
telefoonnummer: [redacted]
e-mailadres: [redacted]
- b. de heer [redacted], wonende te [redacted] op het adres [redacted], geboren te [redacted] op [redacted] gehuwd, houder van identiteitskaart met nummer [redacted]
telefoonnummer: [redacted]
e-mailadres: [redacted]

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Definities.

Artikel 1.

Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

- *Akte van Levering*:
de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering;
- *Bodem*:



- de grond en het grondwater behorende tot het Verkochte;
- *Derdenrechten:*
 - alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die de Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen (onder-)aannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het Verkochte heeft alsmede - indien van toepassing - tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen;
- *Gedragscode IVBN:*
 - de IVBN Gedragscode Verkoop (complexen) Huurwoningen 2007, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (**Bijlage 1**);
- *Gedragscodes Vastgoed Belang:*
 - de Bundel 2012 Gedragscodes Vastgoed Belang, bevattende Gedragscode goed verhuurderschap Vastgoed Belang, en Gedragscodes toepasbaar bij aankoop en verkoop van (complexen) huurwoningen en aansluitende verkoop aan individuele huurders, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (**Bijlage 2**);
- *Gegadigde:*
 - de ondertekenaar van de Deelnamevoorwaarden, die, door middel van ondertekening, de voorwaarden en bedingen uit de Deelnamevoorwaarden aanvaardt;
- *Handelsregister:*
 - het door de Kamer van Koophandel gehouden handelsregister;
- *Koopdatum:*
 - de datum waarop de Koopovereenkomst tot stand is gekomen, is de laatste datum waarop beide Partijen onderhavige akte hebben ondertekend;
- *Koopovereenkomst:*
 - de in deze akte opgenomen koopovereenkomst;
- *Kopers:*
 - _____ en _____ tezamen;
- *Kwaliteitsrekeningen:*
 - de bijzondere rekeningen van Van der Stap Notarissen als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt;
- *Openbare Registers:*
 - de openbare registers voor registergoederen, die worden gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;

- *Overdrachtsdatum:*
de datum waarop de Akte van Levering wordt verleden;
- *Partij:*
de Verkoper of de Kopers;
- *Partijen:*
de Verkoper en de Kopers;
- *Procesbegeleider:*
ABC Beleggingen B.V. (mede handelend onder de naam: ABC Capital), statutair gevestigd te Arnhem en kantoorhoudende te 6814 BA Arnhem op het adres Sonsbeekweg 12, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 09208845;
- *Project website:*
de website waarop informatie betreffende het Registergoed is opgenomen, waaronder het informatie memorandum, de bouwtekeningen, het bestemmingsplan, het kostenoverzicht, de onderhavige Deelnamevoorwaarden, de concept koopakte, de concept leveringsakte en overige informatie, zoals geheel vrijblijvend opgenomen teneinde een Gegadigde in de gelegenheid te stellen om onderzoek te doen dan wel te laten doen;
- *Schriftelijk:*
bij brief, telefax of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld;
- *Servicekosten:*
de door een huurder aan de verhuurder verschuldigde vergoeding voor de in verband met de huur van het Verkochte geleverde zaken en diensten;
- *Uiterste Overdrachtsdatum:*
de datum waarop de Akte van Levering van het Verkochte uiterlijk moet worden verleden, te weten:
 - zes (6) weken na (i) ontvangst en onherroepelijk worden van de beschikking van de minister voor Wonen en Rijksdienst (Ministerie van Infrastructuur en Milieu; Inspectie Leefomgeving en Transport; Autoriteit woningcorporaties), waaruit blijkt dat het ministerie toestemming geeft tot (het voornemen tot) vervreemding van het Verkochte aan de

Kopers of nadat anderszins vaststaat dat de Verkoper het voornemen tot vervreemding van het Verkochte aan de Kopers, op grond van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, kan uitvoeren, bijvoorbeeld door tijdsverloop in de procedure, doch niet eerder dan veertien (14) dagen na onherroepelijk worden van bedoelde ministeriële beschikking (of het moment dat anderszins vaststaat dat gemeld voornemen kan worden uitgevoerd); dan wel

- zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen;
- *Van der Stap Notarissen:*
Van der Stap Notarissen B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan Weena 690 te Rotterdam en Jansbuitensingel 29 te Arnhem;
- *Verkochte:*
een perceel grond met het daarop gelegen complex, genaamd: Torenflat Gorinchem, omvattende eenhonderd twee (102) appartementen en negen (9) bergingen/overige eenheden, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend Dukatenplein 2 respectievelijk Wilhelminalaan 4 tot en met 28 te 4205 GE respectievelijk 4205 ET Gorinchem, kadastraal bekend gemeente Gorinchem, sectie A, nummer 6143, groot zesentwintig are zeventig centiare;
- *Verkoopinformatie:*
alle door of in opdracht van de Verkoper, de Procesbegeleider en/of Van der Stap Notarissen, digitaal, op papier, mondeling of op enige andere wijze beschikbaar gestelde informatie, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
 - het concept van de Akte van Levering;
 - het informatie memorandum met bijlagen;
 - de kadastrale kaart en het kadastrale uittreksel van het Verkochte;
 - de (overige) stukken zoals vermeld in de aan deze akte gehechte inhoudsopgave van de Project website, zoals aan Partijen bekend (**Bijlage 3**);met inbegrip van alle aanvullingen en/of correcties daarop, ongeacht wanneer deze informatie en aanvullingen en/of correcties daarop beschikbaar zijn gesteld;

- *Verkoper:*

Stichting Poort6, voornoemd.

Definities kunnen, met uitzondering van de definities "Partij" en "Partijen", zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Koop.

Artikel 2.

De Verkoper verkoopt het Verkochte aan de Kopers, die het Verkochte van de Verkoper kopen.

Roerende zaken.

Artikel 3.

Met de in artikel 2 bedoelde koop zijn geen roerende zaken mee verkocht.

Koopprijs.

Artikel 4.

De koopprijs voor het Verkochte bedraagt [redacted]
euro [redacted]

Levering.

Artikel 5.

1. De Akte van Levering zal uiterlijk op de Uiterste Overdrachtsdatum, of zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen, worden verleden voor één van de notarissen verbonden aan Van der Stap Notarissen, of diens waarnemer. [Indien het Partijen op enig moment duidelijk is dat er geen voorwaarden zoals in deze akte omschreven meer vervuld behoeven te worden, zal de Akte van Levering kunnen worden verleden op een datum gelegen voor de Uiterste Overdrachtsdatum, met dien verstande dat een aanzegtermijn geldt van ten minste veertien (14) dagen.]
2. Partijen instrueren Van der Stap Notarissen na het verlijden van de Akte van Levering een afschrift daarvan te doen inschrijven in de Openbare Registers.

Bijzondere lasten en beperkingen.

Artikel 6.

1. De Verkoper zal:
 - a. het Verkochte overdragen vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan;
 - b. het Verkochte overdragen vrij van retentierechten, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, met uitzondering van de Verkoper onbekende en niet door inschrijving in de Openbare Registers tot stand gekomen erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze akte daarvan niet anders blijkt.
2. In ieder geval is bekend en wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de op elf november negentienhonderd zesentachtig voor de waarnemer van het vacante kantoor van notaris ██████████, destijds notaris te Gorinchem, verleden akte van levering, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers, voormalige bewaring Rotterdam, op dertien november negentienhonderd zesentachtig in register Hypotheken 4, deel 9306, nummer 36. Een kopie van de hiervoor bedoelde akte zal aan deze akte worden gehecht (**Bijlage 4**).
3. Van toepassing is de Gedragscode IVBN, waarin onder meer het volgende is bepaald inzake op te nemen afspraken met de kopende partij (uitsluitend evenwel voor zover de Gedragscode IVBN betrekking heeft op de onderhavige verkoop, namelijk in geval van verkoop van een complex van twintig of meer verhuurde woningen aan één koper die geen toegelaten instelling is en verkoop van een individueel verhuurde woning aan de zittende huurder), woordelijk luidende:

"Het IVBN-lid is verplicht in de koopovereenkomst met de kopende partij op te nemen de navolgende afspraken:

 1. *De kopende partij onderschrijft deze Gedragscode en zal zich aan de in deze Gedragscode neergelegde afspraken houden en zal op zijn beurt de in deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper indien deze geen toegelaten instelling is, opleggen en zo vervolgens;*
 2. *De kopende partij dient de huurders en de betrokken huurdersorganisatie uiterlijk binnen drie maanden na de levering van het gekochte complex huurwoningen te informeren over zijn*

bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex;

en op te nemen dat indien de kopende partij de huurwoningen aan de zittende huurders wenst te verkopen, hij de navolgende regels in acht zal nemen;

- 3. De zittende huurders zullen schriftelijk over de te volgende verkoopprocedure en de tijd die daarmee gemoeid is, worden geïnformeerd;*
 - 4. De gehuurde woning zal aan de huurder schriftelijk te koop worden aangeboden op basis van een algemeen geaccepteerd model koopcontract met bij behorende verkoopvoorwaarden, zoals bijvoorbeeld een koopcontract met verkoopvoorwaarden van de Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond, de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, of een model van de Makelaarsorganisaties NVB, VBO of LVM;*
 - 5. De zittende huurder moet in de gelegenheid worden gesteld zich te vergewissen van de onderhoudstoestand van de te kopen woning.*
 - 6. Bij een aanbod aan de zittende huurder om de door hem gehuurde woning te kopen zal aan de huurder worden meegedeeld, dat indien hij niet tot aankoop wil overgaan de huurovereenkomst zal worden voortgezet;*
 - 7. Er zal geen enkele vorm van dwang worden uitgeoefend jegens de huurder om de door hem gehuurde woning te kopen dan wel de huurovereenkomst te beëindigen of anderszins de woning te verlaten. Tot ontoelaatbare dwang behoort ook een extreem en ongewoon huurprijsverhogingsbeleid, dat niet door de plaatselijke en/of complexgebonden marktomstandigheden wordt gerechtvaardigd en er derhalve gericht op lijkt te zijn de huurder te dwingen de huurovereenkomst te beëindigen en/of de woning te verlaten;*
- en op te nemen dat indien de kopende partij een verhuurd appartementsrecht aan een zittende huurder wenst te verkopen, hij tevens de navolgende regels in acht zal nemen:*
- 8. De zittende huurder zal op de hoogte worden gebracht van het bestaan van de wettelijk verplichte Vereniging van Eigenaars (VvE) in het algemeen en de financiële positie van de betrokken VvE in het bijzonder. Er moet een zo reëel mogelijke schatting van de periodieke lasten worden gegeven die de appartementseigenaar van het te koop*

aangeboden appartement in het lopende boekjaar aan de VvE verschuldigd zal zijn.

9. De zittende huurder moet in de gelegenheid worden gesteld zich te vergewissen van de onderhoudstoestand van het gehele complex en om zich rekenschap te kunnen geven van de kosten van het onderhoud voor het complex als geheel en de daarvoor geprognosticeerde omvang van een te vormen onderhoudsreserve, en van het te kopen appartement. Alvorens individuele appartementsrechten aan individuele kopers aan te bieden moet door een externe deskundig of VVE-beheerder een meerjaren onderhoudsplan met bijbehorende begroting worden opgesteld, welk plan een periode van tien jaren zal beslaan, en welk plan aan de zittende huurder bij het schriftelijke aanbod tot koop ter hand zal worden gesteld.
10. De verkopende partij moet aan de zittende huurder kenbaar maken of hij van plan is op termijn een meerderheidspositie in het complex, en daarmee een beslissende stem in de VvE, te houden of niet. De verkopende partij moet de zittende huurder informeren omtrent zijn bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex. Indien de verkopende partij de meerderheid van het aantal appartementsrechten in het complex houdt, en op die grond als professionele partij de totstandkoming van een onderhoudsplanning kan bevorderen en ook op die basis een reserve voor groot onderhoud kan laten opbouwen, moet - hoewel de VvE verantwoordelijk is en blijft voor het opstellen van een meerjaren onderhoudsplan en het opbouwen van een onderhoudsreserve - de verkopende partij de zittende huurder voor de verkoop over zijn beleid op dit punt schriftelijk informeren.
11. De verkopende partij zal, zolang hij een meerderheidspositie in de VvE heeft, bevorderen dat een delegatie van zijn huurders van appartementen in het complex als toehoorder (zonder stemrecht) bij de vergaderingen van appartementseigenaren aanwezig kan zijn en dat deze delegatie in de vergaderingen haar zienswijze over voor huurders van appartementen in het complex van belang zijnde agendapunten kenbaar kan maken.
en op te nemen een boeteclausule en een kettingbeding met de navolgende strekking:
12. De kopende partij verbeurt aan de verkopende partij een boete van 10% van de koopsom in het geval de kopende partij de hierboven

genoemde afspraken neergelegd in 1 t/m 12 niet in acht neemt en waarbij de kopende partij zich verplicht bij verkoop van het complex deze afspraken met boeteclausule via een kettingbeding aan de hem opvolgend kopende partij op te leggen, onverlet het recht van de verkopende partij nakoming van de afspraken en schadevergoeding van de kopende partij te vorderen.

De boeteclausule is beperkt tot een periode van twee jaar na de levering. De kopende partij moet ook na het verstrijken van de termijn van twee jaar na levering aan al zijn verplichtingen, die in deze Gedragscode zijn beschreven en in die in de koopovereenkomst aan hem zijn opgelegd, blijven voldoen."

4. Eventueel van toepassing zijn tevens de Gedragscodes Vastgoed Belang, waarin onder meer het volgende is bepaald, woordelijk luidende:

"Vastgoed Belang stelt nadrukkelijk het volgende:

Indien bij een vastgoedtransactie, of binnen een periode van twee jaar daarna, misbruik in het gebruik van de verklaringen die ontleend zijn aan Vastgoed Belang bewezen wordt, is de misbruikende partij jegens Vastgoed Belang, zonder verdere in gebreke stelling een schadevergoeding schuldig van € 5.000 per overtreding, wegens afbreuk aan de geloofwaardigheid van de gedragscode en de naam van Vastgoed Belang."

Enzovoorts.

"Verkoper zal bij complexgewijze (door)verkoop, - ook bij verkoop op basis van een tenderprocedure- , de in deze Gedragscode neergelegde afspraken opleggen aan de kopende partij, en aan de kopende partij opleggen dat hij op zijn beurt de in deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper zal opleggen, en zo vervolgens.

Dat betreft ook de Gedragscode verkoop aan zittende huurder VB en tenminste, voor zover van toepassing, de hierna onder 'Kettingbedingen verkoop complexen VB' te noemen verplichtingen in de koopovereenkomst."

Enzovoorts.

"Kettingbedingen verkoop complexen VB

De verkoper is verplicht in de koopovereenkomst met de kopende partij op te nemen de navolgende afspraken:

- a. *De kopende partij onderschrijft de 'Gedragscode goed verhuurderschap VB' en zal zich aan de in de 'Gedragscode verkoop complexen VB' neergelegde afspraken houden en zal op zijn beurt de in*

deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper indien deze geen toegelaten instelling is, opleggen en zo vervolgens;

- b. De kopende partij zal de huurders en de betrokken huurdersorganisatie uiterlijk binnen drie maanden na de levering van het gekochte complex huurwoningen informeren over zijn bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex.*

en op te nemen

- c. Indien de kopende partij de huurwoning of een verhuurd appartementsrecht aan de zittende huurders wenst te verkopen, zal hij de regels in acht nemen die opgenomen zijn in de 'Gedragscode verkoop aan zittende huurder VB'*

en op te nemen in geval van een verhuurd appartementsrecht:

- d. De kopende partij zal als er sprake is van een verhuurd appartementsrecht rekening houden met de belangen van zijn huurders, en zolang hij een meerderheidspositie in de VvE heeft, de aanwezigheid van huurders, of een vertegenwoordiging daarvan, bij de vergaderingen van de VvE, met name bij voor huurders van appartementen in het complex van belang zijnde agendapunten, mogelijk maken.*

en op te nemen een kettingbeding met de navolgende strekking:

- e. De kopende partij verplicht zich bij verkoop van het complex deze afspraken met een kettingbeding aan de hem opvolgend kopende partij op te leggen, onverlet het recht van de verkopende partij nakoming van de afspraken en schadevergoeding van de kopende partij te vorderen. De kopende partij moet aan al zijn verplichtingen die in deze Gedragscode zijn beschreven en die in de koopovereenkomst aan hem zijn opgelegd, blijven voldoen."*

5. De Kopers hebben kennisgenomen van de verplichtingen, lasten en/of beperkingen, voorkomend in de in de leden 2 tot en met 4 van dit artikel bedoelde bepalingen en aanvaarden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk. De onder lid 3 en 4 vermelde kettingbedingen gelden slechts voor zover en voor zolang een verkoop valt onder de desbetreffende gedragscode.
6. De Verkoper garandeert dat er met betrekking tot het Verkochte geen lasten en/of beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de Openbare Registers en die op de Koopdatum nog niet zijn ingeschreven, behoudens de in de in lid 2 van dit artikel bedoelde bepalingen voorkomende lasten en/of beperkingen.

Eigenschappen.

Artikel 7.

1. Het Verkochte wordt door de Verkoper en door Vastgoed Beheer Gorinchem (leegstandsbeheerder/anti-kraak) verhuurd en door de betreffende huurders gebruikt als woning en/of berging/overige eenheden. Het is de Verkoper niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet zou zijn toegestaan.
2. De Kopers zijn verplicht het Verkochte renoveren dan wel te herontwikkelen, overeenkomstig het in artikel 30 bepaalde.
3. De Kopers zijn goed bekend met, mede naar aanleiding van onderzoek door de Kopers en/of door daartoe door de Kopers aangewezen adviseurs of deskundigen, de eigenschappen van het Verkochte.
4. Elk toekomstig gebruiksrisico is voor de Kopers en verleent de Kopers geen enkele aanspraak jegens de Verkoper.
5. De Kopers zullen zich inspannen de leefomgeving en de onderhoudstoestand van het Verkochte op goede stand te brengen en te handhaven.

Betaling.

Artikel 8.

1. Betalingen zullen plaatsvinden via een van de Kwaliteitsrekeningen. De Kopers zullen de koopprijs, de in artikel 21 lid 1 bedoelde kosten en het te betalen bedrag ter verrekening van de in artikel 13 bedoelde lasten, verminderd met het bedrag ter verrekening van de in artikel 15 bedoelde lopende huren, vóór het verlijden van de Akte van Levering op een van de Kwaliteitsrekeningen storten, zodanig dat de betreffende Kwaliteitsrekening op of vóór de Overdrachtsdatum is gecrediteerd met als valutadatum uiterlijk de Overdrachtsdatum.
2. Van der Stap Notarissen zal eerst betalingen aan of namens de Verkoper doen verrichten, zodra - na onderzoek daartoe in de Openbare Registers door Van der Stap Notarissen - vaststaat dat de Verkoper heeft voldaan aan de in artikel 6 lid 1 onder a bedoelde verplichting.

Het is de Verkoper bekend dat tussen de Overdrachtsdatum en het uitvoeren van deze betalingen in verband met het door Van der Stap Notarissen in te stellen onderzoek een of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Staat van het Verkochte. / Aflevering.

Artikel 9.

1. Het Verkochte zal op de Overdrachtsdatum terstond na het verlijden van de Akte van Levering aan de Kopers in bezit worden gesteld.
2. Het Verkochte zal aan de Kopers in verhuurde staat als in artikel 15 omschreven en wat betreft de onverhuurde onroerende zaken casu quo gedeelten, ontruimd, bezemschoon en ongevorderd, worden overgedragen en door de Kopers worden aanvaard in de staat waarin het zich op de Koopdatum bevindt, behoudens normale gebruiksslijtage sinds de Koopdatum en behoudens de eventueel vóór de Overdrachtsdatum aangebrachte wijzigingen/verbeteringen door onderhoud.
Tot de inbezitstelling zal de Verkoper voor het Verkochte zorgdragen op de wijze waarop een zorgvuldig gebruiker dat in de gegeven omstandigheden zou doen.
3. De Kopers zijn bevoegd op een tijdstip gelegen vóór het verlijden van de Akte van Levering zich op de hoogte te stellen van de staat waarin het Verkochte zich dan bevindt, waartoe de Verkoper hen, voor zover mogelijk, alle gelegenheid zal bieden.

Garanties en bekendheidsverklaringen van de Verkoper.

Artikel 10.

1. De Verkoper garandeert dat:
 - a. de onvoorwaardelijke eigendom van het Verkochte geleverd zal worden;
 - b. tot de Koopdatum geen voorzieningen aan het Verkochte van overheidswege zijn voorgeschreven, die nog niet ten genoegen van de betreffende overheidsinstantie zijn uitgevoerd en dat dergelijke voorschriften ook niet zijn aangekondigd, [zulks met uitzondering van de voorschriften voortvloeiend uit de Warmtewet, welke voorschriften en de daaruit voortvloeiende, te nemen maatregelen geheel voor rekening en risico van de Kopers komen];

- c. op de Koopdatum het Verkochte of een gedeelte daarvan niet is opgenomen in (een lopende adviesaanvraag voor) een aanwijzing, aanwijzingsbesluit of registerinschrijving:
 - (i) als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
 - (ii) tot beschermd stads- of dorpsgezicht of een voorstel daartoe als bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 - (iii) door de gemeente of provincie als beschermd monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht;
- d. met betrekking tot het Verkochte of een gedeelte daarvan geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend, in verband waarmee verplichtingen moeten worden nagekomen;
- e. met betrekking tot het Verkochte geen lease- of huurkoopovereenkomst is gesloten en door de Verkoper tot en met de Overdrachtsdatum geen lease- of huurkoopovereenkomst zal worden gesloten;
- f. derden, waaronder huurders begrepen, op de Koopdatum of in de toekomst met betrekking tot het Verkochte geen voorkeursrechten of optierechten hebben;
- g. op de Koopdatum op het Verkochte geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- h. op de Koopdatum het Verkochte niet is opgenomen in een stads- of dorpsvernieuwingsplan of in een leefmilieuverordening;
- i. het Verkochte door een beschikkingsbevoegde zal worden geleverd;
- j. overeenkomsten ter zake van het Verkochte (zoals onderhoudscontracten), door de Verkoper als verhuurder van het Verkochte, op de Overdrachtsdatum zullen zijn beëindigd, uitgezonderd overeenkomsten gesloten met nutsbedrijven. Ingeval een overeenkomst niet direct opzegbaar is, zullen Partijen hierover in overleg treden;
- k. het Verkochte is aangesloten op de openbare weg zoals ter plaatse blijkt en op de openbare leidingen voor water, riool, elektriciteit [en] gas [en stadsverwarming] [en kabel];
- l. in het Verkochte geen leegstand is in de zin van de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regelgeving(en);
- m. het Verkochte niet is gebouwd of verbouwd in strijd met (een) verleende bouwvergunning(en) of zonder (een) vereiste bouwvergunning(en);

- n. op het Verkochte geen retentierechten rusten en deze evenmin daarop zullen rusten ten tijde van het ondertekenen van de Akte van Levering;
 - o. er op de Koopdatum geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage met betrekking tot het Verkochte of de Roerende Zaken aanhangig is, anders dan blijkende uit de Project website.
2. De Verkoper verklaart dat voor zover hem bekend:
- a. er op de Koopdatum geen voornemen tot onteigening van het Verkochte bestaat en dat het Verkochte niet is betrokken bij een inrichtingsplan als bedoeld in de Wet inrichting landelijk gebied;
 - b. er op de Koopdatum met betrekking tot het Verkochte geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bestaan, daaronder begrepen het door het bevoegd gezag gegeven zijn van een beschikking of bevel als bedoeld in de Wet bodembescherming;
 - c. op de Koopdatum de tot het Verkochte behorende technische installaties (gezien het bouwjaar) naar behoren werken en dat het gebruik daarvan niet op enigerlei wijze is beperkt door een daartoe bevoegde instantie;
 - d. op of vóór de Koopdatum met betrekking tot het Verkochte geen splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is aangevraagd.

Het risico dat zich in de periode na de Koopdatum tot de Overdrachtsdatum een omstandigheid als bedoeld in dit lid voordoet, komt geheel voor rekening van de Kopers, tenzij de Verkoper daarvan op de hoogte was.

3. De in lid 1 van dit artikel vermelde garanties respectievelijk de in lid 2 van dit artikel vermelde bekendheidsverklaringen laten onverlet het overigens in de Koopovereenkomst bepaalde.

Overgang / overdracht van Derdenrechten.

Artikel 11.

1. Gelijkzeitig met de overdracht van het Verkochte zullen alle Derdenrechten op de Kopers overgaan.
- Voor het geval ten aanzien van een of meer Derdenrechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaats vindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek worden de betreffende Derdenrechten:
- a. geacht te zijn begrepen in de in artikel 2 bedoelde koop; en

- b. tegelijkertijd met de levering van het Verkochte door de Verkoper aan de Kopers geleverd vrij van pandrechten, beslagen, zakelijke genotsrechten en persoonlijke genotsrechten.

Voor zover:

- ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een vergunning wenselijk of vereist is; of
- een of meer Derdenrechten op de Overdrachtsdatum niet voor levering vatbaar is,

zal de Verkoper in de Akte van Levering volmacht aan de Kopers verlenen om de wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren respectievelijk de levering van de op de Overdrachtsdatum niet voor levering vatbare Derdenrechten aan de Kopers te bewerkstelligen zodra de betreffende Derdenrechten wel voor levering vatbaar zijn.

2. De Verkoper garandeert de Kopers dat de Verkoper nimmer afstand heeft gedaan van hem toekomende Derdenrechten.
3. De Kopers zijn te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie.
4. De Verkoper zal de nodige gegevens die betrekking hebben op de hiervoor bedoelde rechten tijdig aan de Kopers verstrekken.

Risico-overgang.

Artikel 12.

Onverminderd de in de Koopovereenkomst door de Verkoper aan de Kopers verstrekte garanties en overige bepalingen in de Koopovereenkomst waarin een afwijkende risicoverdeling tussen de Verkoper en de Kopers is overeengekomen, is het Verkochte vanaf het in de Akte van Levering vermelde tijdstip van verlijden van die akte voor risico van de Kopers.

Vanaf de Overdrachtsdatum is het Verkochte voor rekening van de Kopers en genieten zij de lusten en dragen zij de lasten.

Te verrekenen lasten.

Artikel 13.

1. De onroerende zaakbelasting, voor zover geheven wegens het genot van een zakelijk recht (het "eigenaarsgedeelte"), de waterschapslasten, de

verhuurderheffing (waarbij de heffingsvrije voet buiten beschouwing wordt gelaten), en de eventueel verschuldigde precariorechten en rioolrechten, over het bij de levering lopende jaar zijn geheel casu quo zullen geheel door de Verkoper worden voldaan.

Deze lasten over het bij de levering lopende jaar zullen op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend. Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de betreffende last tussen Partijen worden begroot, ter zake van welke begroting later geen verrekening zal plaatsvinden.

2. Met betrekking tot andere dan in dit artikel bedoelde lasten zal - tenzij uit de Koopovereenkomst uitdrukkelijk anders blijkt - geen verrekening plaatsvinden.

Tenietgaan, beschadiging, achteruitgang.

Artikel 14.

1. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van verlijden van de Akte van Levering geheel of gedeeltelijk tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins achteruitgaat zal:
 - a. het Verkochte niettemin worden overgedragen in de staat waarin het zich op de Overdrachtsdatum bevindt;
 - b. de Verkoper aan de Kopers alle rechten overdragen die de Verkoper uit welke hoofde ook heeft jegens verzekeraars en anderen, voor zover deze rechten vergoeding van de schade aan het Verkochte betreffen.
2. De Verkoper is verplicht de Kopers terstond in kennis te stellen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde schade aan het Verkochte.
3. De Verkoper verklaart dat ter zake van het Verkochte een opstalverzekering op uitgebreide voorwaarden naar herbouwwaarde is afgesloten. Die verzekering zal de Verkoper eerst doen eindigen op de Overdrachtsdatum. De Kopers zullen het Verkochte doen verzekeren met ingang van de Overdrachtsdatum om 0:00 uur.

Huurovereenkomsten.

Artikel 15.

1. De Verkoper garandeert dat het Verkochte op de Koopdatum is verhuurd conform de huurlijst, die aan deze akte wordt gehecht (**Bijlage 5**), voor een

theoretische jaarhuur ad circa vierhonderd twintigduizend euro
(peildatum 1 mei 2015), blijkens de huurprijzen zoals
vermeld op de huurlijst. De huurachterstanden tot de Overdrachtsdatum zijn
geheel voor rekening van de Verkoper. Huurindexering heeft, waar
mogelijk gelet op de toepasselijke contracten, huurcondities en de
gedeeltelijke verhuur in het kader van anti-kraak bewoning, plaatsgevonden
per de meest recente daarvoor in aanmerking komende datum.

2. De Verkoper zal de in haar bezit zijnde exemplaren van de huurovereenkomsten en de huurdoSSIers op de Overdrachtsdatum aan de Kopers (dan wel aan een door de Kopers Schriftelijk op te geven derde, zoals een beheerder) ter hand stellen. De Verkoper zal de Kopers informeren over alle ontbrekende schriftelijke huurovereenkomsten alsmede over de bestaande huurachterstanden op de Overdrachtsdatum.
3. Indien de Overdrachtsdatum niet valt op de eerste dag van de lopende betaalperiode, zullen de op de Overdrachtsdatum lopende huren en het voorschotbedrag op de Servicekosten en eventuele stookkosten op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen worden verrekend.
4. De Verkoper garandeert dat op de Overdrachtsdatum:
 - a. geen huuropbrengsten zullen zijn overgedragen en geen huurtermijnen bij vooruitbetaling zullen zijn ontvangen, anders dan de huur over de per de Overdrachtsdatum lopende betaalperiode, welke huur op grond van lid 3 van dit artikel tussen Partijen wordt verrekend;
 - b. geen huuropbrengsten zullen zijn verpand en er geen beslag zal zijn gelegd op huuropbrengsten.
5. De Verkoper garandeert dat tengevolge van de levering van het Verkochte door de Verkoper aan de Kopers de rechten en verplichtingen van de verhuurder uit de in lid 1 van dit artikel omschreven huurovereenkomsten op grond van artikel 7:226 lid 1 Burgerlijk Wetboek overgaan op de Kopers.
6. Partijen stellen vast dat datgene wat huurders kunnen wegnemen krachtens bestaande wegneemrechten niet in de koop van het Verkochte en/of de Roerende Zaken is begrepen.
7. Voor zover in de door de Verkoper te overleggen exemplaren van de huurovereenkomsten rechten of verplichtingen voor de verhuurder zijn opgenomen, die op grond van artikel 7:226 Burgerlijk Wetboek niet van rechtswege overgaan op de Kopers, zullen:

- a. de Kopers de desbetreffende verplichtingen in de Akte van Levering overnemen van de Verkoper en zullen de Kopers zich inspannen de toestemming van de betreffende huurders te verkrijgen voor de overneming van deze verplichtingen; en
- b. de Verkoper de desbetreffende rechten in de Akte van Levering overdragen aan de Kopers en zullen de Kopers bevoegd zijn de overdracht van deze rechten mee te delen aan de betreffende huurders.

Onder- of overmaat.

Artikel 16.

Onder- of overmaat van het Verkochte verleent aan geen van Partijen enig recht.

Levering door / aan derden. Overdraagbaarheid van rechten.

Artikel 17.

1. De Kopers zijn nimmer gehouden - hoe dan ook - het Verkochte van een ander dan de Verkoper te aanvaarden.
2. De Verkoper is nimmer gehouden - hoe dan ook - het Verkochte aan een ander dan de Kopers te leveren.
3. De rechten uit de Koopovereenkomst zijn niet overdraagbaar of verpandbaar, zulks met goederenrechtelijke werking, met dien verstande dat nadat het Verkochte is geleverd, rechten uit de Koopovereenkomst die ook na de levering geldend zijn en die niet reeds krachtens het in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek bepaalde overgaan op een rechtsopvolger van (een van) de Koper(s), aan een rechtsopvolger kunnen worden overgedragen.
4. Behoudens het in dit artikel bepaalde kunnen derden geen enkel recht aan de Koopovereenkomst ontleen.

Tekortschieten.

Artikel 18.

1. Indien:
 - a. de Verkoper tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting tot levering, als bedoeld in artikel 5 lid 1 respectievelijk artikel 6 lid 1 onder a; dan wel

- b. de Kopers tekortschieten in de nakoming van hun betalingsverplichting, als bedoeld in artikel 8 lid 1;
en de naleving daarvan - nadat de tekortschietende Partij in gebreke is gesteld - gedurende acht dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, zal de andere Partij binnen twee weken na de ingebrekestelling - de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen - hem/hen mededelen hetzij dat de Koopovereenkomst is ontbonden, hetzij dat nakoming wordt of zal worden gevorderd.
Vindt de hiervoor bedoelde mededeling niet of niet tijdig plaats, dan is de Koopovereenkomst ontbonden.
Indien tijdig is meegedeeld dat nakoming wordt of zal worden gevorderd, maar de nakoming niet binnen twee maanden na de dag van ingebrekestelling - de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen - is gevorderd, is de Koopovereenkomst alsnog ontbonden.
2. Zowel in het geval dat de Koopovereenkomst is ontbonden als in het geval dat - na verloop van het in lid 1 van dit artikel vermelde tijdvak van acht dagen - nakoming wordt gevorderd, verbeurt de tekortschietende Partij ten behoeve van de andere Partij - ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet - een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete, gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs.
 3. De niet tekortschietende Partij heeft het recht binnen een jaar na de ingebrekestelling - ongeacht of de boete is verbeurd of niet en ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet - aanvullende schadevergoeding van de tekortschietende Partij te vorderen.
 4. Het in dit artikel bepaalde laat alle rechten van een niet tekortschietende Partij jegens de tekortschietende Partij uit hoofde van de Koopovereenkomst overigens onverlet, met dien verstande dat, indien de Akte van Levering is verleden, de niet tekortschietende Partij niet bevoegd is de Koopovereenkomst te (doen) ontbinden.

Waarborgsom / bankgarantie.

Artikel 19.

1. Tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen zullen de Kopers binnen veertien dagen na de Koopdatum een waarborgsom storten, gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs, op een van de Kwaliteitsrekeningen.

De betaalde waarborgsom zal, indien de Kopers de in artikel 18 lid 2 bedoelde boete niet hebben verbeurd en het Verkochte aan hen wordt geleverd, aan de Kopers worden terugbetaald.

Hebben de Kopers ter zake van de levering niet geheel voldaan aan hun betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst voor een bedrag gelijk aan of minder dan het bedrag van de waarborgsom, dan zal de waarborgsom - voor wat betreft het niet betaalde bedrag - worden beschouwd als een vooruitbetaling.

Van der Stap Notarissen zal:

- bij uitkering van de waarborgsom aan de Verkoper; of
- bij terugbetaling van de waarborgsom aan de Kopers,

aan de Kopers over de waarborgsom een rente vergoeden gelijk aan de rente die Van der Stap Notarissen ontvangt over de Kwaliteitsrekening waarop de waarborgsom door de Kopers is gestort, over de periode van storting van de waarborgsom door de Kopers tot de dag van uitkering of terugbetaling van de waarborgsom.

2. Onverminderd het in lid 3 van dit artikel bepaalde, zal Van der Stap Notarissen, indien de Kopers tekortschieten en de in artikel 18 lid 2 bedoelde boete verbeuren, de waarborgsom aan de Verkoper doen uitkeren, dit ter betaling van die boete.

Van der Stap Notarissen zal de waarborgsom terstond aan de Kopers doen restitueren, indien de Koopovereenkomst wordt ontbonden om een andere reden dan het tekortschieten van de Kopers, als in artikel 18 lid 2 bedoeld. Indien Partijen beiden tekortschieten en de in artikel 18 lid 2 bedoelde boete verbeuren, dan wel indien Van der Stap Notarissen niet kan beoordelen of vaststellen of de Kopers tekortschieten, dan wel Partijen beiden tekortschieten, zal de waarborgsom niet worden uitgekeerd totdat:

- Partijen Van der Stap Notarissen een gelijklopende betalingsopdracht geven om de waarborgsom uit te keren;
- een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest is gewezen op grond waarvan Van der Stap Notarissen de waarborgsom moet uitkeren; of
- een uitvoerbaar bij voorraad verklaard(e) voorziening, vonnis of arrest is gewezen op grond waarvan Van der Stap Notarissen de waarborgsom moet uitkeren.

3. In plaats van het storten van de hiervoor bedoelde waarborgsom, zijn de Kopers bevoegd een bankgarantie te doen stellen.

In dat geval zullen de Kopers binnen veertien dagen na de Koopdatum, tot zekerheid van de nakoming van hun verplichtingen, door een kredietinstelling met een vergunning als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht, een bankgarantie doen stellen gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs. Ten aanzien van de bankgarantie gelden de bepalingen in de leden 4 en 5 van dit artikel.

4. De bankgarantie dient:
 - a. onvoorwaardelijk en onherroepelijk te zijn en geen voorbehoud - hoe ook genaamd - te bevatten;
 - b. voort te duren tot een maand na de Uiterste Overdrachtsdatum;
 - c. anders dan door verloop van de duur waarvoor zij is afgegeven, slechts te eindigen, zodra Van der Stap Notarissen dat aan de kredietinstelling, die de bankgarantie heeft afgegeven, mededeelt; en
 - d. in te houden dat het bedrag op eerste vordering van Van der Stap Notarissen, zonder opgaaft van redenen, zal worden uitgekeerd door storting op een van de Kwaliteitsrekeningen.

Indien Partijen overeenkomen de Uiterste Overdrachtsdatum te verschuiven naar een later tijdstip, dienen de Kopers er voor zorg te dragen dat de bankgarantie dienovereenkomstig wordt verlengd. Indien de Uiterste Overdrachtsdatum is verschoven en Van der Stap Notarissen niet uiterlijk de dag dat de bankgarantie zal verlopen om 11:00 uur van de kredietinstelling, die de bankgarantie heeft afgegeven, Schriftelijk de bevestiging heeft ontvangen dat de bankgarantie is verlengd, zal Van der Stap Notarissen, van deze kredietinstelling vorderen het bedrag uit te betalen door storting op een van de Kwaliteitsrekeningen.

5. Het op grond van de afgegeven bankgarantie op een van de Kwaliteitsrekeningen gestorte bedrag zal Van der Stap Notarissen, onverminderd het bepaalde in de volgende zin, aan de Verkoper doen uitkeren, indien de Kopers tekortschieten en de in artikel 18 lid 2 bedoelde boete verbeuren, dit ter voldoening van die boete.

Van der Stap Notarissen zal, indien Partijen beiden tekortschieten en de in artikel 18 lid 2 bedoelde boete verbeuren, alsook indien Van der Stap Notarissen niet kan beoordelen of vaststellen of de Kopers tekortschieten, dan wel Partijen beiden tekortschieten, van de kredietinstelling die de bankgarantie heeft afgegeven vorderen het bedrag uit te betalen door storting op een van de Kwaliteitsrekeningen, welk bedrag niet wordt uitgekeerd totdat onherroepelijk vaststaat aan welke Partij Van der Stap

Notarissen het bedrag moet doen uitkeren, hetgeen het geval zal zijn, indien:

- Partijen Van der Stap Notarissen een gelijkkluidende betalingsopdracht geven om de waarborgsom uit te keren;
 - een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest is geweest op grond waarvan Van der Stap Notarissen de waarborgsom moet uitkeren; of
 - een uitvoerbaar bij voorraad verklaard(e) voorziening, vonnis of arrest is geweest op grond waarvan Van der Stap Notarissen de waarborgsom moet uitkeren.
6. Indien de Kopers de waarborgsom niet tijdig storten of de bankgarantie niet tijdig doen stellen en de naleving van deze verplichting - nadat de Kopers in gebreke zijn gesteld door de Verkoper - gedurende acht dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, zal de Verkoper binnen twee weken na de ingebrekestelling de Kopers mededelen hetzij dat de Koopovereenkomst is ontbonden, hetzij dat nakoming wordt of zal worden gevorderd.
- Vindt de hiervoor bedoelde mededeling niet of niet tijdig plaats, dan is de Koopovereenkomst ontbonden.
- Indien tijdig is meegedeeld dat nakoming wordt of zal worden gevorderd, maar de nakoming niet binnen twee maanden na de dag van ingebrekestelling - de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen - is gevorderd, is de Koopovereenkomst alsnog ontbonden.
- In beide gevallen verbeuren de Kopers, ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete, gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs.
- De Verkoper heeft het recht binnen een jaar na de ingebrekestelling - ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet - aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Hoofdelijkheid.

Artikel 20.

Indien een uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichting aan de zijde van de Verkoper of aan de zijde van de Kopers door meer dan één (rechts)persoon moet worden nagekomen, zullen de desbetreffende

schuldenaren hoofdelijk zijn verbonden. Onder de Verkoper respectievelijk de Kopers worden rechtsopvolgers begrepen.

Kosten.

Artikel 21.

1. Voor rekening van de Kopers zijn de kosten van Van der Stap Notarissen en de Procesbegeleider, zoals opgenomen in het aan deze akte gehechte kostenoverzicht (**Bijlage 6**), alsmede alle overige kosten, rechten en retributies en de verschuldigde overdrachtsbelasting verband houdende met de levering/verkrijging van het Verkochte.
In afwijking van het in de vorige volzin bepaalde, zijn alle kosten en rechten verband houdende met:
 - het doorhalen van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan ter uitvoering van de verplichting van de Verkoper als bedoeld in artikel 6 lid 1 onder a;
 - het uitzoeken en vaststellen van de beschikkingsbevoegdheid van de Verkoper, voor zover deze niet direct uit de aankomstitel blijkt; en
 - het uitzoeken en vaststellen van de vertegenwoordigingsbevoegdheid namens de Verkoper,voor rekening van de Verkoper.
2. De kosten van een door een Partij ingeschakelde adviseur - anders dan de adviseurs die in lid 1 zijn vermeld - zijn voor rekening van de Partij die de opdracht aan de betreffende adviseur heeft verleend.

Milieubepaling.

Artikel 22.

1. De Verkoper verklaart, voor zover hem bekend, dat:
 - a. er geen ondergrondse tanks in het Verkochte aanwezig zijn;
 - b. in het Verkochte (of de zich daarin bevindende installaties) geen materialen zijn verwerkt die (bij verwijdering) schadelijk kunnen zijn voor milieu of de volksgezondheid of die kunnen worden beschouwd als chemisch afval, daaronder niet begrepen asbesthoudende materialen die zijn aangebracht.

Het risico hiervan komt geheel voor rekening van de Kopers en zal nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening.

2. De rapporten van, in het verleden plaatsgevonden hebbende, onderzoeken naar Bodem- en asbestverontreiniging, zijn aan de Kopers verstrekt. Het risico van de in bedoelde, verstrekte rapportages vermelde verontreiniging(en) en dat de Bodem verontreinigd is met andere dan de in de bedoelde rapportages vermelde stoffen of dat de Bodem meer of op andere plekken verontreinigd is dan vermeld in de bodemonderzoek rapportages, komt geheel voor risico van de Kopers en zal nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening.
Het in de vorige alinea bepaalde geldt mutatis mutandis voor het risico met betrekking tot de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende materialen in het Verkochte.
3. Onder verontreiniging wordt in dit artikel verstaan een zodanige verontreiniging dat het bestaande gebruik van het Verkochte ingevolge de thans bestaande regelgeving - daaronder begrepen de Wet bodembescherming - niet kan worden voortgezet zonder nader onderzoek casu quo zonder het nemen van maatregelen, daaronder begrepen een afkoop als bedoeld in artikel 46 lid 2 sub b Wet bodembescherming.

Omzetbelasting. Overdrachtsbelasting.

Artikel 23.

1. Waar in dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. De levering van het Verkochte zal plaatsvinden nadat twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming van het Verkochte zijn verstreken en Partijen zullen er in de Akte van Levering of anderszins niet voor kiezen om de levering van het Verkochte, overeenkomstig artikel 11 lid 1 letter a sub 2 Wet op de omzetbelasting 1968, uit te zonderen van de vrijstelling van omzetbelasting, zodat ter zake de levering van het Verkochte geen omzetbelasting verschuldigd is.
3. Ter zake van de verkrijging van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd.

Ontbindende voorwaarden.

Artikel 24.

1. De Koopovereenkomst is ontbonden indien de Verkoper op de Uiterste Overdrachtsdatum het Verkochte niet kan leveren aan de Kopers tengevolge van een op het Verkochte (mogelijk) drukkend voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Hiervan is in ieder geval sprake indien Van der Stap Notarissen op grond van een dergelijk (mogelijk) voorkeursrecht weigert medewerking te verlenen aan het verlijden van de Akte van Levering.

De Verkoper zal na de Koopdatum de Kopers en Van der Stap Notarissen terstond informeren omtrent iedere kennisgeving die de Verkoper ontvangt respectievelijk andere wetenschap die de Verkoper verkrijgt over een mogelijke aanwijzing of een voorstel daartoe om het Verkochte onder het voorkeursrecht als bedoeld in die wet te doen vallen.

Iedere Partij is bevoegd vast te stellen dat de ontbindende voorwaarde is vervuld, welke vaststelling zal geschieden door middel van een mededeling daartoe aan de andere Partij of Van der Stap Notarissen.

2. De Koopovereenkomst is voorts ontbonden indien:
- niet uiterlijk op 30 april 2016 de Raad van Commissarissen van Verkoper heeft ingestemd met de Koopovereenkomst casu quo de goedkeuring van deze raad tot het directiebesluit tot de onderhavige verkoop is verleend; en/of
 - de Verkoper niet uiterlijk op 30 april 2016 beschikt over de voormelde onherroepelijke beschikking van de minister van Wonen en Rijksdienst (en niet vaststaat dat de Verkoper anderszins op grond van de alsd. geldende regelgeving gerechtigd is tot vervreemding over te gaan en/of
 - Kopers niet uiterlijk op 16 MAART 2016 aan Verl. (i) een getekende, onherroepelijke offerte van FGH Bank N.V. dat. van een kredietinstelling, die hetzij een kredietinstelling is bedoeld in artikel 4.1 Wet op het financieel toezicht, hetzij in een andere lidstaat van de Europese Gemeenschap is onderworpen aan bedrijfseconomisch toezicht van overheidswege, hebben getoond, waaruit blijkt dat FGH Bank N.V. respectievelijk de betreffende kredietinstelling bereid is aan Kopers een financiering te verstrekken van euro (voor aankoop en aanvaarding van het Verkochte

alsmede (ii) een intentieverklaring van FGH Bank N.V. dan wel de betreffende kredietinstelling hebben getoond, voor financiering van de beoogde renovatie van het Verkochte voor een bedrag van [redacted] euro ([redacted]); en/of

- d. Kopers niet uiterlijk op 16 JANUARI 2016 aan Verkoper een accountantsverklaring hebben verstrekt, waaruit blijkt dat de benodigde eigen middelen voor aankoop en aanvaarding van het Verkochte afkomstig zijn van één of meer bonafide partijen (waaronder begrepen particuliere investeerder(s)) dan wel verdiend zijn door Kopers met bonafide transacties.

Hiervan is in ieder geval sprake indien Van der Stap Notarissen op grond van haar onderzoek ter zake weigert medewerking te verlenen aan het verlijden van de Akte van Levering.

De Verkoper zal na de Koopdatum de Kopers en Van der Stap Notarissen terstond informeren omtrent iedere kennisgeving die de Verkoper ontvangt respectievelijk andere wetenschap die de Verkoper verkrijgt over het al dan niet uit kunnen voeren van het voornemen tot vervreemding.

Iedere Partij is bevoegd vast te stellen dat een ontbindende voorwaarde is vervuld, welke vaststelling zal geschieden door middel van een mededeling daartoe aan de andere Partij of Van der Stap Notarissen.

3. Op de vervulling van de in lid 2 onder a. tot en met d. van dit artikel bedoelde ontbindende voorwaarden kan slechts een beroep worden gedaan door de Verkoper, en wel uiterlijk op 30 april 2016. Het beroep dient Schriftelijk te geschieden, gericht aan de Kopers en aan Van der Stap Notarissen, desgewenst onder overlegging van de bescheiden, waaruit van de vervulling van de betrokken ontbindende voorwaarde(n) blijkt. Indien zulks blijkt of dient te blijken uit stukken die de Kopers in bezit hebben, zullen deze stukken als overgelegd worden beschouwd. Doet de Verkoper niet of niet tijdig een beroep op de vervulling van een ontbindende voorwaarde, dan zijn de ontbindende voorwaarden vervallen en kan de Verkoper daarop geen beroep meer doen.
4. De Verkoper zal zich inspannen de in de leden 1 en 2 a. en b. van dit artikel bedoelde ontbindende voorwaarden niet te doen vervullen. De Kopers zullen zich inspannen de in lid 2 c. en d. van dit artikel bedoelde ontbindende voorwaarden niet te doen vervullen.
5. Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze terug naar de Koopdatum.

Afstand ontbindingsrechten.

Artikel 25.

Partijen zullen in de Akte van Levering afstand doen van het recht om de Koopovereenkomst en de overeenkomst van levering op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden. Dit laat onverlet het recht op gedeeltelijke ontbinding in de vorm van vermindering van de koopprijs en het recht op schadevergoeding.

Mededelingen en woonplaatskeuze.

Artikel 26.

1. Alle mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Koopovereenkomst mogen alleen Schriftelijk worden gedaan.
2. Ter zake van de uitvoering van de Koopovereenkomst kiezen Partijen woonplaats op het adres, het telefoonnummer en e-mailadres als in het hoofd van de Koopovereenkomst omschreven. Een Partij kan alleen een andere dan de in dit artikel bedoelde woonplaats kiezen door aan de andere Partij een nieuwe woonplaats mee te delen.
3. Mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Koopovereenkomst moeten in de Nederlandse taal zijn gesteld.

Inschrijving Koopovereenkomst in de Openbare Registers.

Artikel 27.

De Koopovereenkomst zal **niet** worden ingeschreven in de Openbare Registers.

Mededelingsplicht. Onderzoek.

Artikel 28.

De Kopers kunnen zich nimmer beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de Verkoopinformatie, noch op het feit dat zij niet voldoende in de gelegenheid zijn gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid van de Verkoopinformatie, noch op het feit dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin des woords te (doen laten) verrichten. Een bouwkundige keuring is, ter zake van onderhavige verkoop en

levering, niet verricht, hetgeen de Kopers bekend is en voor hun risico komt. De verstrekte Verkoopinformatie is bedoeld om de Kopers in de gelegenheid te stellen nader onderzoek te (laten) doen. De Verkoper is niet gehouden inlichtingen te verstrekken die aan de Kopers bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige verwachtingen een dergelijk onderzoek van de Kopers mag worden verlangd, dan wel die uit onderzoek van de door de Kopers daartoe aangewezen adviseur(s)/deskundige(n) bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn.

Energieprestatie certificaat.

Artikel 29.

De Verkoper heeft aan de Kopers ter zak van alle woningen behorende tot het Verkochte afgemelde energielabels overhandigd. De informatie is door de Kopers gezien en als voldoende beoordeeld.

Renovatieverplichting.

Artikel 30.

1. De Kopers garanderen de Verkoper dat het Verkochte, uiterlijk binnen twee jaren na de Overdrachtsdatum, gerenoveerd zal zijn, zodanig dat:

a. alle woningen in het gebouw, behorende tot het Verkochte, na de renovatie voldoen aan energielabel B. De Kopers dienen alsdan, binnen 4 weken na afronding van de renovatie, aan de Verkoper afgemelde energie prestatie certificaten te overhandigen, waaruit blijkt dat alle woningen voldoen aan energielabel B; en

b. het gebouw, behorende tot het Verkochte, na de renovatie qua brandveiligheid aantoonbaar voldoet aan de dan geldende (verbouw)eisen van het Bouwbesluit Bestaande Bouw. De Kopers dienen alsdan, binnen 2 weken na afronding van de renovatie, door middel van een, door de Verkoper aan te wijzen, onafhankelijk en gespecialiseerd bureau opgesteld brandveiligheidsrapport, aan de Verkoper aan te tonen, dat er op alle onderdelen van brandveiligheid aan de voornoemde (verbouw)eisen is voldaan; *De kosten van het brandveiligheidsrapport zijn van de Kopers. De kosten van het inhuren van de aanwezige bouwer zijn van de Kopers.*

- c. al het aanwezige asbest in het Verkochte gesaneerd zal zijn, zodanig dat geen blootstellingsrisico kan ontstaan voor bewoners en hun bezoekers van het Verkochte.

Ingeval van overtreding door de Kopers van de hiervoor in dit artikel omschreven (een) verplichting(en) verbeuren de Kopers aan de Verkoper een direct opeisbare boete van [redacted] voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, zonder dat enige ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst vereist is en onverlet het recht van de Verkoper om volledige vergoeding te vragen van de ten gevolge van een dergelijke overtreding geleden schade, voor zover deze uitgaat boven het bedrag van de verbeurde boete(s).

2. De renovatie van het Verkochte zal ten minste het volgende omvatten:
- het inpakken van de gevels van de hoogbouw met isolatie en afwerken met Eternit beplating;
 - het aanpassen van de kleurstelling van de gevelkozijnen;
 - het verbeteren van de uitstraling van het metselwerk van de laagbouw;
 - het renoveren van de tresa op de kopgevel;
 - het renoveren van de boeiboorden van de laagbouw;
 - het renoveren van de betonrot in de gevels;
 - het renoveren van de afwerking van de algemene ruimten (plafonds, wanden en vloeren);
 - het vervangen van de liften;
 - het plaatsen van spiegels en extra verlichting in de kelder en bergingsruimte; en
 - De parkeersituatie wordt naar behoefte en daar waar mogelijk verbeterd en er komt een invulling die in beperkte mate verkeersbewegingen veroorzaakt.
3. Voorts zullen de Kopers een huismeester aanstellen ter zake van het Verkochte.
4. De Kopers zullen zorg dragen dat de groenstrook langs de Wilhelminalaan behouden blijft.
5. De Kopers zullen bij uitponding van het complex een VvE oprichten en zich er in redelijkheid zoveel mogelijk voor inspannen dat die VvE actief en goed zal functioneren, een toereikend en adequaat reservefonds zal vormen voor groot onderhoud en die VvE onder andere een goed meerjaren onderhoudsplan zal (laten) opstellen.

Garanties en (bekendheids)verklaringen. Beperking van aansprakelijkheid.
Artikel 31.

1. De door de Verkoper in de Koopovereenkomst verstrekte garanties en (bekendheids)verklaringen gelden slechts voor zover uit de Verkoopinformatie niet anders blijkt. De Kopers verklaren dat voor zover hun bekend op de Koopdatum geen sprake is van onjuistheid van enige door Verkoper verstrekte garantie of (bekendheids)verklaring. Geen enkele medewerker van de Verkoper, de Procesbegeleider, Van der Stap Notarissen of notaris verbonden aan Van der Stap Notarissen of andere door de Verkoper ingeschakelde derde, is gemachtigd om met betrekking tot het Verkochte garanties en/of (bekendheids-)verklaringen te verstrekken.
2. De Verkoper zal niet aansprakelijk zijn voor het tekortschieten in de nakoming van een verplichting van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst, indien het tekortschieten:
 - a. zijn oorzaak vindt in een (rechts)handeling, nalaten, transactie, overeenkomst of regeling die door, namens of op verzoek van de Kopers of een van hun adviseurs heeft plaatsgehad vóór, op of na de Overdrachtsdatum of waarvoor de Kopers of een van hun adviseurs schriftelijke goedkeuring heeft verleend;
 - b. direct of indirect zijn oorzaak vindt in een feit of omstandigheid die blijkt uit de Verkoopinformatie;
 - c. op andere wijze door de Verkoper of een van zijn adviseurs aan de Kopers of een van hun adviseurs kenbaar is gemaakt en/of redelijkerwijze kenbaar is of had kunnen zijn;
 - d. toe te rekenen is aan eigen schuld van de Kopers of een van hun medewerkers, adviseurs of overige afgevaardigden; of
 - e. een gevolg is van sinds de Koopdatum veranderde wet- en regelgeving en/of beleid van de overheid.
3. De aansprakelijkheid van de Verkoper is:
 - a. beperkt tot een bedrag van [redacted] van de koopprijs; en
 - b. uitgesloten ten aanzien van een vordering waarvan Partijen met elkaar hebben vastgesteld dat deze vordering een waarde van minder dan [redacted] bedraagt.
4. De aansprakelijkheid van de Verkoper voor het tekortschieten in de nakoming van een verplichting van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst zal één jaar na de Overdrachtsdatum eindigen. De

Kopers erkennen dat de Verkoper, na het verstrijken van de in de vorige zin genoemde termijn, niet langer aansprakelijk gesteld kan worden voor het tekortschieten in de nakoming van een verplichting van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst.

5. De Kopers verklaren dat hen, noch een van hun adviseurs, op de Koopdatum omstandigheden bekend zijn die direct of indirect tot een vordering op de Verkoper leiden of zouden kunnen leiden.

Diversen.

Artikel 32.

1. Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. De Algemene termijnenwet is op de Koopovereenkomst van toepassing.
3. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
4. Deze akte zal in kopie (digitaal) onder Van der Stap Notarissen berusten.
5. De Koopovereenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de koop van het Verkochte zijn overeengekomen. Bij tegenstrijdigheid tussen de overeenkomsten / afspraken die van kracht blijven en het bepaalde in de Koopovereenkomst prevaleert het bepaalde in de Koopovereenkomst.
6. De tot de Verkoopinformatie behorende stukken waarnaar in de Koopovereenkomst verwezen wordt en de bijlagen bij deze overeenkomst maken deel uit van de Koopovereenkomst.
7. Is of wordt de Koopovereenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van de Koopovereenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.
8. Onder verwijzing naar de Verordening beroeps- en gedragsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie stemmen de Kopers er uitdrukkelijk mee in dat:
 - Van der Stap Notarissen de Verkoper als partijadviseur adviseert inzake de verkoop en levering van het Verkochte; en
 - een van de notarissen verbonden aan Van der Stap Notarissen de Akte van Levering zal verlijden, ondanks dat Van der Stap Notarissen de

Verkoper als partijadviseur adviseert inzake de verkoop en levering van het Verkochte.

Aldus overeengekomen en getekend door:

Verkoper:

[Redacted]
[Redacted]

Stichting Pootlo

door: [Redacted]

als: zelfstandig bevoegd directeur

datum ondertekening: Gorinchem, 16.12.2015

plaats ondertekening:

[Redacted]

datum ondertekening:
plaats ondertekening:

datum ondertekening: Ridderkerk
plaats ondertekening: 16-12-2015

[Redacted]

Notarissen:

[Redacted] notaris

datum ondertekening: 23-12-2015

plaats ondertekening: Arnhem

[Redacted]

BIJLAGEN

1. IVBN Gedragscode Verkoop (complexen) Huurwoningen 2007
2. Bundel 2012 Gedragscodes Vastgoed Belang
3. Inhoudsopgave Project website
4. titel van verkrijging (deel 9306 nummer 36)
5. Huurlijst
6. Kostenoverzicht

IVBN Gedragscode verkoop (complexen) huurwoningen 2007

1. Doelstelling.

De IVBN is een belangenorganisatie van institutionele vastgoedbeleggers, die als professionele verhuurders o.a. beleggen in complexen huurwoningen. De IVBN-leden hebben de IVBN-code of Ethics ondertekend (zie de website van IVBN). De IVBN en haar leden realiseren zich dat het huren van een woning in een primaire levensbehoefte voorziet en dat huurders van woningen in sommige gevallen ten opzichte van hun verhuurder een afhankelijke positie innemen en vanwege die positie beschermd moeten worden. De IVBN en haar leden realiseren zich dat goed verhuurderschap bijdraagt tot een goede en stabiele huurwoningmarkt.

De IVBN-leden willen zorgvuldig omgaan met de belangen van hun huurders en willen met deze belangen ook rekening houden bij verkoop van de verhuurde woningen, zowel bij verkoop van het complex huurwoningen waartoe de verhuurde woningen behoren als bij verkoop van individuele huurwoningen aan zittende huurders.

Bij verkoop van een individuele huurwoning aan een zittende huurder is het van belang dat de verkoopprocedure zorgvuldig en voor de huurder inzichtelijk verloopt.

Bij verkoop van een complex huurwoningen is het voor de zittende huurders van belang dat de opvolgend verhuurder bonafide is en goed verhuurderschap zal betrachten en voortzetten, en dat bij verkoop van individuele huurwoningen aan zittende huurders de door deze opvolgend verhuurder te volgen verkoopprocedure zorgvuldig en voor de huurders inzichtelijk verloopt.

Belangen voor zittende huurders of aspirant-kopers

Bij verkoop van een complex huurwoningen aan een koper die geen toegelaten instelling is, is het voor de zittende huurders van belang dat:

1. de opvolgend verhuurder zich als een goed verhuurder zal gedragen;
2. de opvolgend verhuurder de intentie heeft de wettelijke en contractuele verplichtingen van een verhuurder volledig en correct na te komen, en derhalve ten tijde van de verkoop voldoende kredietwaardig is om de onderhoudsverplichtingen die op een verhuurder rusten, na te komen en in staat is het beheer over de verhuurde woningen adequaat te organiseren en uit te voeren;
3. de zittende huurders tijdig vernemen welke plannen de koper heeft met het complex, zoals het voornemen om het complex als beleggingsobject voor langere termijn aan te houden of plannen om het complex juridisch te splitsen en vervolgens geheel of gedeeltelijk uit te ponden
4. de koper dezelfde gedragsregels als het lid van de IVBN in acht zal nemen bij verkoop van het complex aan een derde die geen toegelaten instelling is en bij verkoop van een individueel verhuurde woning aan de zittende huurder.

Bij verkoop van een individueel verhuurde woning aan de zittende huurder is het voor de huurder/koper van belang dat:

1. de gehele verkoopprocedure zorgvuldig en inzichtelijk verloopt;
2. de huurder goed geïnformeerd wordt over de staat van de te koop aangeboden woning; met inachtneming van het gegeven dat bij verkoop aan de zittende huurder de huurder/koper vaak beter op de hoogte is van de onderhoudsstaat van de woning dan de verkopende verhuurder;
3. er op de huurder geen dwang wordt uitgeoefend om tot koop over te gaan en hij zonnodig wordt geïnformeerd over zijn rechten als huurder, en dat in het geval hij besluit niet tot koop over te gaan hij niet alsnog indirect wordt gedwongen tot koop of de woning te verlaten door - bijvoorbeeld - een extreem en ongewoon huurprijsverhogingsbeleid;
4. geen ongebruikelijke verkoopvoorwaarden worden opgelegd;
5. bij verkoop van appartementsrechten de huurder goed en volledig wordt geïnformeerd over de specifieke eigenschappen van een appartementsrecht en het bijbehorende lidmaatschap van een Vereniging van Eigenaars in het algemeen, en het functioneren van de betrokken Vereniging van Eigenaars in het bijzonder.

2. Reikwijdte.

De IVBN-leden met meer dan 500 huurwoningen dienen deze Gedragscode na te leven. De IVBN-leden willen elkaar op het in acht nemen van deze Gedragscode kunnen aanspreken.

Deze Gedragscode heeft betrekking op de verkoop:

- a. van een complex van 20 of meer verhuurde woningen aan één koper die geen toegelaten instelling is, en
- b. van een individueel verhuurde woning aan de zittende huurder.

3. Gedragsregels bij verkoop van een complex huurwoningen aan een derde partij (geen toegelaten instelling).

a. Selectieprocedure.

Als onderdeel van de verkoopprocedure van een complex huurwoningen, zijn IVBN-leden verplicht, een interne, vertrouwelijke selectieprocedure te voeren naar potentiële kopers, met als doel een kopende partij te kunnen selecteren waarvan verwacht mag worden dat deze zich als goed verhuurder zal gedragen. Het lid zal bij deze selectie rekening houden met eerder opgedane ervaringen en met de hem beschikbare informatie waaruit naar voren komt of en dat deze partij:

- bonafide is, inhoudend dat hij, voor zover vanuit de algemene pers bekend, geen strafrechtelijk verleden heeft en niet bij een strafrechtelijk onderzoek betrokken is; en
- in het geval hij reeds complexen huurwoningen beheert of in beheer heeft gehad, als een goed verhuurder bekend staat, en
- in staat is om zijn wettelijke en contractuele financiële verplichtingen als verhuurder correct na te komen, en derhalve ten tijde van de verkoop voldoende kredietwaardig is om de onderhoudsverplichtingen die op een verhuurder rusten na te komen en
- in staat is het beheer over verhuurde woningen adequaat te (laten) organiseren en uit te (laten) voeren.

Bij een tenderprocedure (verkoopprocedure waarbij meerdere partijen worden uitgenodigd een bieding uit te brengen tegen vooraf vastgestelde, niet-onderhandelbare verkoopvoorwaarden) zal het verkopend IVBN-lid vóór de gunning alsnog de potentiële koper op bovenbeschreven wijze moeten toetsen op bovengenoemde aspecten.

b. Informatie aan huurdersorganisaties en huurders.

IVBN-leden informeren de huurdersorganisaties van de aan hen toebehorende complexen huurwoningen en - indien aanwezig - een voor het desbetreffende IVBN-lid overkoepelend opererende huurdersorganisatie over hun verkoopbeleid in het algemeen.

Bij voorgenomen verkoop van een specifiek complex huurwoningen informeert een IVBN-lid schriftelijk de voor dit complex functionerende huurdersorganisatie overeenkomstig de eisen van de Wet Overleg Huurders-Verhuurder. Op verzoek van de huurdersorganisatie en/of uit eigen beweging zal de verhuurder alle individuele huurders schriftelijk over de voorgenomen verkoop informeren.

Indien in het te verkopen complex huurwoningen geen huurdersorganisatie functioneert, informeert het IVBN-lid de huurders afzonderlijk schriftelijk over de voorgenomen verkoop van het complex. Het IVBN-lid wijst de huurdersorganisatie en haar huurders daarbij op het bestaan van deze Gedragscode en de vindplaats ervan op de website van IVBN.

c. Verkoopprocedure.

Het IVBN-lid informeert voorafgaande aan de verkooponderhandelingen dan wel in de voorwaarden van een tenderprocedure potentiële kopers en gegadigden over deze Gedragscode en de vindplaats van deze Gedragscode op de website van de IVBN.

Bij iedere complexgewijze verkoop, en derhalve ook bij verkoop op basis van een tenderprocedure, zal het lid de in deze Gedragscode neergelegde afspraken opleggen aan de kopende partij, en aan de kopende partij opleggen dat hij op zijn beurt de in deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper zal opleggen, en zo vervolgens.

Een IVBN-lid verkoopt een aan hem toebehorend complex huurwoningen uitsluitend aan een partij die aan de in selectieprocedure beschreven criteria voldoet en derhalve aan een partij waarvan verwacht mag worden dat deze zich als een goed verhuurder zal gedragen en zich aan zijn wettelijke en contractuele

verplichtingen als verhuurder zal houden, en die deze Gedragscode onderschrijft en deze bij een volgende verkoop aan zijn opvolgende koper zal opleggen, en die tenminste de hierna te noemen verplichtingen in de koopovereenkomst accepteert.

Het IVBN-lid is verplicht in de koopovereenkomst met de kopende partij op te nemen de navolgende afspraken:

1. De kopende partij onderschrijft deze Gedragscode en zal zich aan de in deze Gedragscode neergelegde afspraken houden en zal op zijn beurt de in deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper indien deze geen toegelaten instelling is, opleggen en zo vervolgens;
2. De kopende partij dient de huurders en de betrokken huurdersorganisatie uiterlijk binnen drie maanden na de levering van het gekochte complex huurwoningen te informeren over zijn bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex.

en op te nemen dat indien de kopende partij de huurwoningen aan de zittende huurders wenst te verkopen, hij de navolgende regels in acht zal nemen;

3. De zittende huurders zullen schriftelijk over de te volgende verkoopprocedure en de tijd die daarmee gemoeid is, worden geïnformeerd;
4. De gehuurde woning zal aan de huurder schriftelijk te koop worden aangeboden op basis van een algemeen geaccepteerd model koopcontract met bij behorende verkoopvoorwaarden, zoals bijvoorbeeld een koopcontract met verkoopvoorwaarden van de Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond, de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, of een model van de Makelaarsorganisaties NVM, VBO of LVM;
5. De zittende huurder moet in de gelegenheid worden gesteld zich te vergewissen van de onderhoudstoestand van de te kopen woning.
6. Bij een aanbod aan de zittende huurder om de door hem gehuurde woning te kopen zal aan de huurder worden meegedeeld, dat indien hij niet tot aankoop wil overgaan de huurovereenkomst zal worden voortgezet;
7. Er zal geen enkele vorm van dwang worden uitgeoefend jegens de huurder om de door hem gehuurde woning te kopen dan wel de huurovereenkomst te beëindigen of anderszins de woning te verlaten. Tot ontoelaatbare dwang behoort ook een extreem en ongewoon huurprijsverhogingsbeleid, dat niet door de plaatselijke en/of complexgebonden marktomstandigheden wordt gerechtvaardigd en er derhalve gericht op lijkt te zijn de huurder te dwingen de huurovereenkomst te beëindigen en/of de woning te verlaten;

en op te nemen dat indien de kopende partij een verhuurd appartementsrecht aan een zittende huurder wenst te verkopen, hij tevens de navolgende regels in acht zal nemen:

8. De zittende huurder zal op de hoogte worden gebracht van het bestaan van de wettelijk verplichte Vereniging van Eigenaars (VvE) in het algemeen en de financiële positie van de betrokken VvE in het bijzonder. Er moet een zo reëel mogelijke schatting van de periodieke lasten worden gegeven die de appartementseigenaar van het te koop aangeboden appartement in het lopende boekjaar aan de VvE verschuldigd zal zijn.
9. De zittende huurder moet in de gelegenheid worden gesteld zich te vergewissen van de onderhoudstoestand van het gehele complex en om zich rekenschap te kunnen geven van de kosten van het onderhoud voor het complex als geheel en de daarvoor geprognosticeerde omvang van een te vormen onderhoudsreserve, en van het te kopen appartement. Alvorens individuele appartementsrechten aan individuele kopers aan te bieden moet door een externe deskundige of VvE-beheerder een meerjaren onderhoudsplan met bijbehorende begroting worden opgesteld, welk plan een periode van tien jaren zal beslaan, en welk plan aan de zittende huurder bij het schriftelijke aanbod tot koop ter hand zal worden gesteld.
10. De verkopende partij moet aan de zittende huurder kenbaar maken of hij van plan is op termijn een meerderheidspositie in het complex, en daarmee een beslissende stem in de VvE, te houden of niet. De verkopende partij moet de zittende huurder informeren omtrent zijn bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex. Indien de verkopende partij de meerderheid van het aantal appartementsrechten in het complex houdt, en op die grond als professionele partij de totstandkoming van een onderhoudsplan kan bevorderen en ook op die basis een reserve voor groot onderhoud kan laten opbouwen, moet - hoewel de VvE verantwoordelijk is en blijft voor het opstellen van een meerjaren onderhoudsplan en het

- opbouwen van een onderhoudsreserve - de verkopende partij de zittende huurder voor de verkoop over zijn beleid op dit punt schriftelijk informeren.
11. De verkopende partij zal, zolang hij een meerderheidspositie in de VvE heeft, bevorderen dat een delegatie van zijn huurders van appartementen in het complex als toehoorder (zonder stemrecht) bij de vergaderingen van appartementseigenaren aanwezig kan zijn en dat deze delegatie in de vergaderingen haar zienswijze over voor huurders van appartementen in het complex van belang zijnde agendapunten kenbaar kan maken.

en op te nemen een boeteclausule en een kettingbeding met de navolgende strekking:

12. De kopende partij verbeurt aan de verkopende partij een boete van 10% van de koopsom in het geval de kopende partij de hierboven genoemde afspraken neergelegd in 1 t/m 12 niet in acht neemt en waarbij de kopende partij zich verplicht bij verkoop van het complex deze afspraken met boeteclausule via een kettingbeding aan de hem opvolgend kopende partij op te leggen, onverlet het recht van de verkopende partij nakoming van de afspraken en schadevergoeding van de kopende partij te vorderen.
- De boeteclausule is beperkt tot een periode van twee jaar na de levering. De kopende partij moet ook na het verstrijken van de termijn van twee jaar na levering aan al zijn verplichtingen, die in deze Gedragscode zijn beschreven en die in de koopovereenkomst aan hem zijn opgelegd, blijven voldoen.

4. Gedragsregels bij verkoop van een huurwoning aan een zittende huurder.

Het IVBN-lid neemt bij verkoop van zijn huurwoningen aan zittende huurders de in § 3 sub c onder 3 t/m 7 en 12 van deze Gedragscode vastgelegde gedragsregels in acht.

5. Gedragsregels bij verkoop van appartementsrechten.

Het IVBN-lid neemt bij verkoop van appartementsrechten aan zittende huurders, naast de in § 3 sub c onder 3 t/m 7 en 12 van deze Gedragscode vastgelegde gedragsregels, ook de in 3 sub c onder 8 t/m 11 van de Gedragscode vastgelegde gedragsregels in acht.

6. Handhaving

Het bestuur van de IVBN kan uit eigener beweging bij ieder IVBN-lid een rapportage opvragen over de gang van zaken bij de verkoop van één of meer complexen huurwoningen en/of verkopen van individuele woningen aan zittende huurders van een IVBN-lid. Het bestuur van de IVBN kan daarbij van het IVBN-lid eisen dat de rapportage wordt opgesteld door een onafhankelijke partij, zoals een accountant.

Een huurder in een complex huurwoningen eigendom van een IVBN-lid of verkocht door een IVBN-lid, die meent dat het IVBN-lid of een opvolgend verhuurder van dit complex bij de verkoop deze Gedragscode niet heeft nageleefd, kan gedurende twee jaar na de verkoop door het IVBN-lid bij het bestuur van IVBN schriftelijk een klacht indienen.

Het bestuur van de IVBN stelt het betreffende IVBN-lid en in voorkomend geval de betreffende opvolgend verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis van de binnengekomen klacht.

Tenzij het bestuur van de IVBN de klacht terstond kennelijk ongegrond verklaart, vraagt het bestuur van de IVBN aan het betrokken IVBN-lid de in deze paragraaf bedoelde rapportage.

De IVBN zal de huurder onverwijld de ontvangst van de klacht bevestigen en de huurder informeren over de te volgen interne procedure en zal na afloop van deze procedure de huurder informeren over eventuele sancties tegen het IVBN-lid. Huurders kunnen niet van de IVBN en haar bestuur verlangen dat deze interne procedure openbaar wordt gemaakt noch dat de IVBN een sanctie oplegt.

Indien een IVBN-lid deze Gedragscode niet in acht neemt of heeft genomen, kan de IVBN besluiten de daarvoor tot de IVBN ter beschikking staande sancties aan het desbetreffende IVBN-lid op te leggen (waarschuwing, berisping of schorsing).

Indien deze Gedragscode niet wordt nageleefd of niet is nageleefd door een partij die een complex huurwoningen van een IVBN-lid heeft gekocht, waaronder ook wordt begrepen een opvolgende partij die van deze koper heeft gekocht, kan alleen het IVBN-lid, dat het betreffende complex huurwoningen heeft

verkocht, besluiten - naar eigen inzicht, mede afhankelijk van de aard, de zwaarte en de omvang van de niet-nakoming van de verplichtingen van deze koper of de opvolgende koper en de daarop genomen maatregelen tot herstel van deze niet-nakoming - om de in zijn koopovereenkomst opgenomen boetebepalingen in te roepen en/of civielrechtelijke nakoming van de gemaakte afspraken uit de koopovereenkomst te verlangen.

7. Slotbepaling.

Deze code zal worden aangehaald als "IVBN Gedragscode Verkoop (complexen) Huurwoningen 2007", afgekort tot "IVBN Gedragscode Verkoop 2007". Deze Gedragscode zal worden gepubliceerd op de website van de IVBN.

De IVBN kan besluiten deze Gedragscode al dan niet tijdelijk in te trekken of te wijzigen, van welke intrekking of wijziging op de website van de IVBN melding zal worden gemaakt.

Deze Gedragscode heeft alleen betrekking op verkoop van een complex van tenminste 20 huurwoningen tegelijkertijd, waarbij een IVBN-lid als verkoper optreedt en de kopende partij geen toegelaten instelling is.

Anderen dan de IVBN en haar leden kunnen geen rechten aan deze Gedragscode ontleen.

Deze Gedragscode vervangt vanaf ondertekening door de IVBN-leden en de publicatie op de IVBN-website voor IVBN-leden "de Intentieverklaring Gedragscode Verkoop Huurwoningen 1999".

IVBN-leden zullen bij verkooptransacties waarvan de voorbereidingen zijn gestart voor deze datum van ondertekening en publicatie de code 1999 in acht blijven nemen.

8. Ondertekening.

Door ondertekening van de IVBN Gedragscode Verkoop (complexen) huurwoningen 2007 verklaart ondergetekende, lid van de IVBN, deze Gedragscode zonder voorbehoud te zullen naleven en in de geest daarvan te zullen handelen.

Ondergetekende, rechtsgeldig handelend namens:

[naam bedrijf]

[naam ondergetekende]

verklaart kennis genomen te hebben van bovenstaande Gedragscode en deze voor onbepaalde tijd te zullen naleven.

Plaats,

Datum

Bundel 2012, gedragscodes Vastgoed Belang, bevattende

**Gedragscode goed verhuurderschap Vastgoed Belang, en
Gedragscodes toepasbaar bij aankoop en verkoop van (complexen) huurwoningen en
aansluitende verkoop aan individuele huurders**

Preambule

De vereniging Vastgoed Belang (verder Vastgoed Belang) is de belangenorganisatie van particuliere beleggers in vastgoed, die als professionele verhuurders o.a. beleggen in complexen huurwoningen.

Uitgangspunten voor een belegger in vastgoed vormen een voldoende rendement op de investering en een maatschappelijk verantwoord integer verhuurderschap.

Vastgoed Belang en haar leden realiseren zich dat:

- goed verhuurderschap bijdraagt aan een goede en stabiele huurwoningmarkt;
- goed huurderschap bijdraagt aan een duurzame instandhouding van het voor bewoning gebruikte vastgoed;
- een woning voor een huurder in een primaire levensbehoefte voorziet;
- deze woning een uniek adres vertegenwoordigt in het sociale leven van de huurder;
- de omgang tussen verhuurder en huurder zorgvuldig en respectvol dient te zijn.

Vastgoed Belang-leden willen zorgvuldig omgaan met de belangen van hun huurders en willen met deze belangen ook rekening houden zowel bij aan- en verkoop van een complex huurwoningen als – daarmee samenhangend - bij verkoop van individuele huurwoningen of verhuurde appartementsrechten aan zittende huurders.

Daarover zijn eerder afspraken gemaakt met verschillende betrokken partijen, met name met het oog op aankopen van complexen van toegelaten instellingen.

Vastgoed Belang wil deze afspraken met deze gedragscodes actualiseren en hanteerbaar maken. Deze bundel gedragscodes bestaat uit delen die tussen partijen die met elkaar overeenkomsten aangaan, bij die overeenkomsten van toepassing kunnen worden verklaard. Het gaat om de volgende gedragscodes:

- de gedragscode goed verhuurderschap.
- de gedragscode aankoop van een complex van een toegelaten instelling.
- de gedragscode (door)verkoop van een (dergelijk) complex aan een derde.
- de teksten voor een kettingbeding.
- de gedragscode verkoop individuele huurwoning of verhuurd appartementsrecht in complexen aan een zittende huurder, die daarin zijn hoofdverblijf heeft.
- de handhavingsbepalingen, sancties, en slotbepalingen

Vastgoed Belang stelt nadrukkelijk het volgende:

Indien bij een vastgoedtransactie, of binnen een periode van twee jaar daarna, misbruik in het gebruik van de verklaringen die ontleend zijn aan Vastgoed Belang bewezen wordt, is de misbruikende partij jegens Vastgoed Belang, zonder verdere in gebreke stelling een schadevergoeding schuldig van € 5.000 per overtreding, wegens afbreuk aan de geloofwaardigheid van de gedragscode en de naam van Vastgoed Belang.

Deze bundel van 8 pagina's vormt een geheel van bij elkaar horende bepalingen.

Gedragscode goed verhuurderschap VB

Een belegger die bij een transactie schriftelijk dient te verklaren dat hij bekend staat als een verhuurder gekenmerkt door 'goed verhuurderschap' kan deze gedragscode goed verhuurderschap van toepassing verklaren.

Verhuurder verklaart als verhuurder en belegger naar eer en geweten, zowel als hij een natuurlijke persoon is, als wanneer hij een rechtspersoon is, als wanneer hij zich uitsluitend via een gevolmachtigde laat vertegenwoordigen, dat hij een goed verhuurder is, dat wil zeggen dat hij:

- bonafide en kredietwaardig is;
- niet verwickeld is in strafrechtelijke zaken ter zake van zijn verhuurderschap;
- als verhuurder en belegger, niet zijnde een natuurlijke persoon, uitsluitend bestaat uit of gebruik maakt van voldoende integere en transparante rechtspersonen;
- in staat is om zijn wettelijke en contractuele financiële verplichtingen als verhuurder correct na te komen;
- in staat is het beheer van zijn verhuurde woningen adequaat te organiseren en uit te voeren;

en dat hij voorts zich als volgt gedraagt of zal gedragen, dat wil zeggen dat hij:

- *uitsluitend gebruik maakt van schriftelijke huurovereenkomsten die voldoen aan de wettelijke vereisten van het huurrecht;*
- *uitsluitend de wettelijke of contractueel vastgelegde huurverhogingen zal toepassen en nooit zal overgaan tot excessieve huurverhogingen;*
- *uitsluitend de wettelijk toegestane servicekosten in rekening zal brengen en de voorschotten zorgvuldig zal vaststellen, en bij de afrekening nooit meer dan 25 % afwijking naar boven in rekening zal brengen;*
- *steeds het beleid met betrekking tot de servicekosten op transparante wijze zal duidelijk maken;*
- *steeds een adequate financiële en huuradministratie zal voeren, waaruit op ieder moment de financiële verplichtingen en betalingen van huurder en verhuurder zijn af te lezen;*
- *steeds voldoende middelen beschikbaar heeft om het normale klein onderhoud en instandhoudingsonderhoud te kunnen financieren;*
- *bij verschillen van mening tussen verhuurder en huurder altijd eerst de weg van het gewone schriftelijke of mondelinge contact zal bewandelen, en pas in twee instantie de weg van de huurcommissie of de kantonrechter.*

Gedragscode aankoop complexen VB

Deze gedragscode is vooral van betekenis voor professionele verhuurders die als belegger (complexen van) woningen kopen of verkopen, en op vastgoedtransacties waarbij de aan- of verkoop een aantal woningen betreft van een wooncomplex, en waarbij in het vervolg, gehele of gedeeltelijke verkoop van individuele panden in een dergelijk complex, aan zittende huurders aan de orde kan zijn, of verkoop bij leegkomst.

Het lid van Vastgoed Belang heeft bij de aankoop van complexen huurwoningen van toegelaten instellingen oog voor de belangen van de zittende huurders.

Verklaringen

1. Koper verklaart de Gedragscode goed verhuurderschap VB van toepassing.
 2. Koper verklaart de 'Gedragscode verkoop complexen VB' van toepassing bij eventuele (door)verkoop van het complex of delen er van, en de 'Gedragscode verkoop aan zittende huurder VB' voor verkoop aan zittende huurders binnen het complex.
 3. Koper verklaart dat de zittende huurders tijdig vernemen welke plannen koper heeft met het complex, zoals het voornemen om het complex als beleggingsobject voor langere termijn aan te houden of plannen om het complex juridisch te splitsen en vervolgens geheel of gedeeltelijk individueel te verkopen aan de zittende huurders of bij leegkomst.
 4. Koper verklaart dat een eventuele opvolgende koper dezelfde gedragsregels als het lid van Vastgoed Belang in acht zal nemen bij (door)verkoop van het complex door een lid van Vastgoed Belang aan een derde die geen toegelaten instelling is. Koper zal hen ook wijzen op de vindplaats van deze gedragscodes van Vastgoed Belang
 5. Koper verklaart tijdig en schriftelijk de huurdersorganisaties of de individuele huurders te informeren over het verkoopbeleid. Koper zal hen ook wijzen op de vindplaats van de toepasselijke gedragscodes van Vastgoed Belang
-

Gedragscode verkoop complexen VB

Selectie

Verkoper van een complex huurwoningen verplicht zich bij verkoop een selectieprocedure toe te passen naar potentiële kopers, met als doel een kopende partij te kunnen selecteren waarvan verwacht mag worden dat deze zich als goed verhuurder zal gedragen.

Verkoper zal bij deze selectie rekening houden met eerder opgedane ervaringen en met de hem beschikbare informatie waaruit naar voren komt of deze partij bonafide is en in het geval hij al complexen huurwoningen beheert of in beheer heeft gehad, als een goed verhuurder bekend staat, en in staat is om zijn wettelijke en contractuele financiële verplichtingen als verhuurder correct na te komen.

Verkoper verplicht zich bij een tenderprocedure (verkoopprocedure waarbij meerdere partijen worden uitgenodigd een bieding uit te brengen tegen vooraf vastgestelde, niet-onderhandelbare verkoopvoorwaarden) *vóór* de gunning de potentiële koper op bovengenoemde aspecten toetsen.

Verkoper informeert voorafgaande aan de verkooponderhandelingen dan wel in de voorwaarden van een tenderprocedure potentiële kopers en gegadigden over deze Gedragscode en de vindplaats van deze Gedragscode op de website van Vastgoed Belang.

Informatie aan huurdersorganisaties en huurders.

Verkoper informeert, indien in het te verkopen complex huurwoningen geen huurdersorganisatie functioneert, zijn huurders afzonderlijk schriftelijk over de (voorgenomen) verkoop van het complex. Verkoper wijst de huurdersorganisatie en haar huurders daarbij op het bestaan van deze Gedragscode en de vindplaats ervan op de website van Vastgoed Belang.

Verkoopprocedure.

Verkoper verkoopt een aan hem toebehorend complex huurwoningen uitsluitend aan een partij die aan de in selectieprocedure beschreven criteria voldoet en daarom aan een partij waarvan verwacht mag worden dat deze zich als een goed verhuurder zal gedragen, en die deze Gedragscode verkoop complexen VB onderschrijft.

Verkoper zal bij complexgewijze (door)verkoop, - ook bij verkoop op basis van een tenderprocedure- , de in deze Gedragscode neergelegde afspraken opleggen aan de kopende partij, en aan de kopende partij opleggen dat hij op zijn beurt de in deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper zal opleggen, en zo vervolgens. Dat betreft ook de Gedragscode verkoop aan zittende huurder VB en tenminste, voor zover van toepassing, de hierna onder 'Kettingbedingen verkoop complexen VB' te noemen verplichtingen in de koopovereenkomst.

Kettingbedingen verkoop complexen VB

De verkoper is verplicht in de koopovereenkomst met de kopende partij op te nemen de navolgende afspraken:

- a. De kopende partij onderschrijft de 'Gedragscode goed verhuurderschap VB' en zal zich aan de in de 'Gedragscode verkoop complexen VB' neergelegde afspraken houden en zal op zijn beurt de in deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper indien deze geen toegelaten instelling is, opleggen en zo vervolgens;
- b. De kopende partij zal de huurders en de betrokken huurdersorganisatie uiterlijk binnen drie maanden na de levering van het gekochte complex huurwoningen informeren over zijn bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex.

en op te nemen

- c. Indien de kopende partij de huurwoning of een verhuurd appartementsrecht aan de zittende huurders wenst te verkopen, zal hij de regels in acht nemen die opgenomen zijn in de 'Gedragscode verkoop aan zittende huurder VB'

en op te nemen in geval van een verhuurd appartementsrecht:

- d. De kopende partij zal als er sprake is van een verhuurd appartementsrecht rekening houden met de belangen van zijn huurders, en zolang hij een meerderheidspositie in de VvE heeft, de aanwezigheid van huurders, of een vertegenwoordiging daarvan, bij de vergaderingen van de VvE, met name bij voor huurders van appartementen in het complex van belang zijnde agendapunten, mogelijk maken.

en op te nemen een kettingbeding met de navolgende strekking:

- e. De kopende partij verplicht zich bij verkoop van het complex deze afspraken met een kettingbeding aan de hem opvolgend kopende partij op te leggen, onverlet het recht van de verkopende partij nakoming van de afspraken en schadevergoeding van de kopende partij te vorderen. De kopende partij moet aan al zijn verplichtingen die in deze Gedragscode zijn beschreven en die in de koopovereenkomst aan hem zijn opgelegd, blijven voldoen.

Gedragscode verkoop aan zittende huurder VB

De verkoper neemt bij verkoop van zijn huurwoningen of verhuurde appartementsrechten, in een complex, aan een zittende huurder die daarin zijn hoofdverblijf heeft, de volgende gedragsregels in acht:

1. De zittende huurder zal schriftelijk over de te volgende verkoopprocedure en de tijd die daarmee gemoeid is, worden geïnformeerd;
2. De gehuurde woning zal aan de huurder schriftelijk te koop worden aangeboden op basis van een algemeen geaccepteerd model koopcontract met bij behorende verkoopvoorwaarden.
3. De zittende huurder wordt in de gelegenheid gesteld zich te vergewissen van de onderhoudstoestand van de te kopen woning.
4. Bij een aanbod aan de zittende huurder om de door hem gehuurde woning te kopen wordt aan de huurder meegedeeld, dat indien hij niet tot aankoop wil overgaan de bestaande huurovereenkomst zal worden voortgezet;
5. Op de zittende huurder zal geen enkele vorm van dwang worden uitgeoefend om de door hem gehuurde woning te kopen dan wel de huurovereenkomst te beëindigen of anderszins de woning te verlaten. Tot ontoelaatbare dwang behoort ook een extreem en ongewoon huurprijsverhogingsbeleid, dat niet door de plaatselijke of complexgebonden marktomstandigheden wordt gerechtvaardigd en er derhalve gericht op lijkt te zijn de huurder te dwingen de huurovereenkomst te beëindigen of de woning te verlaten;

en indien de verkoper een verhuurd appartementsrecht aan een zittende huurder wenst te verkopen, zal hij tevens de navolgende regels in acht nemen:

6. De zittende huurder wordt op de hoogte gebracht van het bestaan van de wettelijk verplichte Vereniging van Eigenaars (VvE) en de financiële positie van de betrokken VvE, voorzover deze reeds bestaat. Er wordt een zo reëel mogelijke schatting van de periodieke lasten gegeven die de appartementseigenaar van het te koop aangeboden appartement in het lopende boekjaar aan de VvE verschuldigd zal zijn.
7. Alvorens individuele appartementsrechten aan individuele kopers worden aangeboden zal door een externe deskundige of VvE-beheerder een meerjaren onderhoudsplan met bijbehorende begroting worden opgesteld, welk plan een periode van tien jaren zal beslaan, en welk plan aan de zittende huurder bij het schriftelijke aanbod tot koop ter hand zal worden gesteld.
8. De zittende huurder zal in de gelegenheid worden gesteld zich te vergewissen van de onderhoudstoestand van het gehele complex, mede ten einde zich rekenschap te kunnen geven van de kosten van het onderhoud voor het complex als geheel en de daarvoor geprognosticeerde omvang van een te vormen onderhoudsreserve, en van het te kopen appartement.
9. De verkopende partij zal de zittende huurder informeren over zijn bedrijfsmatige bedoelingen met en beleid voor het complex. Indien de verkopende partij de meerderheid van het aantal appartementsrechten in het complex houdt, en op die grond als professionele partij de totstandkoming van een onderhoudsplanung kan bevorderen en ook op die basis een reserve voor groot onderhoud kan laten opbouwen, zal - hoewel de VvE verantwoordelijk is en blijft voor het opstellen van een meerjaren onderhoudsplan en het opbouwen van een onderhoudsreserve - de verkopende partij de zittende huurder vóór de verkoop over zijn beleid op dit punt schriftelijk informeren.

Handhaving

Het lid van Vastgoed Belang dat een Gedragscode van Vastgoed Belang van toepassing verklaart, verklaart daarmee ook zich te conformeren aan deze handhavingsbepalingen en te onderwerpen aan het daarbij behorende klacht- en tuchtrecht. Als klacht- en tuchtrechtinstantie, tevens laatste instantie, fungeert het bestuur van Vastgoed Belang, of de door hem aangestelde Bezwaarcommissie Gedragscodes (verder Vastgoed Belang).

1.

Het lid van Vastgoed Belang is verplicht Vastgoed Belang op verzoek een volledige rapportage te verstrekken over de gang van zaken bij de koop of verkoop van een complex huurwoningen of verkopen van individuele woningen aan zittende huurders, voorzover daarbij een gedragscode VB van toepassing is verklaard. Het lid is verplicht daartoe onverwijld alle medewerking te verlenen.

2.

Een huurder (of een voormalig zittende huurder) in een complex huurwoningen, eigendom van een lid van Vastgoed Belang of verkocht door een lid van Vastgoed Belang, die meent dat het lid van Vastgoed Belang of een opvolgend verhuurder van dit complex, bij de verkoop de 'Gedragscode verkoop complexen VB' of 'Gedragscode verkoop aan zittende huurder VB' niet heeft nageleefd, kan gedurende twee jaar na de verkoop door het lid van Vastgoed Belang bij Vastgoed Belang schriftelijk een klacht indienen.

3.

Vastgoed Belang zal de huurder onverwijld de ontvangst van de klacht bevestigen en de huurder informeren over de te volgen interne procedure en zal na afloop van deze procedure de huurder informeren over eventuele sancties tegen het Vastgoed Belang-lid.

4.

Vastgoed Belang stelt het betreffende lid van Vastgoed Belang en in voorkomend geval de betreffende opvolgend verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis van de binnengekomen klacht. Tenzij Vastgoed Belang de klacht terstond kennelijk ongegrond verklaart, vraagt Vastgoed Belang aan het betrokken lid van Vastgoed Belang de onder 1 bedoelde rapportage.

5.

Indien een lid van Vastgoed Belang deze Gedragscode niet in acht neemt of heeft genomen, kan Vastgoed Belang besluiten tot een passende sanctie, dan wel een juridische actie. Het lid is dan in ieder geval een administratieve vergoeding verschuldigd aan de Vastgoed Belang van € 450,-;

6.

Vastgoed Belang kent de volgende sancties die ook naast elkaar kunnen worden opgelegd:

1. Aantoonbaar ernstig misbruik van de naam van de gedragscode wordt beboet met een boete die kan worden vastgesteld tot een maximum van € 3.000,-, te betalen binnen 30 dagen na uitspraak, te vervallen aan de vereniging;
2. Royement als lid van de vereniging;
3. Publicatie van de kwestie met naamsvermelding gedurende een periode van maximaal twee jaar;

7.

Het staat huurders, of andere belanghebbenden vrij op grond van wanprestatie of een onrechtmatige daad zelfstandig een juridische actie aan te gaan bij misbruik van een gedragscode VB.

8.

Ten aanzien van niet Vastgoed Belang-leden zal door Vastgoed Belang naar aanleiding van een klacht of geconstateerd misbruik een juridische actie worden overwogen.

Slotbepalingen.

1. Deze bundel van gedragscodes zal worden aangehaald als "Bundel 2012 Gedragscodes Vastgoed Belang" (citeertitel: *Bundel 2012 Gedragscodes VB*)
 2. Vastgoed Belang kan besluiten deze Gedragscodes al dan niet tijdelijk in te trekken of te wijzigen, van welke intrekking of wijziging op de website van Vastgoed Belang melding zal worden gemaakt.
 3. De Gedragscode verkoop complexen VB heeft vooral betrekking op verkoop van een complex huurwoningen tegelijkertijd, waarbij een lid van Vastgoed Belang als koper of verkoper optreedt en de kopende partij geen toegelaten instelling is.
 4. Anderen dan Vastgoed Belang en haar leden kunnen geen rechten aan deze Gedragscode ontleen.
 5. Deze Gedragscode vervangt vanaf de publicatie op de Vastgoed Belang- website voor leden van Vastgoed Belang "de Intentieverklaring Gedragscode Verkoop Huurwoningen 1999".
 6. De leden van Vastgoed Belang zullen bij verkooptransacties waarvan de voorbereidingen zijn gestart voor deze datum van ondertekening en publicatie de code 1999 in acht blijven nemen.
 7. Deze Gedragscodes zijn slechts van toepassing indien hier uitdrukkelijk melding van wordt gemaakt en de toepasselijk uitdrukkelijk schriftelijk is vastgelegd.
 8. Naast Vastgoed Belang-leden kunnen ook derden een gedragscode van toepassing verklaren.
 9. **Indien bij een vastgoedtransactie, of binnen een periode van twee jaar daarna, misbruik in het gebruik van de verklaringen die ontleend zijn aan Vastgoed Belang bewezen wordt, is de misbruikende partij jegens Vastgoed Belang, zonder verdere in gebreke stelling een schadevergoeding schuldig van € 5.000 per overtreding, wegens afbreuk aan de geloofwaardigheid van de gedragscode en de naam van Vastgoed Belang.**
 10. **Gebruik van of het van toepassing verklaren van een gedragscode, leidt tevens voor leden tot het van toepassing verklaren van onderdeel Handhaving. Niet leden dienen dit expliciet van toepassing te verklaren.**
-

URL

<http://www.projectorenflat.nl/>
<http://www.projectorenflat.nl/algemeen/>
<http://www.projectorenflat.nl/project/>
<http://www.projectorenflat.nl/proces/>
<http://www.projectorenflat.nl/contact/>
<http://www.projectorenflat.nl/algemeen/zutphen/>
<http://www.projectorenflat.nl/project/teaser/>
<http://www.projectorenflat.nl/algemeen/herontwikkelingsplan/>
<http://www.projectorenflat.nl/algemeen/nvm-regiocijfers/>
<http://www.projectorenflat.nl/project/informatie-memorandum/>
<http://www.projectorenflat.nl/project/huurlijst/>
<http://www.projectorenflat.nl/project/plattogronden/>
<http://www.projectorenflat.nl/project/brochure/>
<http://www.projectorenflat.nl/proces/deelnemeverklaring/>
<http://www.projectorenflat.nl/proces/procesbeschrijving/>
<http://www.projectorenflat.nl/proces/kostenoverzicht/>
<http://www.projectorenflat.nl/proces/disclaimer/>
<http://www.projectorenflat.nl/proces/koopovereenkomst/>
<http://www.projectorenflat.nl/algemeen/bestemmingsplan/>
<http://www.projectorenflat.nl/algemeen/marktonderzoeken/>
<http://www.projectorenflat.nl/project/voorbeeld-herontwikkelingsplannen/>
<http://www.projectorenflat.nl/project/technische-gegevens/>
<http://www.projectorenflat.nl/proces/kadastrale-stukken/>
<http://www.projectorenflat.nl/proces/conceptstukken/>
<http://www.projectorenflat.nl/proces/toestemmingsaanvragen/>

Huurlijst Torenflat (per mei 2015)

Lantaal	Straat	Huisnr.	Plaat	Landbouw	Bruto huur	Netto huur	Service
1	Koningin Wilhelminalaan	6 A	Gorinchem				
2	Koningin Wilhelminalaan	6 B	Gorinchem				
3	Koningin Wilhelminalaan	6 C	Gorinchem				
4	Koningin Wilhelminalaan	6 D	Gorinchem				
5	Koningin Wilhelminalaan	6 E	Gorinchem				
6	Koningin Wilhelminalaan	8 A	Gorinchem				
7	Koningin Wilhelminalaan	8 B	Gorinchem				
8	Koningin Wilhelminalaan	8 D	Gorinchem				
9	Koningin Wilhelminalaan	8 E	Gorinchem				
10	Koningin Wilhelminalaan	10 A	Gorinchem				
11	Koningin Wilhelminalaan	10 B	Gorinchem				
12	Koningin Wilhelminalaan	10 C	Gorinchem	1			
13	Koningin Wilhelminalaan	10 D	Gorinchem				
14	Koningin Wilhelminalaan	10 E	Gorinchem				
15	Koningin Wilhelminalaan	12 A	Gorinchem				
16	Koningin Wilhelminalaan	12 B	Gorinchem				
17	Koningin Wilhelminalaan	12 C	Gorinchem	1			
18	Koningin Wilhelminalaan	12 D	Gorinchem				
19	Koningin Wilhelminalaan	12 E	Gorinchem				
20	Koningin Wilhelminalaan	14 A	Gorinchem				
21	Koningin Wilhelminalaan	14 B	Gorinchem				
22	Koningin Wilhelminalaan	14 D	Gorinchem				
23	Koningin Wilhelminalaan	14 E	Gorinchem				
24	Koningin Wilhelminalaan	16 A	Gorinchem				
25	Koningin Wilhelminalaan	16 B	Gorinchem				
26	Koningin Wilhelminalaan	16 C	Gorinchem				
27	Koningin Wilhelminalaan	16 D	Gorinchem				
28	Koningin Wilhelminalaan	16 E	Gorinchem				
29	Koningin Wilhelminalaan	18 A	Gorinchem				
30	Koningin Wilhelminalaan	18 B	Gorinchem				
31	Koningin Wilhelminalaan	18 C	Gorinchem	1			
32	Koningin Wilhelminalaan	18 D	Gorinchem				
33	Koningin Wilhelminalaan	18 E	Gorinchem				
34	Koningin Wilhelminalaan	20 A	Gorinchem				
35	Koningin Wilhelminalaan	20 B	Gorinchem				

Arnhem, 24-6-2015

- Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend -

Huurlijst Torenflat (per mei 2015)

36	Koningin Wilhelminalaan	20 C	Gorinchem	1	€ -	€ -	€
37	Koningin Wilhelminalaan	20 D	Gorinchem		€ 553	€ 430	€
38	Koningin Wilhelminalaan	20 E	Gorinchem		€ 608	€ 485	€
39	Koningin Wilhelminalaan	22 A	Gorinchem		€ 613	€ 490	€
40	Koningin Wilhelminalaan	22 B	Gorinchem		€ 563	€ 440	€
41	Koningin Wilhelminalaan	22 C	Gorinchem	1	€ -	€ -	€
42	Koningin Wilhelminalaan	22 D	Gorinchem		€ 553	€ 430	€
43	Koningin Wilhelminalaan	22 E	Gorinchem		€ 608	€ 485	€
44	Koningin Wilhelminalaan	24 A	Gorinchem		€ 613	€ 490	€
45	Koningin Wilhelminalaan	24 B	Gorinchem		€ 563	€ 440	€
46	Koningin Wilhelminalaan	24 C	Gorinchem	1	€ -	€ -	€
47	Koningin Wilhelminalaan	24 D	Gorinchem		€ 553	€ 430	€
48	Koningin Wilhelminalaan	24 E	Gorinchem	1	€ -	€ -	€
49	Koningin Wilhelminalaan	26 A	Gorinchem		€ 613	€ 490	€
50	Koningin Wilhelminalaan	26 B	Gorinchem		€ 563	€ 440	€
51	Koningin Wilhelminalaan	26 C	Gorinchem		€ 248	€ 150	€
52	Koningin Wilhelminalaan	26 D	Gorinchem		€ 553	€ 430	€
53	Koningin Wilhelminalaan	26 E	Gorinchem		€ 608	€ 485	€
54	Koningin Wilhelminalaan	28 A	Gorinchem		€ 483	€ 360	€
55	Koningin Wilhelminalaan	28 B	Gorinchem		€ 483	€ 360	€
56	Koningin Wilhelminalaan	28 C	Gorinchem		€ 483	€ 360	€
57	Don Antoniostraat	2	Gorinchem		€ 414	€ 310	€
58	Don Antoniostraat	4	Gorinchem		€ 414	€ 310	€
59	Koningin Wilhelminalaan	4 -001	Gorinchem		€ 408	€ 310	€
60	Koningin Wilhelminalaan	4 -002	Gorinchem		€ 408	€ 310	€
61	Koningin Wilhelminalaan	4 -003	Gorinchem		€ 408	€ 310	€
62	Koningin Wilhelminalaan	4 -004	Gorinchem		€ 408	€ 310	€
63	Koningin Wilhelminalaan	4 -005	Gorinchem		€ 408	€ 310	€
64	Koningin Wilhelminalaan	4 -006	Gorinchem		€ 408	€ 310	€
65	Koningin Wilhelminalaan	4 -007	Gorinchem		€ 408	€ 310	€
66	Koningin Wilhelminalaan	4 -008	Gorinchem		€ 408	€ 310	€
67	Koningin Wilhelminalaan	4 -009	Gorinchem		€ 408	€ 310	€
68	Koningin Wilhelminalaan	4 -014	Gorinchem		€ 408	€ 310	€
69	Koningin Wilhelminalaan	4 -015	Gorinchem		€ 408	€ 310	€
70	Koningin Wilhelminalaan	4 -016	Gorinchem		€ 408	€ 310	€

Arnhem, 24-6-2015

- Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend -

Huurlijst Torenflat (per mei 2015)

Aanrnr	Straat	Inhennr.	Plaats	Registernr.	Bruto maandhuur	Netto maandhuur	Service
71	Koningin Wilhelminalaan	4 -017	Gorinchem				
72	Koningin Wilhelminalaan	4 -018	Gorinchem				
73	Koningin Wilhelminalaan	4 -101	Gorinchem				
74	Koningin Wilhelminalaan	4 -102	Gorinchem				
75	Koningin Wilhelminalaan	4 -103	Gorinchem				
76	Koningin Wilhelminalaan	4 -104	Gorinchem				
77	Koningin Wilhelminalaan	4 -105	Gorinchem				
78	Koningin Wilhelminalaan	4 -106	Gorinchem				
79	Koningin Wilhelminalaan	4 -107	Gorinchem				
80	Koningin Wilhelminalaan	4 -108	Gorinchem				
81	Koningin Wilhelminalaan	4 -109	Gorinchem				
82	Koningin Wilhelminalaan	4 -110	Gorinchem				
83	Koningin Wilhelminalaan	4 -111	Gorinchem				
84	Koningin Wilhelminalaan	4 -112	Gorinchem				
85	Koningin Wilhelminalaan	4 -113	Gorinchem				
86	Koningin Wilhelminalaan	4 -114	Gorinchem				
87	Koningin Wilhelminalaan	4 -115	Gorinchem				
88	Koningin Wilhelminalaan	4 -116	Gorinchem				
89	Koningin Wilhelminalaan	4 -201	Gorinchem				
90	Koningin Wilhelminalaan	4 -202	Gorinchem				
91	Koningin Wilhelminalaan	4 -203	Gorinchem				
92	Koningin Wilhelminalaan	4 -204	Gorinchem				
93	Koningin Wilhelminalaan	4 -205	Gorinchem				
94	Koningin Wilhelminalaan	4 -206	Gorinchem				
95	Koningin Wilhelminalaan	4 -207	Gorinchem				
96	Koningin Wilhelminalaan	4 -208	Gorinchem				
97	Koningin Wilhelminalaan	4 -209	Gorinchem				
98	Koningin Wilhelminalaan	4 -210	Gorinchem				
99	Koningin Wilhelminalaan	4 -211	Gorinchem				
100	Koningin Wilhelminalaan	4 -212	Gorinchem				
101	Koningin Wilhelminalaan	4 -213	Gorinchem				
102	Koningin Wilhelminalaan	4 -125	Gorinchem				
Totaal							7

Arnhem, 24-6-2015

- Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend -



KOSTENOVERZICHT

Document 001

Poort6 - gestructureerde verkoop Dukatenplein 2 en Wilhelminalaan 4 tot en met 28 te Gorinchem

De belastingen, kosten en lasten die ter zake van de aankoop van het gebouw met toebehoren, plaatselijk bekend Dukatenplein 2 en Wilhelminalaan 4 tot en met 28 te Gorinchem, voor rekening van Koper komen, zijn de volgende.

Definities.

Artikel 1.

Tenzij anders blijkt, wordt in dit kostenoverzicht verstaan onder:

- *Koper:* diegene aan wie Verkoper het Registergoed conform de koopovereenkomst heeft verkocht;
- *Procesbegeleider:*
ABC Beleggingen B.V. (mede handelend onder de naam: "ABC Capital"), statutair gevestigd te Arnhem en kantoorhoudende te 6814 BA Arnhem op het adres Sonsbeekweg 12, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 09208845;
- *Registergoed:*
een perceel grond met het daarop gelegen complex, genaamd: Torenflat Gorinchem, omvattende eenhonderd twee (102) appartementen en negen (9) bergingen/overige eenheden, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend Dukatenplein 2 respectievelijk Wilhelminalaan 4 tot en met 28 te 4205 GE respectievelijk 4205 ET Gorinchem, kadastraal bekend gemeente Gorinchem, sectie A, nummer 6143, groot zesentwintig are zeventig centiare;
- *Van der Stap Notarissen:*
Van der Stap Notarissen B.V., gevestigd aan Weena 690 te Rotterdam en mede kantoorhoudende aan Jansbuitensingel 29 te Arnhem;
- *Verkoper:*
Stichting Poort6, een stichting, statutair gevestigd te Gorinchem en kantoorhoudende te 4203 NJ Gorinchem op het adres Schelluinsestraat 3, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 23032248.

Overdrachtsbelasting/omzetbelasting.

Artikel 2.

Ter zake van de overdracht is overdrachtsbelasting verschuldigd (percentage: 2%, tenzij het geen woningen betreft: 6%), aangezien het Registergoed geen nieuw vervaardigd onroerend goed betreft en langer dan twee jaar geleden in gebruik is genomen. Mitsdien is geen omzetbelasting verschuldigd.

Notarieel honorarium. Kosten procesbegeleiding.

Artikel 3.

Het door Van der Stap Notarissen aan de Koper in rekening te brengen notarieel honorarium bedraagt: een half procent (0,5 %) van de koopprijs.

Dit bedrag is exclusief 21% btw en 6% kantoorkosten.

Onder de werkzaamheden valt:

- het kadastraal en hypothecair rechercheren;
- het door titelonderzoek, voor zover mogelijk, in kaart brengen van aan het Registergoed verbonden lasten en beperkingen;
- het voeren van correspondentie per e-mail of brief;
- het opstellen van het kostenoverzicht;
- het opstellen van de deelnameverklaring; omvattende een disclaimer, geheimhoudingsverklaring, integriteitsverklaring en een procedurebeschrijving van het verkoopproces;
- het opstellen van de concept koopakte;
- het eenmalig verwerken van de op- en aanmerkingen op de concept akten;
- het zo nodig opstellen van volmachten tot koop en levering;
- het begeleiden van de ondertekening van de koopakte;
- het desgewenst inschrijven van de koopakte in de openbare registers (Kadaster);
- het opstellen van de nota's van afrekening;
- het opstellen en passeren van de akte(n) van levering;
- het inschrijven van de akte(n) van levering in de openbare registers;
- het uitvoeren van het, met een en ander gepaard gaande, betalingsverkeer;
- het verstrekken van afschriften aan partijen; alsmede alle overige met de overdracht gepaard gaande gebruikelijke werkzaamheden.

Alle genoemde documenten zullen luiden overeenkomstig de modelakten zoals opgenomen in de digitale dataroom.

Indien aanvullende werkzaamheden gewenst of noodzakelijk blijken te zijn, dan wel aan de gebruikelijke werkzaamheden (door bijzondere omstandigheden) meer dan een gebruikelijke hoeveelheid tijd dient te worden besteed, zullen de meeruren eveneens in rekening worden gebracht conform de door Van der Stap Notarissen gebruikelijk gehanteerde uurtarieven.

Aan de Koper zullen tevens kosten voor de procesbegeleiding door de Procesbegeleider in rekening worden gebracht ten bedrage van een half procent (0,5%), exclusief btw, van de koopprijs.

Overige kosten.

Artikel 4.

1. Telefonische overboeking

Indien Koper, conform de nota van afrekening, na het passeren nog een bedrag van Van der Stap Notarissen tegoed heeft, kan Koper Van der Stap Notarissen verzoeken dit bedrag telefonisch aan Koper te laten overmaken. Per overboeking wordt tien euro (€ 10,00) exclusief btw in rekening gebracht.

2. Kadaster

Het kadastraal recht voor de inschrijving van een akte van levering met gehele percelen bedraagt thans eenhonderd achtenzestig euro (€ 168,00), te vermeerderen met eenduizend tweehonderd euro (€ 1.200,00) per gedeeltelijk perceel (onroerende zaak), indien er sprake is van gedeeltelijke kadastrale percelen.¹

Over het kadastraal recht is geen btw verschuldigd. Bij het verwerken van complexe akten (meer dan 50 objecten) wordt een extra inschrijvingstarief gerekend dat afhankelijk is van het aantal percelen en de verwerkingstijd door het Kadaster.

Per kadastraal perceel wordt achtenveertig euro (€ 48,00) (vereiste kadastrale en hypothecaire reches), exclusief btw, in rekening gebracht, alsmede zes euro (€ 6,00) per op te vragen akte of kadastrale kaart, eveneens exclusief btw.

3. Kamer van Koophandel

Voor het opvragen van uittreksels en statuten uit het handelsregister wordt vijftien euro (€ 15,00) per op te vragen stuk in rekening gebracht, exclusief btw.

4. Kosten van overige derden

Overige kosten, zoals bijvoorbeeld de kosten van een te maken vertaling, de kosten van een in te schakelen tolk of koerierskosten zullen op basis van de werkelijk gemaakte kosten in rekening worden gebracht.

¹ Indien op voorhand duidelijk is dat sprake is van gedeeltelijke kadastrale percelen, kan kadastrale inmeting vooraf of het vaststellen van voorlopige kadastrale grenzen worden overwogen, hetgeen kostenbesparend werkt.

Kosten Koper.

Artikel 5.

Alle hiervoor in de artikelen 2 tot en met 4 vermelde belastingen, kosten en lasten komen voor rekening van Koper.

Voorbehouden.

Artikel 6.

De in dit overzicht gemelde tarieven zijn geldig tot en met 31 december 2015 met inachtneming van de volgende voorbehouden:

- indien het huidige percentage van de btw (21%) voor het passeren van de akte(n) wijzigt, zullen de vermelde bedragen inclusief btw worden aangepast overeenkomstig het dan geldende percentage;
- indien het Kadaster voor het inschrijven van een akte de tarieven van het kadastraal recht wijzigt, zullen de dan geldende tarieven in rekening worden gebracht;
- indien voor het passeren van de akte van levering het percentage en/of de grondslagberekening van de overdrachtsbelasting wijzigt, zal de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting berekend worden aan de hand van het alsdan geldende percentage en de alsdan geldende grondslagberekening;
- de kosten voor het opvragen van kadastrale informatie en de kosten voor een telefonische overboeking zijn gebaseerd op de tarieven die bij ons in rekening worden gebracht door het Kadaster en de door ons gebruikte banken; mochten het Kadaster of een door ons gebruikte bank hun tarief wijzigen, dan kan Van der Stap Notarissen het bedrag van de daarop gebaseerde kosten aanpassen.

LEVERING

Torenflat Gorinchem

Dukatenplein 2 en Wilhelminalaan 4 tot en met 28 te Gorinchem

Document 004

Op ** tweeduizend zestien verschenen voor mij, _____

_____ notaris te Arnhem:

1. ** te dezen handelend als ** van **Stichting Poort6**, een stichting, gevestigd te Gorinchem en kantoorhoudende te 4203 NJ Gorinchem op het adres Schelluinsestraat 3, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 23032248;
2. a. _____, wonende te _____ op het adres _____ geboren te _____ op _____, gehuwd, houder van rijbewijs met nummer _____;
- b. _____, wonende te _____ Tholen op het adres _____ geboren te _____ op _____, gehuwd, houder van identiteitskaart met nummer _____.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren:

Definities.

Artikel 1.

Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

- *Derdenrechten:*

alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die de Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen (onder-)aannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het Verkochte heeft alsmede - indien van toepassing - tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen;

- *Koopovereenkomst:*

de tussen de Verkoper en de Kopers tot stand gekomen koopovereenkomst met betrekking tot het Verkochte;

- *Kopers:*

_____ en _____, beiden voornoemd;

- *Kwaliteitsrekening:*

- de bijzondere rekening van Van der Stap Notarissen als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt;
- *Openbare Registers:*
de openbare registers voor registergoederen, die worden gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
 - *Partij:* de Verkoper of de Kopers;
 - *Partijen:*
de Verkoper en de Kopers;
 - *Van der Stap Notarissen:*
Van der Stap Notarissen B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan Weena 690 te Rotterdam en Jansbuitensingel 29 te Arnhem;
 - *Verkochte:*
een perceel grond met het daarop gelegen complex, genaamd: Torenflat Gorinchem, omvattende eenhonderd twee (102) appartementen en negen (9) bergingen/overige eenheden, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend Dukatenplein 2 respectievelijk Wilhelminalaan 4 tot en met 28 te 4205 GE respectievelijk 4205 ET Gorinchem, kadastraal bekend gemeente **Gorinchem**, sectie A, nummer **6143**, groot zesentwintig are zeventig centiare;
 - *Verkoper:*
Stichting Poort6, voornoemd.

Definities kunnen, met uitzondering van de definities "Partij" en "Partijen", zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Koopovereenkomst.

Artikel 2.

1. De Koopovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte die aan deze akte zal worden gehecht (**Bijlage**).
2. De Verkoper en de Kopers stellen vast dat eventuele opschortende voorwaarden in de Koopovereenkomst in vervulling zijn gegaan en dat eventuele ontbindende voorwaarden in de Koopovereenkomst niet in vervulling zijn gegaan en niet meer in vervulling kunnen gaan.

Levering.

Artikel 3.

1. Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert de Verkoper bij dezen het Verkochte aan de Kopers, die het Verkochte bij dezen van de Verkoper aanvaarden.
2. De Koper bestaat uit twee personen, die voor de onderlinge verhouding hebben vastgesteld dat zij ieder voor de onverdeelde helft hebben gekocht. De hiervoor bedoelde personen aanvaarden het Verkochte in dezelfde verhouding.

Roerende zaken.

Artikel 4.

Met de in artikel 2 bedoelde koop zijn geen roerende zaken mee verkocht.

Koopprijs en betaling.

Artikel 5.

1. De koopprijs voor het Verkochte bedraagt **.
2. De Kopers hebben de koopprijs en alle overige door de Kopers uit hoofde van de Koopovereenkomst te betalen bedragen voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.
De Verkoper verleent de Kopers kwijting voor de betaling van de door de Kopers uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigde bedragen.

Verkrijging van het Verkochte.

Artikel 6.

Een rechtsvoorganger van de Verkoper, destijds genaamd Christelijke Woningbouwvereniging "Bouwen en Bewaren" heeft het Verkochte verkregen door inschrijving in de Openbare Registers op dertien november negentienhonderd zesentachtig, in register Hypotheken 4, deel 9306, nummer 36, voormalige bewaring Rotterdam, van een afschrift van de op elf november negentienhonderd zesentachtig voor de waarnemer van het vacante kantoor van notaris [REDACTED], destijds notaris te Gorinchem, verleden akte van levering, welke akte inhoudt kwijting voor voldoening van de koopsom en afstand van ontbinding als bedoeld in de artikelen 1302 en 1303 van het oude Burgerlijk Wetboek, en welke akte werd gerectificeerd bij akte op twee november negentienhonderd negentig verleden voor mr. [REDACTED], destijds notaris te Gorinchem, ingeschreven in voormelde registers op vijf november negentienhonderd negentig, deel 11279, nummer 45.

Blijkens recherche bij het handelsregister:

- is Christelijke Woningbouwvereniging "Bouwen en Bewaren", destijds statutair gevestigd te Gorinchem, destijds ingeschreven in het

- handelsregister onder nummer 23036409, op twintig december negentienhonderd drieënnegentig bij akte omgezet in een stichting, genaamd: Bouwen en Bewaren, Christelijke Stichting voor Woonzorg; en
- zijn vervolgens de statuten van de stichting: Bouwen en Bewaren, Christelijke Stichting voor Woonzorg, bij akte op eenendertig augustus tweeduizend vijf gewijzigd, waarbij (onder andere) de naam Bouwen en Bewaren, Christelijke Stichting voor Woonzorg werd gewijzigd in: Stichting Palissade.

Blijkens een inschrijving in de Openbare Registers op twee februari tweeduizend negen, in register Hypotheken 4, deel 56085, nummer 35, van een afschrift van de op eenendertig december tweeduizend acht voor genoemde notaris [REDACTED], verleden akte van juridische fusie, als bedoeld in titel 7 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende mede een algehele statutenwijziging van de verkrijgende stichting, zijn ingevolge die akte, ingaande per één januari tweeduizend negen, Stichting Palissade, destijds statutair gevestigd te Gorinchem en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 23036409 en Verkoper, destijds genaamd Stichting Bevo Woningbeheer, statutair gevestigd te Gorinchem en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 23032248, gefuseerd; waarbij Verkoper, destijds genaamd Stichting Bevo Woningbeheer, als de verkrijgende rechtspersoon is opgetreden en Stichting Palissade in het kader van de juridische fusie is verdwenen.

Gelijktijdig zijn bij diezelfde akte de statuten van de Verkoper geheel gewijzigd, met ingang van één januari tweeduizend negen, waarbij ondermeer de statutaire naam is gewijzigd in Stichting Poort6, sedertdien handelt de Verkoper onder de naam Stichting Poort6.

Ingevolge voormelde akte zijn aldus alle vermogensbestanddelen, waartoe Stichting Palissade gerechtigd was, onder algemene titel overgegaan naar Verkoper.

Bijzondere lasten en beperkingen.

Artikel 7.

1. Conform de Koopovereenkomst draagt de Verkoper het Verkochte over vrij van:
 - a. hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en
 - b. kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten (met uitzondering van de Verkoper onbekende en niet door inschrijving in de Openbare Registers tot stand gekomen erfdiensbaarheden), bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze akte daarvan niet anders blijkt.

2. Bij het sluiten van de Koopovereenkomst waren de Kopers bekend met en in de Koopovereenkomst is verwezen naar de op elf november negentienhonderd zesentachtig voor de waarnemer van het vacante kantoor van notaris [REDACTED], voornoemd, verleden akte van levering, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers, voormalige bewaring Rotterdam, op dertien november negentienhonderd zesentachtig in register Hypotheken 4, deel 9306, nummer 36, woordelijk luidende:

"10. Enzovoort.

ten aanzien van welk onroerend goed het volgende in het bijzonder van toepassing is:

Partijen zullen per separate akte een overeenkomst van verhuur en huur sluiten betreffende de in, op en aan het verkochte aanwezige centrale antenne inrichting:

En voor welk(e) perce(e)l(en) het percentage als bedoeld onder punt 10 van de algemene bedingen is vastgesteld op vier een/vierde procent (4 ¼).

Enzovoort.

ALGEMENE BEDINGEN:

Enzovoort.

3. a. *De verkochte terreinen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het hebben van woningen cum annexis bedrijfsruimten (winkels casu quo horeca-ondernemingen) cum annexis overeenkomstig de huidige bestemming enzovoorts zoals thans in gebruik volgens de door burgemeester en wethouders, onverminderd hun vergunning krachtens de Woningwet, goedgekeurde bouwplannen.*
- b. *De gestichte of later te stichten woningen cum annexis mogen nimmer worden bestemd, ingericht of gebruikt voor uitoefening van enig bedrijf waaronder hotel-, café-, restaurant-, winkel-, of-garagebedrijf, noch dienen tot werkplaats, pakhuis en dergelijke.*
- c. *De koopster is verplicht in geval van tenietgaan door brand, verwoesting en dergelijke van een op het verkochte staande gebouw, binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen tijd op hetzelfde terrein een zelfde opstal op te richten met inachtneming van het bepaalde onder a.*
4. *De gemeente verplicht zich, ten behoeve van het verkochte, water-, gas-, en elektrische leidingen aan te brengen tot de erfscheiding (het hek langs de straat), zodat de koopster op de gebruikelijke voorwaarden daaraan kan aansluiten;*

- de koopster zal haar terrein moeten ophogen tot gelijk met de bovenkant van het reeds aanwezige deel van het troittoir, dan wel een nader door het hoofd van de sector technisch beheer van de Gemeente Gorinchem aan te geven hoogte.*
5. *De kosten van demping van sloten zullen voor de helft voor de gemeente worden gedragen, indien en voorzover deze sloten de grensscheiding vormen tussen de verkochte percelen en de openbare weg.*
 6.
 - a. *De koopster is verplicht het verkochte ten spoedigste, doch in ieder geval na gereedkomen van de woningen van een behoorlijke afscheiding ter beoordeling van burgemeester en wethouders te voorzien.*
 - b. *De bij de woningen aanwezige of te maken afscheidingen aan de straatzijde respectievelijk de vormgeving van de voortuinen dient – in overleg met de eigenaren van in de nabijheid gelegen percelen zodanig te zijn, date en aantrekkelijke woonsfeer wordt geschapen met handhaving overigens van de eigen privacy aan de straatzijde van het verkochte, een en ander onder goedkeuring van burgemeester en wethouders.*
 - c. *De gekochte grond mag in geen geval, voor hoe korte tijd ook, gebruikt worden als berg- of opslagplaats voor materialen, dan alleen voor zover die materialen voor de daarop gestichte casu quo te stichten woningen enzovoorts nodig zijn.*
 7. *De koopster zal op haar terrein op eigen kosten in de aanleg van riolen enzovoorts voor afvoer van faecaliën en menagewater moeten voorzien, welke aan het gemeentelijk hoofdriool moeten worden aangesloten: op het erf van de koopster moet daar, waar het particulier riool het erf verlaat een stankvrij controleputje worden gemaakt, er mogen geen mesthopen of dergelijke worden aangelegd.*
 8. *Bij elke overdracht van het vastgoed zullen in elke akte van overdracht de onder drie, onder vier, tweede zinsnede, onder vijf, onder zes, onder zeven en onder negen omschreven bepalingen, mitsgaders de onderhavige bepaling worden opgenomen, terwijl zowel door koopster als door de opvolger in de eigendom ten bate van de gemeente Gorinchem is verschuldigd:*
 - a. *bij geheel of gedeeltelijk niet-nakomen van de verkoopvoorwaarden of bij het niet-opnemen van de verkoopvoorwaarden of bij het niet-opnemen van de onderhavige*

bepaling in de akte een boete van vijftigduizend gulden (f. 50.000,00);

- b. voor iedere maand gedurende welke niet is voldaan aan de onder 3 omschreven bedingen, telkens een boete van vijfduizend gulden (f. 50.000,00);*

een en ander met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist;

deze boete wordt invorderbaar, nadat per aangetekende brief de schuldenaar tenminste een maand tevoren, door burgemeester en wethouders van Gorinchem op enig verzuim is opmerkzaam gemaakt; de boetebetaling kan achterwege blijven, wanneer dit verzuim in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders van Gorinchem is hersteld.

- 9. Aan burgemeester en Wethouders wordt de bevoegdheid gegeven van sommige der voormelde bepalingen onder bepaalde condities ontheffing te verlenen.*
- 10. Voorzover per complex een gemeentelijke geldlening wordt verstrekt, welke is afgestemd op de restant-looptijd van de oorspronkelijk vastgestelde afschrijvingstermijn, annuïteitsgewijze af te lossen tegen een rentevoet van acht drie/vierde proces ($8\frac{3}{4}$), welke rentevoet in beginsel vast is, maar naar beneden toe zal worden gewijzigd tot minimaal het percentage – zijnde die percentages (voorzoveel van toepassing) vermeld bij de bij deze over te dragen complexen – dat door de Gemeente bij de aanvang van de exploitatie van het betreffende complex werd vastgesteld, indien en voorzover dit nodig is om de exploitatie van het betreffende complex te laten sluiten, waarbij de exploitatie van de verschillende complexen is opgezet volgens de beschikking "Regelen Exploitatie toegelaten instellingen MG 77-18".*

Enzovoort.

- 15. Mocht, voorzover in het hierna onder I.a. vermelde en aan deze akte te hechten rapport ("rode boekje") dan wel in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, blijken dat er andere erfdiensbaarheden en/of andere niet aan koopster bekende verplichtingen ten laste van het verkochte bestaan dan zal de gemeente terzake in overleg treden met de koopster en al het mogelijke doen om deze percelen van de erfdiensbaarheden casu quo die verplichtingen te bevrijden.*

Enzovoort.

19. *De achter- en zijpaden, behorende tot het verkochte dan wel in eigendom verblijvende bij de gemeente en grenzende aan het verkochte worden bestemd tot "buurweg" ten behoeve van de gebruikers daarvan op de bestaande wijze.*

Enzovoort.

3. Voorts is in de Koopovereenkomst nog het navolgende opgenomen:

"3. *Van toepassing is de Gedragscode IVBN, waarin onder meer het volgende is bepaald inzake op te nemen afspraken met de kopende partij (uitsluitend evenwel voor zover de Gedragscode IVBN betrekking heeft op de onderhavige verkoop, namelijk in geval van verkoop van een complex van twintig of meer verhuurde woningen aan één koper die geen toegelaten instelling is en verkoop van een individueel verhuurde woning aan de zittende huurder), woordelijk luidende:*
"Het IVBN-lid is verplicht in de koopovereenkomst met de kopende partij op te nemen de navolgende afspraken:

1. *De kopende partij onderschrijft deze Gedragscode en zal zich aan de in deze Gedragscode neergelegde afspraken houden en zal op zijn beurt de in deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper indien deze geen toegelaten instelling is, opleggen en zo vervolgens;*
2. *De kopende partij dient de huurders en de betrokken huurdersorganisatie uiterlijk binnen drie maanden na de levering van het gekochte complex huurwoningen te informeren over zijn bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex;*

en op te nemen dat indien de kopende partij de huurwoningen aan de zittende huurders wenst te verkopen, hij de navolgende regels in acht zal nemen;

3. *De zittende huurders zullen schriftelijk over de te volgen verkoopprocedure en de tijd die daarmee gemoeid is, worden geïnformeerd;*
4. *De gehuurde woning zal aan de huurder schriftelijk te koop worden aangeboden op basis van een algemeen geaccepteerd model koopcontract met bij behorende verkoopvoorwaarden, zoals bijvoorbeeld een koopcontract met verkoopvoorwaarden van de Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond, de Koninklijke*

Notariële Beroepsorganisatie, of een model van de Makelaarsorganisaties NVB, VBO of LVM;

5. *De zittende huurder moet in de gelegenheid worden gesteld zich te vergewissen van de onderhoudstoestand van de te kopen woning.*
6. *Bij een aanbod aan de zittende huurder om de door hem gehuurde woning te kopen zal aan de huurder worden meegedeeld, dat indien hij niet tot aankoop wil overgaan de huurovereenkomst zal worden voortgezet;*
7. *Er zal geen enkele vorm van dwang worden uitgeoefend jegens de huurder om de door hem gehuurde woning te kopen dan wel de huurovereenkomst te beëindigen of anderszins de woning te verlaten. Tot ontoelaatbare dwang behoort ook een extreem en ongewoon huurprijsverhogingsbeleid, dat niet door de plaatselijke en/of complexgebonden marktomstandigheden wordt gerechtvaardigd en er derhalve gericht op lijkt te zijn de huurder te dwingen de huurovereenkomst te beëindigen en/of de woning te verlaten;*

en op te nemen dat indien de kopende partij een verhuurd appartementsrecht aan een zittende huurder wenst te verkopen, hij tevens de navolgende regels in acht zal nemen:

8. *De zittende huurder zal op de hoogte worden gebracht van het bestaan van de wettelijk verplichte Vereniging van Eigenaars (VvE) in het algemeen en de financiële positie van de betrokken VvE in het bijzonder. Er moet een zo reëel mogelijke schatting van de periodieke lasten worden gegeven die de appartementseigenaar van het te koop aangeboden appartement in het lopende boekjaar aan de VvE verschuldigd zal zijn.*
9. *De zittende huurder moet in de gelegenheid worden gesteld zich te vergewissen van de onderhoudstoestand van het gehele complex en om zich rekenschap te kunnen geven van de kosten van het onderhoud voor het complex als geheel en de daarvoor geprognosticeerde omvang van een te vormen onderhoudsreserve, en van het te kopen appartement. Alvorens individuele appartementsrechten aan individuele kopers aan te bieden moet door een externe deskundig of VVE-beheerder een meerjaren onderhoudsplan met bijbehorende begroting worden opgesteld, welk plan een periode van tien jaren zal beslaan, en welk plan aan*

de zittende huurder bij het schriftelijke aanbod tot koop ter hand zal worden gesteld.

- 10. De verkopende partij moet aan de zittende huurder kenbaar maken of hij van plan is op termijn een meerderheidspositie in het complex, en daarmee een beslissende stem in de VvE, te houden of niet. De verkopende partij moet de zittende huurder informeren omtrent zijn bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex. Indien de verkopende partij de meerderheid van het aantal appartementsrechten in het complex houdt, en op die grond als professionele partij de totstandkoming van een onderhoudsplanning kan bevorderen en ook op die basis een reserve voor groot onderhoud kan laten opbouwen, moet - hoewel de VvE verantwoordelijk is en blijft voor het opstellen van een meerjaren onderhoudsplan en het opbouwen van een onderhoudsreserve - de verkopende partij de zittende huurder voor de verkoop over zijn beleid op dit punt schriftelijk informeren.*
- 11. De verkopende partij zal, zolang hij een meerderheidspositie in de VvE heeft, bevorderen dat een delegatie van zijn huurders van appartementen in het complex als toehoorder (zonder stemrecht) bij de vergaderingen van appartementseigenaren aanwezig kan zijn en dat deze delegatie in de vergaderingen haar zienswijze over voor huurders van appartementen in het complex van belang zijnde agendapunten kenbaar kan maken.*

en op te nemen een boeteclausule en een kettingbeding met de navolgende strekking:

- 12. De kopende partij verbeurt aan de verkopende partij een boete van 10% van de koopsom in het geval de kopende partij de hierboven genoemde afspraken neergelegd in 1 t/m 12 niet in acht neemt en waarbij de kopende partij zich verplicht bij verkoop van het complex deze afspraken met boeteclausule via een kettingbeding aan de hem opvolgend kopende partij op te leggen, onverlet het recht van de verkopende partij nakoming van de afspraken en schadevergoeding van de kopende partij te vorderen. De boeteclausule is beperkt tot een periode van twee jaar na de levering. De kopende partij moet ook na het verstrijken van de termijn van twee jaar na levering aan al zijn verplichtingen, die in*

deze Gedragscode zijn beschreven en die in de koopovereenkomst aan hem zijn opgelegd, blijven voldoen."

4. *Eventueel van toepassing zijn tevens de Gedragscodes Vastgoed Belang, waarin onder meer het volgende is bepaald, woordelijk luidende:*

"Vastgoed Belang stelt nadrukkelijk het volgende:

Indien bij een vastgoedtransactie, of binnen een periode van twee jaar daarna, misbruik in het gebruik van de verklaringen die ontleend zijn aan Vastgoed Belang bewezen wordt, is de misbruikende partij jegens Vastgoed Belang, zonder verdere in gebreke stelling een schadevergoeding schuldig van € 5.000 per overtreding, wegens afbreuk aan de geloofwaardigheid van de gedragscode en de naam van Vastgoed Belang."

Enzovoorts.

"Verkoper zal bij complexgewijze (door)verkoop, - ook bij verkoop op basis van een tenderprocedure-, de in deze Gedragscode neergelegde afspraken opleggen aan de kopende partij, en aan de kopende partij opleggen dat hij op zijn beurt de in deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper zal opleggen, en zo vervolgens. Dat betreft ook de Gedragscode verkoop aan zittende huurder VB en tenminste, voor zover van toepassing, de hierna onder 'Kettingbedingen verkoop complexen VB' te noemen verplichtingen in de koopovereenkomst."

Enzovoorts.

"Kettingbedingen verkoop complexen VB

De verkoper is verplicht in de koopovereenkomst met de kopende partij op te nemen de navolgende afspraken:

- a. *De kopende partij onderschrijft de 'Gedragscode goed verhuurderschap VB' en zal zich aan de in de 'Gedragscode verkoop complexen VB' neergelegde afspraken houden en zal op zijn beurt de in deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper indien deze geen toegelaten instelling is, opleggen en zo vervolgens;*
- b. *De kopende partij zal de huurders en de betrokken huurdersorganisatie uiterlijk binnen drie maanden na de levering van het gekochte complex huurwoningen informeren over zijn*

bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex.

en op te nemen

c. Indien de kopende partij de huurwoning of een verhuurd appartementsrecht aan de zittende huurders wenst te verkopen, zal hij de regels in acht nemen die opgenomen zijn in de 'Gedragscode verkoop aan zittende huurder VB'

en op te nemen in geval van een verhuurd appartementsrecht:

d. De kopende partij zal als er sprake is van een verhuurd appartementsrecht rekening houden met de belangen van zijn huurders, en zolang hij een meerderheidspositie in de VvE heeft, de aanwezigheid van huurders, of een vertegenwoordiging daarvan, bij de vergaderingen van de VvE, met name bij voor huurders van appartementen in het complex van belang zijnde agendapunten, mogelijk maken.

en op te nemen een kettingbeding met de navolgende strekking:

e. De kopende partij verplicht zich bij verkoop van het complex deze afspraken met een kettingbeding aan de hem opvolgend kopende partij op te leggen, onverlet het recht van de verkopende partij nakoming van de afspraken en schadevergoeding van de kopende partij te vorderen. De kopende partij moet aan al zijn verplichtingen die in deze Gedragscode zijn beschreven en die in de koopovereenkomst aan hem zijn opgelegd, blijven voldoen."

5. Enzovoort.

De onder lid 3 en 4 vermelde kettingbedingen gelden slechts voor zover en voor zolang een verkoop valt onder de desbetreffende gedragscode."

4. Voor zover in de in leden 2 en 3 van dit artikel bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan de Verkoper verplicht is deze aan de Kopers op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij dezen aan de Kopers opgelegd. De Kopers hebben de in de leden 2 en 3 van dit artikel bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard.

Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij dezen uitdrukkelijk door de Verkoper bedongen en door de Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

Aflevering. Risico.

Artikel 8.

1. Het Verkochte zal terstond na het verlijden van deze akte aan de Kopers in bezit worden gesteld in de staat zoals in de Koopovereenkomst tussen Partijen overeengekomen.
2. Het Verkochte zal terstond na het verlijden van deze akte in de in lid 1 van dit artikel bedoelde staat door de Kopers worden aanvaard.
3. Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden van deze akte is het Verkochte voor risico van de Kopers en vanaf heden is het Verkochte voor rekening van de Kopers.

Huurovereenkomsten.

Artikel 9.

1. Het Verkochte is verhuurd conform het bepaalde in de Koopovereenkomst.
2. Voor zover in de door de Verkoper overlegde exemplaren van de huurovereenkomsten rechten of verplichtingen voor de verhuurder zijn opgenomen, die op grond van artikel 7:226 Burgerlijk Wetboek niet van rechtswege overgaan op de Kopers:
 - a. nemen de Kopers bij dezen de desbetreffende verplichtingen over van de Verkoper en zullen de Kopers zich inspannen de toestemming van de huurders te verkrijgen voor de overneming van deze verplichtingen; en
 - b. levert de Verkoper bij dezen de desbetreffende rechten aan de Kopers, die deze aanvaarden, en zijn de Kopers bevoegd de overdracht van deze rechten mee te delen aan de huurders.

Overgang / overdracht van rechten.

Artikel 10.

1. Gelijkijdig met de overdracht van het Verkochte gaan alle Derdenrechten op de Kopers over.
Voor het geval ten aanzien van een of meer Derdenrechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:
 - a. worden de betreffende Derdenrechten geacht te zijn begrepen in de in de Koopovereenkomst bedoelde koop; en
 - b. levert de Verkoper bij dezen de betreffende Derdenrechten aan de Kopers, die deze rechten bij dezen van de Verkoper aanvaarden.Voor zover:

- ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een vergunning wenselijk of vereist is; of
 - een of meer Derdenrechten thans niet voor levering vatbaar is, verleent de Verkoper bij dezen volmacht aan de Kopers om de wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren respectievelijk de levering van de thans niet voor levering vatbare Derdenrechten aan de Kopers te bewerkstelligen zodra de betreffende Derdenrechten wel voor levering vatbaar zijn.
2. De Kopers zijn te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van Derdenrechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie.

Voorgaande overeenkomsten.

Artikel 11.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijven tussen Partijen gelden de Koopovereenkomst en hetgeen voor het passeren van deze akte overigens tussen Partijen is overeengekomen.

Ontbinding.

Artikel 12.

Partijen doen afstand van het recht om de Koopovereenkomst en de in deze akte verwoorde overeenkomst van levering op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden.

Omzetbelasting. Overdrachtsbelasting.

Artikel 13.

1. Waar in dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Ter zake de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd aangezien de levering plaatsvindt nadat twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming van het Verkochte zijn verstreken en Partijen er niet voor kiezen om de levering van het Verkochte, overeenkomstig artikel 11 lid 1 letter a sub 2 Wet op de omzetbelasting 1968, uit te zonderen van de vrijstelling van omzetbelasting.
3. Ter zake de levering van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd.

Toestemming.

Artikel 14.

Van de vereiste toestemming van de Raad van Commissarissen van de Verkoper blijkt uit de notulen van het verhandelde in de vergadering van de Raad van

Commissarissen de dato **, van welke notulen een kopie aan deze akte wordt gehecht (**Bijlage**).

Van de onherroepelijke beschikking van de minister van Wonen en Rijksdienst (bij mandaat is het besluit genomen door Inspectie Leefomgeving en Transport, Autoriteit woningcorporaties) blijkt uit een brief de dato **, waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht (**Bijlage**).

Slotbepaling.

De titels van de artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Geen van de Partijen kan daaraan enig recht ontlennen.

Volmachten.

Van de volmachten aan de comparanten blijkt uit ** onderhandse akten, die aan deze akte zullen worden gehecht (**Bijlagen**).

Slot.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te ** op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparanten en daarna door mij, notaris, ondertekend om



INTENTIEVERKLARING GEDRAGSCODE VERKOOP VAN HUURWONINGEN




De woningmarkt is volop in beweging. Zo worden meer (huur)woningen verkocht en er vinden in toenemende mate transacties plaats tussen professionele verhuurders. Er zijn door het Rijk allerlei regels vastgesteld die beogen de belangen van huurders als consumenten te beschermen. Aedes vereniging van woningcorporaties, IVBN en Vastgoedbelang, hierna te noemen 'belangenorganisaties' willen de aangesloten leden een nadere handreiking bieden om te waarborgen dat bij verkoop van (complexen) woningen aan andere professionele verhuurders en/of aan zittende huurders zorgvuldig wordt gehandeld. Daartoe is bijgaande gedragscode opgesteld.

De belangenorganisaties zullen deze gedragscode onder de aandacht van de leden brengen. Zij streven ernaar dat deze gedragscode breed wordt toegepast. Aedes vereniging van woningcorporaties zet zich tevens ervoor in dat de strekking van deze code wordt opgenomen in de Bedrijfstakcode Woningcorporaties. Aedes wenst tegelijkertijd overleg te voeren met het departement van VROM over deregulering van het BBSH op het punt van de meldingsplicht. IVBN en Vastgoedbelang leggen deze gedragscode ter ondertekening aan hun leden voor.

VOORBURG / HILVERSUM

15 NOVEMBER 1999

 AN WONINGCORPORATIES 

Bundel 2012, gedragscodes Vastgoed Belang, bevattende

**Gedragscode goed verhuurderschap Vastgoed Belang, en
Gedragscodes toepasbaar bij aankoop en verkoop van (complexen) huurwoningen en
aansluitende verkoop aan individuele huurders**

Preambule

De vereniging Vastgoed Belang (verder Vastgoed Belang) is de belangenorganisatie van particuliere beleggers in vastgoed, die als professionele verhuurders o.a. beleggen in complexen huurwoningen.

Uitgangspunten voor een belegger in vastgoed vormen een voldoende rendement op de investering en een maatschappelijk verantwoord integer verhuurderschap.

Vastgoed Belang en haar leden realiseren zich dat:

- goed verhuurderschap bijdraagt aan een goede en stabiele huurwoningmarkt;
- goed huurderschap bijdraagt aan een duurzame instandhouding van het voor bewoning gebruikte vastgoed;
- een woning voor een huurder in een primaire levensbehoefte voorziet;
- deze woning een uniek adres vertegenwoordigt in het sociale leven van de huurder;
- de omgang tussen verhuurder en huurder zorgvuldig en respectvol dient te zijn.

Vastgoed Belang-leden willen zorgvuldig omgaan met de belangen van hun huurders en willen met deze belangen ook rekening houden zowel bij aan- en verkoop van een complex huurwoningen als – daarmee samenhangend – bij verkoop van individuele huurwoningen of verhuurde appartementsrechten aan zittende huurders.

Daarover zijn eerder afspraken gemaakt met verschillende betrokken partijen, met name met het oog op aankopen van complexen van toegelaten instellingen.

Vastgoed Belang wil deze afspraken met deze gedragscodes actualiseren en hanteerbaar maken. Deze bundel gedragscodes bestaat uit delen die tussen partijen die met elkaar overeenkomsten aangaan, bij die overeenkomsten van toepassing kunnen worden verklaard. Het gaat om de volgende gedragscodes:

- de gedragscode goed verhuurderschap.
- de gedragscode aankoop van een complex van een toegelaten instelling.
- de gedragscode (door)verkoop van een (dergelijk) complex aan een derde.
- de teksten voor een kettingbeding.
- de gedragscode verkoop individuele huurwoning of verhuurd appartementsrecht in complexen aan een zittende huurder, die daarin zijn hoofdverblijf heeft.
- de handhabingsbepalingen, sancties, en slotbepalingen

Vastgoed Belang stelt nadrukkelijk het volgende:

Indien bij een vastgoedtransactie, of binnen een periode van twee jaar daarna, misbruik in het gebruik van de verklaringen die ontleend zijn aan Vastgoed Belang bewezen wordt, is de misbruikende partij jegens Vastgoed Belang, zonder verdere in gebreke stelling een schadevergoeding schuldig van € 5.000 per overtreding, wegens afbreuk aan de geloofwaardigheid van de gedragscode en de naam van Vastgoed Belang.

Deze bundel van 8 pagina's vormt een geheel van bij elkaar horende bepalingen.

Gedragscode goed verhuurderschap VB

Een belegger die bij een transactie schriftelijk dient te verklaren dat hij bekend staat als een verhuurder gekenmerkt door 'goed verhuurderschap' kan deze gedragscode goed verhuurderschap van toepassing verklaren.

Verhuurder verklaart als verhuurder en belegger naar eer en geweten, zowel als hij een natuurlijke persoon is, als wanneer hij een rechtspersoon is, als wanneer hij zich uitsluitend via een gevolmachtigde laat vertegenwoordigen, dat hij een goed verhuurder is, dat wil zeggen dat hij:

- bonafide en kredietwaardig is;
- niet verwickeld is in strafrechtelijke zaken ter zake van zijn verhuurderschap;
- als verhuurder en belegger, niet zijnde een natuurlijke persoon, uitsluitend bestaat uit of gebruik maakt van voldoende integere en transparante rechtspersonen;
- in staat is om zijn wettelijke en contractuele financiële verplichtingen als verhuurder correct na te komen;
- in staat is het beheer van zijn verhuurde woningen adequaat te organiseren en uit te voeren;

en dat hij voorts zich als volgt gedraagt of zal gedragen, dat wil zeggen dat hij:

- *uitsluitend gebruik maakt van schriftelijke huurovereenkomsten die voldoen aan de wettelijke vereisten van het huurrecht;*
- *uitsluitend de wettelijke of contractueel vastgelegde huurverhogingen zal toepassen en nooit zal overgaan tot excessieve huurverhogingen;*
- *uitsluitend de wettelijk toegestane servicekosten in rekening zal brengen en de voorschotten zorgvuldig zal vaststellen, en bij de afrekening nooit meer dan 25 % afwijking naar boven in rekening zal brengen;*
- *steeds het beleid met betrekking tot de servicekosten op transparante wijze zal duidelijk maken;*
- *steeds een adequate financiële en huuradministratie zal voeren, waaruit op ieder moment de financiële verplichtingen en betalingen van huurder en verhuurder zijn af te lezen;*
- *steeds voldoende middelen beschikbaar heeft om het normale klein onderhoud en instandhoudingsonderhoud te kunnen financieren;*
- *bij verschillen van mening tussen verhuurder en huurder altijd eerst de weg van het gewone schriftelijke of mondelinge contact zal bewandelen, en pas in twee instantie de weg van de huurcommissie of de kantonrechter.*

Gedragscode aankoop complexen VB

Deze gedragscode is vooral van betekenis voor professionele verhuurders die als belegger (complexen van) woningen kopen of verkopen, en op vastgoedtransacties waarbij de aan- of verkoop een aantal woningen betreft van een wooncomplex, en waarbij in het vervolg, gehele of gedeeltelijke verkoop van individuele panden in een dergelijk complex, aan zittende huurders aan de orde kan zijn, of verkoop bij leegkomst.

Het lid van Vastgoed Belang heeft bij de aankoop van complexen huurwoningen van toegelaten instellingen oog voor de belangen van de zittende huurders.

Verklaringen

1. Koper verklaart de Gedragscode goed verhuurderschap VB van toepassing.
 2. Koper verklaart de 'Gedragscode verkoop complexen VB' van toepassing bij eventuele (door)verkoop van het complex of delen er van, en de 'Gedragscode verkoop aan zittende huurder VB' voor verkoop aan zittende huurders binnen het complex.
 3. Koper verklaart dat de zittende huurders tijdig vernemen welke plannen koper heeft met het complex, zoals het voornemen om het complex als beleggingsobject voor langere termijn aan te houden of plannen om het complex juridisch te splitsen en vervolgens geheel of gedeeltelijk individueel te verkopen aan de zittende huurders of bij leegkomst.
 4. Koper verklaart dat een eventuele opvolgende koper dezelfde gedragsregels als het lid van Vastgoed Belang in acht zal nemen bij (door)verkoop van het complex door een lid van Vastgoed Belang aan een derde die geen toegelaten instelling is. Koper zal hen ook wijzen op de vindplaats van deze gedragscodes van Vastgoed Belang
 5. Koper verklaart tijdig en schriftelijk de huurdersorganisaties of de individuele huurders te informeren over het verkoopbeleid. Koper zal hen ook wijzen op de vindplaats van de toepasselijke gedragscodes van Vastgoed Belang
-

Gedragscode verkoop complexen VB

Selectie

Verkoper van een complex huurwoningen verplicht zich bij verkoop een selectieprocedure toe te passen naar potentiële kopers, met als doel een kopende partij te kunnen selecteren waarvan verwacht mag worden dat deze zich als goed verhuurder zal gedragen.

Verkoper zal bij deze selectie rekening houden met eerder opgedane ervaringen en met de hem beschikbare informatie waaruit naar voren komt of deze partij bonafide is en in het geval hij al complexen huurwoningen beheert of in beheer heeft gehad, als een goed verhuurder bekend staat, en in staat is om zijn wettelijke en contractuele financiële verplichtingen als verhuurder correct na te komen.

Verkoper verplicht zich bij een tenderprocedure (verkoopprocedure waarbij meerdere partijen worden uitgenodigd een bieding uit te brengen tegen vooraf vastgestelde, niet-onderhandelbare verkoopvoorwaarden) vóór de gunning de potentiële koper op bovengenoemde aspecten toetsen.

Verkoper informeert voorafgaande aan de verkooponderhandelingen dan wel in de voorwaarden van een tenderprocedure potentiële kopers en gegadigden over deze Gedragscode en de vindplaats van deze Gedragscode op de website van Vastgoed Belang.

Informatie aan huurdersorganisaties en huurders.

Verkoper informeert, indien in het te verkopen complex huurwoningen geen huurdersorganisatie functioneert, zijn huurders afzonderlijk schriftelijk over de (voorgenomen) verkoop van het complex. Verkoper wijst de huurdersorganisatie en haar huurders daarbij op het bestaan van deze Gedragscode en de vindplaats ervan op de website van Vastgoed Belang.

Verkoopprocedure.

Verkoper verkoopt een aan hem toebehorend complex huurwoningen uitsluitend aan een partij die aan de in selectieprocedure beschreven criteria voldoet en daarom aan een partij waarvan verwacht mag worden dat deze zich als een goed verhuurder zal gedragen, en die deze Gedragscode verkoop complexen VB onderschrijft.

Verkoper zal bij complexgewijze (door)verkoop, - ook bij verkoop op basis van een tenderprocedure-, de in deze Gedragscode neergelegde afspraken opleggen aan de kopende partij, en aan de kopende partij opleggen dat hij op zijn beurt de in deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper zal opleggen, en zo vervolgens. Dat betreft ook de Gedragscode verkoop aan zittende huurder VB en tenminste, voor zover van toepassing, de hierna onder 'Kettingbedingen verkoop complexen VB' te noemen verplichtingen in de koopovereenkomst.

Kettingbedingen verkoop complexen VB

De verkoper is verplicht in de koopovereenkomst met de kopende partij op te nemen de navolgende afspraken:

- a. De kopende partij onderschrijft de 'Gedragscode goed verhuurderschap VB' en zal zich aan de in de 'Gedragscode verkoop complexen VB' neergelegde afspraken houden en zal op zijn beurt de in deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper indien deze geen toegelaten instelling is, opleggen en zo vervolgens;
- b. De kopende partij zal de huurders en de betrokken huurdersorganisatie uiterlijk binnen drie maanden na de levering van het gekochte complex huurwoningen informeren over zijn bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex.

en op te nemen

- c. Indien de kopende partij de huurwoning of een verhuurd appartementsrecht aan de zittende huurders wenst te verkopen, zal hij de regels in acht nemen die opgenomen zijn in de 'Gedragscode verkoop aan zittende huurder VB'

en op te nemen in geval van een verhuurd appartementsrecht:

- d. De kopende partij zal als er sprake is van een verhuurd appartementsrecht rekening houden met de belangen van zijn huurders, en zolang hij een meerderheidspositie in de VvE heeft, de aanwezigheid van huurders, of een vertegenwoordiging daarvan, bij de vergaderingen van de VvE, met name bij voor huurders van appartementen in het complex van belang zijnde agendapunten, mogelijk maken.

en op te nemen een kettingbeding met de navolgende strekking:

- e. De kopende partij verplicht zich bij verkoop van het complex deze afspraken met een kettingbeding aan de hem opvolgend kopende partij op te leggen, onverlet het recht van de verkopende partij nakoming van de afspraken en schadevergoeding van de kopende partij te vorderen. De kopende partij moet aan al zijn verplichtingen die in deze Gedragscode zijn beschreven en die in de koopovereenkomst aan hem zijn opgelegd, blijven voldoen.

Gedragscode verkoop aan zittende huurder VB

De verkoper neemt bij verkoop van zijn huurwoningen of verhuurde appartementsrechten, in een complex, aan een zittende huurder die daarin zijn hoofdverblijf heeft, de volgende gedragsregels in acht:

1. De zittende huurder zal schriftelijk over de te volgende verkoopprocedure en de tijd die daarmee gemoeid is, worden geïnformeerd;
2. De gehuurde woning zal aan de huurder schriftelijk te koop worden aangeboden op basis van een algemeen geaccepteerd model koopcontract met bij behorende verkoopvoorwaarden.
3. De zittende huurder wordt in de gelegenheid gesteld zich te vergewissen van de onderhoudstoestand van de te kopen woning.
4. Bij een aanbod aan de zittende huurder om de door hem gehuurde woning te kopen wordt aan de huurder meegedeeld, dat indien hij niet tot aankoop wil overgaan de bestaande huurovereenkomst zal worden voortgezet;
5. Op de zittende huurder zal geen enkele vorm van dwang worden uitgeoefend om de door hem gehuurde woning te kopen dan wel de huurovereenkomst te beëindigen of anderszins de woning te verlaten. Tot ontoelaatbare dwang behoort ook een extreem en ongewoon huurprijsverhogingsbeleid, dat niet door de plaatselijke of complexgebonden marktomstandigheden wordt gerechtvaardigd en er derhalve gericht op lijkt te zijn de huurder te dwingen de huurovereenkomst te beëindigen of de woning te verlaten;

en indien de verkoper een verhuurd appartementsrecht aan een zittende huurder wenst te verkopen, zal hij tevens de navolgende regels in acht nemen:

6. De zittende huurder wordt op de hoogte gebracht van het bestaan van de wettelijk verplichte Vereniging van Eigenaars (VvE) en de financiële positie van de betrokken VvE, voorzover deze reeds bestaat. Er wordt een zo reëel mogelijke schatting van de periodieke lasten gegeven die de appartementseigenaar van het te koop aangeboden appartement in het lopende boekjaar aan de VvE verschuldigd zal zijn.
7. Alvorens individuele appartementsrechten aan individuele kopers worden aangeboden zal door een externe deskundige of VvE-beheerder een meerjaren onderhoudsplan met bijbehorende begroting worden opgesteld, welk plan een periode van tien jaren zal beslaan, en welk plan aan de zittende huurder bij het schriftelijke aanbod tot koop ter hand zal worden gesteld.
8. De zittende huurder zal in de gelegenheid worden gesteld zich te vergewissen van de onderhoudstoestand van het gehele complex, mede ten einde zich rekenschap te kunnen geven van de kosten van het onderhoud voor het complex als geheel en de daarvoor geprognosticeerde omvang van een te vormen onderhoudsreserve, en van het te kopen appartement.
9. De verkopende partij zal de zittende huurder informeren over zijn bedrijfsmatige bedoelingen met en beleid voor het complex. Indien de verkopende partij de meerderheid van het aantal appartementsrechten in het complex houdt, en op die grond als professionele partij de totstandkoming van een onderhoudsplan kan bevorderen en ook op die basis een reserve voor groot onderhoud kan laten opbouwen, zal - hoewel de VvE verantwoordelijk is en blijft voor het opstellen van een meerjaren onderhoudsplan en het opbouwen van een onderhoudsreserve - de verkopende partij de zittende huurder vóór de verkoop over zijn beleid op dit punt schriftelijk informeren.

Handhaving

Het lid van Vastgoed Belang dat een Gedragscode van Vastgoed Belang van toepassing verklaart, verklaart daarmee ook zich te conformeren aan deze handhabingsbepalingen en te onderwerpen aan het daarbij behorende klacht- en tuchtrecht. Als klacht- en tuchrechtinstantie, tevens laatste instantie, fungeert het bestuur van Vastgoed Belang, of de door hem aangestelde Bezwaarcommissie Gedragscodes (verder Vastgoed Belang).

1.

Het lid van Vastgoed Belang is verplicht Vastgoed Belang op verzoek een volledige rapportage te verstrekken over de gang van zaken bij de koop of verkoop van een complex huurwoningen of verkopen van individuele woningen aan zittende huurders, voorzover daarbij een gedragscode VB van toepassing is verklaard. Het lid is verplicht daartoe onverwijld alle medewerking te verlenen.

2.

Een huurder (of een voormalig zittende huurder) in een complex huurwoningen, eigendom van een lid van Vastgoed Belang of verkocht door een lid van Vastgoed Belang, die meent dat het lid van Vastgoed Belang of een opvolgend verhuurder van dit complex, bij de verkoop de 'Gedragscode verkoop complexen VB' of 'Gedragscode verkoop aan zittende huurder VB' niet heeft nageleefd, kan gedurende twee jaar na de verkoop door het lid van Vastgoed Belang bij Vastgoed Belang schriftelijk een klacht indienen.

3.

Vastgoed Belang zal de huurder onverwijld de ontvangst van de klacht bevestigen en de huurder informeren over de te volgen interne procedure en zal na afloop van deze procedure de huurder informeren over eventuele sancties tegen het Vastgoed Belang-lid.

4.

Vastgoed Belang stelt het betreffende lid van Vastgoed Belang en in voorkomend geval de betreffende opvolgend verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis van de binnengekomen klacht. Tenzij Vastgoed Belang de klacht terstond kennelijk ongegrond verklaart, vraagt Vastgoed Belang aan het betrokken lid van Vastgoed Belang de onder 1 bedoelde rapportage.

5.

Indien een lid van Vastgoed Belang deze Gedragscode niet in acht neemt of heeft genomen, kan Vastgoed Belang besluiten tot een passende sanctie, dan wel een juridische actie. Het lid is dan in ieder geval een administratieve vergoeding verschuldigd aan de Vastgoed Belang van € 450,-;

6.

Vastgoed Belang kent de volgende sancties die ook naast elkaar kunnen worden opgelegd:

1. Aantoonbaar ernstig misbruik van de naam van de gedragscode wordt beboet met een boete die kan worden vastgesteld tot een maximum van € 3.000,-, te betalen binnen 30 dagen na uitspraak, te vervallen aan de vereniging;
2. Royement als lid van de vereniging;
3. Publicatie van de kwestie met naamsvermelding gedurende een periode van maximaal twee jaar;

7.

Het staat huurders, of andere belanghebbenden vrij op grond van wanprestatie of een onrechtmatige daad zelfstandig een juridische actie aan te gaan bij misbruik van een gedragscode VB.

8.

Ten aanzien van niet Vastgoed Belang-leden zal door Vastgoed Belang naar aanleiding van een klacht of geconstateerd misbruik een juridische actie worden overwogen.

Slotbepalingen.

1. Deze bundel van gedragscodes zal worden aangehaald als "Bundel 2012 Gedragscodes Vastgoed Belang" (citeertitel: *Bundel 2012 Gedragscodes VB*)
 2. Vastgoed Belang kan besluiten deze Gedragscodes al dan niet tijdelijk in te trekken of te wijzigen, van welke intrekking of wijziging op de website van Vastgoed Belang melding zal worden gemaakt.
 3. De Gedragscode verkoop complexen VB heeft vooral betrekking op verkoop van een complex huurwoningen tegelijkertijd, waarbij een lid van Vastgoed Belang als koper of verkoper optreedt en de kopende partij geen toegelaten instelling is.
 4. Anderen dan Vastgoed Belang en haar leden kunnen geen rechten aan deze Gedragscode ontleen.
 5. Deze Gedragscode vervangt vanaf de publicatie op de Vastgoed Belang- website voor leden van Vastgoed Belang "de Intentieverklaring Gedragscode Verkoop Huurwoningen 1999".
 6. De leden van Vastgoed Belang zullen bij verkooptransacties waarvan de voorbereidingen zijn gestart voor deze datum van ondertekening en publicatie de code 1999 in acht blijven nemen.
 7. Deze Gedragscodes zijn slechts van toepassing indien hier uitdrukkelijk melding van wordt gemaakt en de toepasselijk uitdrukkelijk schriftelijk is vastgelegd.
 8. Naast Vastgoed Belang-leden kunnen ook derden een gedragscode van toepassing verklaren.
 9. **Indien bij een vastgoedtransactie, of binnen een periode van twee jaar daarna, misbruik in het gebruik van de verklaringen die ontleend zijn aan Vastgoed Belang bewezen wordt, is de misbruikende partij jegens Vastgoed Belang, zonder verdere in gebreke stelling een schadevergoeding schuldig van € 5.000 per overtreding, wegens afbreuk aan de geloofwaardigheid van de gedragscode en de naam van Vastgoed Belang.**
 10. **Gebruik van of het van toepassing verklaren van een gedragscode, leidt tevens voor leden tot het van toepassing verklaren van onderdeel Handhaving. Niet leden dienen dit expliciet van toepassing te verklaren.**
-

Poort6
[redacted];
Postbus 630
4200 AP GORINCHEM

Uw brief van:
11 september 2015

Ons kenmerk:
REO/ROP&M/42648

Gorinchem,
8 oktober 2015

- 8 OKT 2015

Uw kenmerk:
Geme000006

Behandelaar:
Doorkiesnummer:
[redacted]

Zaaknummer:
24348

Onderwerp:
Toestemming verkoop Torenflat

Geachte heer [redacted],

U heeft ons college om toestemming gevraagd voor de verkoop van de Torenflat. Het college heeft op 6 oktober 2015 ingestemd met de verkoop van de Torenflat. Wij hopen op een spoedige aanpak van deze locatie.

Wij sturen een afschrift van deze brief aan HP6.

Hoogachtend,

[redacted] gemeester en wethouders van Gorinchem

teamleider team Ruimtelijke Ontwikkeling, Projecten en Milieu

Poort6

Schelluinsestraat 3
4203 NJ GORINCHEM

Uw brief van:
21 december 2015

Ons kenmerk:
REO/ROP&M/45192

Gorinchem,
27 januari 2016

27 JAN 2016

Uw kenmerk:

Behandelaar:
Doorkiesnummer:

Zaaknummer:

24348

Onderwerp:

Verzoek om positieve zienswijze op voorgenomen verkoop van 102
appartementen in Torenflat aan potentiële kopers

Geachte _____,

Op 21 december 2015 heeft u ons een brief gestuurd, waarin u aan ons vraagt een positieve
zienswijze over de koper van de Torenflat. Deze vraag heeft u gesteld om te voldoen aan de eisen
die het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting aan Poort6 stelt.

Het college heeft in de vergadering van 19 januari 2016 besloten om een positieve zienswijze af te
geven over de koper, namelijk De Molen Vastgoed BV. Wij zien de verdere ontwikkeling van de
Torenflat met belangstelling tegemoet.

Mochten er nog vragen zijn, dan kunt u contact opnemen met _____ i. Haar telefoonnummer is
_____ en haar e-mail is _____@gorinchem.nl.

Hoogachtend,

_____ burgemeester en wethouders van Gorinchem

_____ teamleider team Ruimtelijke Ontwikkeling, Projecten en Milieu

Poort6

Schelluïnsestraat 3
4203 NJ GORINCHEM

Uw brief van:
21 december 2015

Ons kenmerk:
REO/ROP&M/45192

Gorinchem,
28 januari 2016

29 JAN. 2016

Uw kenmerk:

Behandelaar:
Doorkiesnummer:

Zaaknummer:

24348

Onderwerp:
positieve zienswijze op voorgenomen verkoop van 102
appartementen in Torenflat aan potentiële koper

Geachte [redacted],

Op 26 januari 2016 hebben wij u een brief gestuurd met de positieve zienswijze over de koper van de Torenflat. In deze brief hebben wij ten onrechte als koper De Molen Vastgoed BV aangemerkt. De Molen Vastgoed BV zal het beheer uitvoeren.

Het college heeft in haar vergadering van 19 januari 2016 een positieve zienswijze afgeven over twee natuurlijke personen, namelijk [redacted] de [redacted].

Mochten er nog vragen zijn, dan kunt u contact opnemen met [redacted]. Haar telefoonnummer is [redacted] en haar e-mail is [redacted]@gorinchem.nl.

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem

[redacted]
ontwikkeling, Projecten en Milieu



Aan: het bestuur van Poort6

Gorinchem, 30 september 2015

Geacht bestuur,

Met deze brief geven wij advies over de verkoop van de zogenaamde Torenflat. Dit in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurder, kortweg de Overlegwet.

Wij vallen met de deur in huis: wij zijn positief over de verkoop van de Torenflat. Daarbij spelen de volgende overwegingen een belangrijke rol:

- Het is sowieso goed dat er (eindelijk) iets gebeurt met de Torenflat: het gebouw staat al geruime tijd leeg, en wordt hooguit bewoond door tijdelijke huurders. Voor de buurt is het uiteraard beter dat er een definitieve, duurzame bestemming komt voor het gebouw;
- De voorgenomen invulling (deels betaalbare woningbouw, deels woningen in de vrije sector) geeft naar verwachting een positieve impuls aan de buurt, en zo'n injectie kan de buurt ook goed gebruiken;
- Het is natuurlijk ook goed voor de financiële positie van Poort6: de verkoop levert meer financiële middelen op, en dit geld kan dus worden ingezet voor de huurders van Poort6;
- Voor HP6 is ook het handhaven van de Torenflat erg belangrijk: het is een uniek gebouw in Gorinchem, en een beeldbepalend element in onze gemeente; de voorwaarde dat de Torenflat niet wordt gesloopt, onderschrijven wij van harte;
- Het is voor ons geen harde voorwaarde maar het vooruitzicht dat er – naast de woningen in de vrije sector - ook betaalbare huurwoningen in de flat worden gerealiseerd, spreekt ons zeer aan;
- En niet in de laatste plaats zijn wij van mening dat de nieuwe Torenflat ook kan zorgen voor de broodnodige doorstroming in de bestaande woningvoorraad van Poort6.

Ook met de overige voorwaarden die door Poort6 aan de verkoop worden gesteld, kunnen wij instemmen. Het gaat dan om de volgende zaken:

- De kwaliteit en de waarde op de (middel)lange termijn moeten worden gegarandeerd;
- De omgeving is en blijft schoon heel, en veilig;
- De Wilhelminalaan blijft zo groen als mogelijk;
- Bij eventuele (individuele) verkoop komt er een stevige VVE, met o.a. een goed meerjarenonderhoudsplan;
- De parkeersituatie wordt verbeterd, én er komt een invulling die in beperkte mate verkeersbewegingen veroorzaakt;
- Na de aanpak moet de Torenflat voldoen aan de 'eisen van deze tijd', zoals door u omschreven, onder meer met betrekking tot de veiligheid en de duurzaamheid.



Kortom: wij adviseren positief over deze verkoop, én over de voorwaarden die zowel door u als door de gemeente worden gesteld.

Eén kleine kanttekening plaatsen wij bij de verkoop. Wij begrijpen dat marktonderzoek heeft uitgewezen dat het (apart) verkopen van de woningen in de Torenflat niet kansrijk wordt geacht. Dan is uiteraard de vervolgvraag of er wel een markt is voor huurwoningen in de vrije sector op deze plek. Wellicht kunt u ons op dit punt enigszins gerust stellen.

Tenslotte: dit advies heeft een voorlopig karakter. Zoals afgesproken geven wij ons definitieve advies nadat de beoogde nieuwe eigenaar bekend is.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van HP6.

Voorzitter

Secretaris

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]



Huurdersvereniging
Poort6

Aan het bestuur van Poort6

Onderwerp: advies over de koper van de Torenflat

Gorinchem, 17 januari 2016

Geacht bestuur,

In het verlengde van ons advies over de (voorwaarden voor de) verkoop van de Torenflat – d.d. 30 september 2015 -, geven wij in deze brief ons advies over de kandidaat koper van de Torenflat. Dit mede naar aanleiding van het gesprek dat wij met de kandidaat koper hebben gehad op vrijdag 18 december jongstleden.

Wij vonden het gesprek positief. Het gaf ons een goed beeld van de kandidaat koper, de firma de Molen Vastgoed. De beide heren, [REDACTED] [REDACTED]; hadden zich goed voorbereid en maakten een betrouwbare indruk.

Positief vinden wij dat het een ervaren, maar ook relatief klein bedrijf is. De grootte van het bedrijf betekent niet alleen dat de interne lijnen kort zijn, maar ook dat de beide heren zelf contact hebben met de (kandidaat) huurders en dus ook zelf weten welke problemen zich voordoen in de dagelijkse praktijk van de woningen die zij beheren.

Van belang is uiteraard dat de Molen Vastgoed heeft toegezegd om zich te houden aan de gestelde voorwaarden: dat er een duurzaam en goed verhuurbaar flatgebouw komt, met zowel betaalbare als vrije sector woningen en in een schone en veilige omgeving. Wij hebben er, op basis van het gesprek én op basis van de gegeven informatie (zie de fraaie folder die zij hebben gemaakt), vertrouwen in dat de Molen Vastgoed dit gaat waarmaken.

Toch hebben wij nog wel enkele kanttekeningen.

In de eerste plaats is de buurt waar de Torenflat zich bevindt, niet in alle opzichten de beste buurt van Gorinchem. De heren van de Molen Vastgoed deden hier enigszins luchtig over, maar dat kan ook te maken hebben met hun ervaring in o.a. Rotterdam, waar sommige buurten er wel heel anders bijstaan.

Wij zijn, in de tweede plaats, er nog niet van overtuigd dat de vernieuwde flat geen parkeerproblemen zou kunnen opleveren (ondanks het antwoord dat ons is gegeven op 18 december). De huidige situatie, met minder gesitueerde tijdelijke huurders én met enige mate van leegstand, is een heel andere dan de toekomstige situatie, met veel woningen in de vrije sector en het daarbij behorende (grotere) autobezit. Nu al is het parkeerterrein bij de Rozenobel snel vol, dus kan dat snel een probleem worden in de toekomst. Een goede berekening van de te verwachten parkeerbehoefte, afgezet tegen de parkeercapaciteit op straat, lijkt ons zeer verstandig.



Huurdersvereniging
Poort6

Onze derde opmerking betreft de gevel. Wij zijn het volkomen eens met het voornemen om de flat te voorzien van een isolatielaag met het oog op de noodzakelijke en de energiebesparing die daarvan het gevolg is. Het is natuurlijk belangrijk dat de gevel er – na het aanbrengen van de isolatielaag – goed uitziet, dat wil zeggen een uitstraling heeft die goed in de omgeving past. In het kader van de noodzakelijke vergunning zal ook de gekozen kleur en materiaal worden getoetst aan de welstandscriteria, zo is ons toegezegd. Wij zijn benieuwd welke criteria hiervoor gelden, en of deze voldoende zijn. Juist omdat de Torenflat zo'n bijzonder en beeldbepalend bouwwerk is in onze gemeente.


Tenslotte: zoals wij zeiden, zijn wij tevreden over de mate waarin de kandidaat koper de door Poort6 en de gemeente Gorinchem gestelde voorwaarden (die verbonden zijn aan de verkoop) in de praktijk brengt c.q. wil brengen. Maar als nu blijkt dat de naleving te wensen overlaat in de loop der tijd, welke middelen zijn er dan om een en ander alsnog af te dwingen? Zijn daarvoor nog sancties opgenomen in de verkoopvoorwaarden? En zo niet, waarom niet?

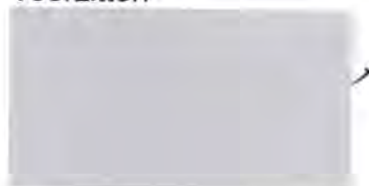
Ondanks deze kritische kanttekeningen zijn wij positief over de verkoop van de Torenflat aan de firma de Molen Vastgoed. Wij adviseren derhalve positief over de verkoop aan deze koper. Wij adviseren u overigens dringend om de voorgenomen verkoop goed te communiceren, met name richting de direct omwonenden. Naast de gebruikelijke communicatiemiddelen (website, persbericht e.d.) is het naar onze mening verstandig om de buurt te informeren met een huis-aan-huisbrief.

Dat wij nog gaarne antwoord krijgen op onze opmerkingen en vragen, spreekt, zo hopen wij, voor zich.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van HP6,

,
voorzitter.





Torenflat te Gorinchem

ABC Capital begeleidt woningcorporatie Poort6 bij de verkoop van het complex Torenflat, bestaande uit in totaal 102 appartementen gelegen in de Haarwijk te Gorinchem.

Het complex is gelegen aan de Koningin Wilhelminalaan 4-28 en is gebouwd in 1958. Het complex Torenflat is ontworpen door architect J.S. van Embden. Bij de verkoop van de Torenflat zal **Poort6 de renovatie- of nieuwbouwplannen toetsen aan eigen kwaliteitsopvattingen voor het gebouw en de wijk.**

De reden van Poort6 voor deze verkoop is optimalisatie van de portefeuille. Geïnteresseerden worden uitgenodigd de interesse kenbaar te maken bij ABC Capital voor **29 augustus 2015.**

Op de voorgenomen verkoop zijn onder meer een deelnamevoorwaarden van toepassing. Deze zijn op te vragen bij ABC Capital.

Bij verkoop van corporatiewoningen is regelgeving van toepassing waaronder de herziene Woningwet en de bijbehorende AMvB.



POORT6

Schelluinsestraat 3
Postbus 630
4200 AP Gorinchem
Algemeen 0183 66 99 00
Reparatie 0183 66 99 66
info@poort6.nl
www.poort6.nl

[redacted]
Koningin Wilhelminalaan 4 -207
4205 ET GORINCHEM

Datum: 31 juli 2015
Onderwerp: bevestiging
Behandeld door: [redacted];
Kenmerk: 000003
Doorkiesnummer: [redacted]

Geachte [redacted],

Op 18 juni hebben de [redacted] en [redacted] een gesprek met u gehad over de voorgenomen verkoop van de Torenflat. In deze brief leest u wat er besproken is en welke afspraken we willen vastleggen met u.

Verslag gesprek

In het gesprek hebben zij uitgelegd wat de motivatie van Poort6 is om de Torenflat te verkopen en waarom Poort6 deze niet kan renoveren of herontwikkelen en daarom een belegger/ontwikkelaar zoekt.

Wij hebben met u gesproken over een andere huurwoning. U gaf aan interesse te hebben om naar de Lingewijk te verhuizen afhankelijk van de huurprijs en andere voorwaarden. Poort6 heeft u in de Lingewijk een passende woning aangeboden die u inmiddels heeft geaccepteerd.

Omdat er een verkoopregelgeving voor woningcorporaties is, waarin staat dat de woningen eerst aan de huurders te koop moeten worden aangeboden, hebben wij u gevraagd of u belangstelling heeft de woning aan te kopen. Omdat er nog maar twee huurders in het gebouw wonen is de kans klein dat Poort6 verplicht wordt deze twee woningen daadwerkelijk aan de huurders te verkopen. U gaf aan geen belangstelling te hebben om de woning te kopen.

Wat vragen wij van u

Als u akkoord gaat met de inhoud van de brief vragen wij u 1 exemplaar te ondertekenen en voor 24 augustus 2015 terug te sturen in bijgevoegde antwoordenvelop.

Met vriendelijke groet.

[redacted]
[redacted]
manager Vastgoed

[redacted] voor akkoord

4-8-2015



POORT6

Schelluïnsestraat 3
Postbus 630
4200 AP Gorinchem
Algemeen 0183 66 99 00
Reparatie 0183 66 99 66
info@poort6.nl
www.poort6.nl

[redacted]
Koningin Wilhelminalaan 4 -114
4205 ET GORINCHEM

Datum: 31 juli 2015
Onderwerp: bevestiging
Behandeld door: [redacted]
Kenmerk: 000013
Doorkiesnummer: [redacted]

Geachte [redacted],

Op 22 juni hebben [redacted] en [redacted] een gesprek met u gehad over de voorgenomen verkoop van de Torenflat. In deze brief leest u wat er besproken is en welke afspraken we willen vastleggen met u.

Verslag gesprek

In het gesprek hebben zij uitgelegd wat de motivatie van Poort6 is om de Torenflat te verkopen en waarom Poort6 niet kan renoveren of kan herontwikkelen en daarom een belegger/ontwikkelaar zoekt.

Wij hebben met u gesproken over een andere huurwoning. Tot op heden heeft u geen passende aanbieding geaccepteerd. Afsproken is om in onderling overleg met u te zoeken naar een passende alternatieve oplossing tot de verkoop van het gebouw is gerealiseerd. *Tot op heden is er geen passende aanbieding aangeboden, financieel niet haalbaar, voor de langere termijn*
Omdat er een verkoopregelgeving voor woningcorporaties is, waarin staat dat de woningen eerst aan de huurders te koop moeten worden aangeboden, hebben wij u gevraagd of u belangstelling heeft de woning aan te kopen. Omdat er nog maar twee huurders in het gebouw wonen is de kans klein dat Poort6 verplicht wordt deze twee woningen daadwerkelijk aan de huurders te verkopen.

Op 8 juli heeft u tijdens een telefoongesprek met [redacted] aangegeven dat u geen belangstelling heeft om de woning te kopen. Dit omdat de maandlasten waarschijnlijk te hoog liggen.

Wat vragen wij van u

Als u akkoord gaat met de inhoud van de brief vragen wij u deze te ondertekenen en 1 exemplaar voor 24 augustus 2015 terug te sturen in bijgevoegde antwoordenvolp.

Met vriendelijke groet,

voor akkoord

[redacted]
[redacted]
manager Vastgoed

Poort6

[redacted]
Postbus 630
4200 AP GORINCHEM

Datum 7 juli 2015

Behandelaar [redacted]

Onderwerp Torenflat

Geachte heer [redacted], beste [redacted]

U nodigde Omnivera GWZ kortgeleden uit om een bod uit te brengen op de de Torenflat aan de Koningin Wilhelminalaan in Gorinchem. In deze brief leest u onze reactie.

Investeren

Omnivera GWZ heeft uw uitnodiging in overweging genomen en binnen het managementteam besproken. Wij hebben geen belangstelling voor de aankoop van dit pand.

Tot slot

Heeft u nog vragen dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet

[redacted]
directeur-bestuurder a.i.

Bezoekadres:
Zuiderzeestraat 210
Postadres:
Postbus 145, 3360 AC Sliedrecht

T. (0184) 44 48 44
F. (0184) 44 48 66
E. info@tabliswonen.nl
W. www.tabliswonen.nl

Poort 6

Postbus 630
4200 AP Gorinchem

Sliedrecht, 2 juli 2015

Behandeld door: [redacted]
Kenmerk : [redacted]/MM/15.014
Betreft : Verkoop complex Wilhelminalaan

Geachte [redacted],

Onlangs heeft u Tablis Wonen gevraagd of zij bereid is om een bod uit te brengen op de Torenflat aan de Koningin Wilhelminalaan in Gorinchem.

Wij hebben uw uitnodiging in overweging genomen. Wij zien af van aankoop, omdat wij, voor ons strategisch voorraadbeleid, geen toegevoegde waarde zien in de aankoop van dit complex in Gorinchem.

[redacted]
Directeur-bestuurder

Van: [redacted] <[redacted]@poort6.nl>
Verzonden: vrijdag 3 april 2015 13:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Verkoop Torenflat/Standpunt WSW

Beste [redacted] en [redacted],

Bijgaand de reactie (per mail) van WSW.

Groet,

[redacted]



Telefoon: (0183) 66 99 00
Maandag t/m vrijdag van 08.30 tot 12.30 uur


Reparatieverzoek:
Gebruik hiervoor het reparatieformulier op onze [website](#),
of bel tussen 08.30 en 12.30 uur naar (0183) 66 99 00

Bezoekadres:
Schelluinstestraat 3, Gorinchem
Bezoek alleen op afspraak

Postadres:
Postbus 630, 4200 AP Gorinchem

www.poort6.nl
Volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde natuurlijke of rechtspersoon.
Indien u de informatie abusievelijk heeft ontvangen, neemt u dan contact op met de afzender en verwijder
het bericht. Voor het aangaan van verplichtingen heeft dit bericht geen juridische waarde

 Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 januari 2015 9:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Verkoop Torenflat

Hoi [redacted],

formeel moet je goedkeuring vragen als >1% van het aantal woningen wordt vervreemd, echter de Torenflat is een specifieke casus. Qua aantal woningen is het wel meer dan 1%, maar in de waardering is al rekening gehouden met de sloop(uitgaven). Vandaar dat het risico voor het WSW kleiner is en zij de Torenflat als uitzondering zien.

Gr. [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 27 jan. 2015 om 09:28 heeft [redacted] <[redacted]@poort6.nl> het volgende geschreven:

[redacted]

Dat is inderdaad goed nieuws.

Heeft het WSW ook aangegeven waarom wij geen toestemming hoeven aan te vragen?

Hoor het graag.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 26 januari 2015 19:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Verkoop Torenflat

Beste [redacted] en [redacted],

Zie onderstaand bericht vanuit WSW. Goed nieuws! Dat hebben we weer mooi kunnen regelen 😊😊😊.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Manager Financiën & Control

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@wsw.nl]
Verzonden: maandag 26 januari 2015 13:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: Verkoop Torenflat

[redacted],
Zojust van Risk de bevestiging gekregen dat jullie voor de verkoop van de Torenflat geen toestemming aan WSW behoeven te vragen.

Mocht je naar aanleiding van deze mail nog vragen hebben, verneem ik dat graag van je.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Accountmanager (a.i.)

<image001.png>

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Postbus 1964
1200 BZ HILVERSUM

T: 035 5286453
M: 06 57574591
F: 035 5286429

Allonge op koopakte de dato 16-12-2015

De ondergetekenden:

1. **Stichting Poort6**, een stichting, gevestigd te Gorinchem en kantoorhoudende te 4203 NJ Gorinchem op het adres Schelluinsestraat 3, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 23032248; en
2. a. [redacted], wonende te [redacted] op het adres [redacted], geboren te [redacted] op [redacted], gehuwd, houder van rijbewijs met nummer [redacted] telefoonnummer: [redacted] e-mailadres: [redacted]@demolenvastgoed.nl
- b. [redacted], wonende te [redacted] op het adres [redacted], geboren te [redacted] op [redacted], gehuwd, houder van identiteitskaart met nummer [redacted], telefoonnummer: [redacted] e-mailadres: [redacted]@demolenvastgoed.nl,

in aanmerking nemende:

- a. dat de in onderhavige Allonge genoemde begrippen de betekenissen hebben zoals gedefinieerd in artikel 1 van onderhavige Allonge;
- b. dat de Verkoper en de Kopers de Koopovereenkomst hebben gesloten;
- c. dat in artikel 30 van de voormelde koopakte een renovatieverplichting is opgenomen, woordelijk luidende als volgt:

"Renovatieverplichting.

Artikel 30.

1. *De Kopers garanderen de Verkoper dat het Verkochte, uiterlijk binnen twee jaren na de Overdrachtsdatum, gerenoveerd zal zijn, zodanig dat:*
 - a. *alle woningen in het gebouw, behorende tot het Verkochte, na de renovatie voldoen aan energielabel B. De Kopers dienen alsdan, binnen 4 weken na afronding van de renovatie, aan de Verkoper afgemelde energie prestatie certificaten te overhandigen, waaruit blijkt dat alle woningen voldoen aan energielabel B; en*
 - b. *het gebouw, behorende tot het Verkochte, na de renovatie qua brandveiligheid aantoonbaar voldoet aan de dan geldende (verbouw)eisen van het Bouwbesluit Bestaande Bouw. De Kopers dienen alsdan, binnen 2 weken na afronding van de renovatie, door middel van een, door de Verkoper aan te wijzen, onafhankelijk en gespecialiseerd bureau opgesteld brandveiligheidsrapport, aan de Verkoper aan te tonen, dat er op alle onderdelen van brandveiligheid aan de voornoemde (verbouw)eisen is voldaan;*

- c. *al het aanwezige asbest in het Verkochte gesaneerd zal zijn, zodanig dat geen blootstellingsrisico kan ontstaan voor bewoners en hun bezoekers van het Verkochte. Ingeval van overtreding door de Kopers van de hiervoor in dit artikel omschreven (een) verplichting(en) verbeuren de Kopers aan de Verkoper een direct opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500.00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, zonder dat enige ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst vereist is en onverlet het recht van de Verkoper om volledige vergoeding te vragen van de ten gevolge van een dergelijke overtreding geleden schade, voor zover deze uitgaat boven het bedrag van de verbeurde boete(s).*
2. *De renovatie van het Verkochte zal ten minste het volgende omvatten:*
- a. *het inpakken van de gevels van de hoogbouw met isolatie en afwerken met Eternit beplating;*
 - b. *het aanpassen van de kleurstelling van de gevelkozijnen;*
 - c. *het verbeteren van de uitstraling van het metselwerk van de laagbouw;*
 - d. *het renoveren van de tresa op de kopgevel;*
 - e. *het renoveren van de boeiboorden van de laagbouw;*
 - f. *het renoveren van de betonrot in de gevels;*
 - g. *het renoveren van de afwerking van de algemene ruimten (plafonds, wanden en vloeren);*
 - h. *het vervangen van de liften;*
 - i. *het plaatsen van spiegels en extra verlichting in de kelder en bergingsruimte; en*
 - j. *De parkeersituatie wordt naar behoefte en daar waar mogelijk verbeterd en er komt een invulling die in beperkte mate verkeersbewegingen veroorzaakt.*
3. *Voorts zullen de Kopers een huismeester aanstellen ter zake van het Verkochte.*
4. *De Kopers zullen zorg dragen dat de groenstrook langs de Wilhelminalaan behouden blijft.*
5. *De Kopers zullen bij uitpanding van het complex een VvE oprichten en zich er in redelijkheid zoveel mogelijk voor inspannen dat die VvE actief en goed zal functioneren, een toereikend en adequaat reservefonds zal vormen voor groot onderhoud en die VvE onder andere een goed meerjaren onderhoudsplan zal (laten) opstellen."*

verklaren te zijn overeengekomen:

Definities.

Artikel 1.

Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

- *Akte van Levering:*
de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte(n) van levering;
- *Koopovereenkomst:*
de koopovereenkomst ter zake van het Verkochte, vastgelegd in de, door de Verkoper en de Kopers op 12 december 2015, getekende koopakte, waarvan een kopie aan deze Allonge wordt gehecht (**bijlage**);
- *Kopers:*

- [redacted] en [redacted] tezamen;
- *Partij:* de Verkoper of de Kopers;
 - *Partijen:*
de Verkoper en de Kopers;
 - *Van der Stap Notarissen:*
Van der Stap Notarissen B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan Weena 690 te Rotterdam en Jansbuitensingel 29 te Arnhem;
 - *Verkochte:*
een perceel grond met het daarop gelegen complex, genaamd: Torenflat Gorinchem, omvattende eenhonderd twee (102) appartementen en negen (9) bergingen/overige eenheden, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend Dukatenplein 2 respectievelijk Wilhelminalaan 4 tot en met 28 te 4205 GE respectievelijk 4205 ET Gorinchem, kadastraal bekend gemeente Gorinchem, sectie A, nummer 6143, groot zesentwintig are zeventig centiare;
 - *Verkoper:*
Stichting Poort6, voornoemd.

Definities kunnen, met uitzondering van de definities "Partij" en "Partijen", zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Artikel 2.

Planning en Lijst van geplande renovatiewerkzaamheden.

Partijen zijn in aanvulling op de Koopovereenkomst overeengekomen dat de voormelde, in artikel 30 van de koopakte opgenomen, renovatieverplichting nader wordt gespecificeerd, zodanig, dat de renovatie in tijd zoveel mogelijk geschiedt overeenkomstig de Planning, die aan deze Allonge is gehecht (**bijlage**) en de uitvoering bij voorkeur geschiedt, zoals beschreven in de Lijst van geplande renovatiewerkzaamheden, die aan deze Allonge is gehecht (**bijlage**).

Diversen.

Artikel 3.

1. Op deze Allonge is Nederlands recht van toepassing.
2. De Algemene termijnenwet is op de Allonge van toepassing.
3. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
4. Deze akte zal in kopie (digitaal) onder Van der Stap Notarissen berusten.
5. De Koopovereenkomst en de Allonge bevatten al hetgeen Partijen in verband met de koop van het Verkochte zijn overeengekomen. Bij tegenstrijdigheid tussen de overeenkomsten / afspraken die van kracht blijven en het bepaalde in de Koopovereenkomst en de Allonge prevaleert het bepaalde in de Koopovereenkomst en de Allonge.
6. Is of wordt de Allonge gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden.

5

Van der Stap Notarissen


Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van de Koopovereenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

7. Onder verwijzing naar de Verordening beroeps- en gedragsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie stemmen de Kopers er uitdrukkelijk mee in dat:
- Van der Stap Notarissen de Verkoper als partijadviseur adviseert inzake de verkoop en levering van het Verkochte; en
 - een van de notarissen verbonden aan Van der Stap Notarissen de Akte van Levering zal verlijden, ondanks dat Van der Stap Notarissen de Verkoper als partijadviseur adviseert inzake de verkoop en levering van het Verkochte.

Aldus overeengekomen en getekend te Richtveld op 27-6 2016.

Verkoper:

Stichting Poort6

door: 
als: zelfstandig bevoegd directeur
datum ondertekening:
plaats ondertekening:



datum ondertekening:
plaats ondertekening:



datum ondertekening:
plaats ondertekening:

Van der Stap Notarissen:

_____ notaris
datum ondertekening:
plaats ondertekening:

BIJLAGEN

1. Planning
2. Lijst van uit te voeren renovatiewerkzaamheden

Allonge op koopakte de dato 16-12-2015

De ondergetekenden:

1. **Stichting Poort6**, een stichting, gevestigd te Gorinchem en kantoorhoudende te 4203 NJ Gorinchem op het adres Schelluïnsestraat 3, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 23032248; en
2. a. [redacted] wonende [redacted] op het adres [redacted], geboren te [redacted], gehuwd, houder van rijbewijs met nummer [redacted] telefoonnummer: [redacted] e-mailadres: [redacted]@demolenvastgoed.nl
- b. [redacted] wonende te [redacted] geboren te [redacted], gehuwd, houder van identiteitskaart met nummer [redacted], telefoonnummer: [redacted] e-mailadres: [redacted]@demolenvastgoed.nl,

in aanmerking nemende:

- a. dat de in onderhavige Allonge genoemde begrippen de betekenissen hebben zoals gedefinieerd in artikel 1 van onderhavige Allonge;
- b. dat de Verkoper en de Kopers de Koopovereenkomst hebben gesloten;
- c. dat in artikel 30 van de voormelde koopakte een renovatieverplichting is opgenomen, woordelijk luidende als volgt:
"Renovatieverplichting.
Artikel 30.

1. *De Kopers garanderen de Verkoper dat het Verkochte, uiterlijk binnen twee jaren na de Overdrachtsdatum, gerenoveerd zal zijn, zodanig dat:*
 - a. *alle woningen in het gebouw, behorende tot het Verkochte, na de renovatie voldoen aan energielabel B. De Kopers dienen alsdan, binnen 4 weken na afronding van de renovatie, aan de Verkoper afgemelde energie prestatie certificaten te overhandigen, waaruit blijkt dat alle woningen voldoen aan energielabel B; en*
 - b. *het gebouw, behorende tot het Verkochte, na de renovatie qua brandveiligheid aantoonbaar voldoet aan de dan geldende (verbouw)eisen van het Bouwbesluit Bestaande Bouw. De Kopers dienen alsdan, binnen 2 weken na afronding van de renovatie, door middel van een, door de Verkoper aan te wijzen, onafhankelijk en gespecialiseerd bureau opgesteld brandveiligheidsrapport, aan de Verkoper aan te tonen, dat er op alle onderdelen van brandveiligheid aan de voornoemde (verbouw)eisen is voldaan;*

- c. al het aanwezige asbest in het Verkochte gesaneerd zal zijn, zodanig dat geen blootstellingsrisico kan ontstaan voor bewoners en hun bezoekers van het Verkochte. Ingeval van overtreding door de Kopers van de hiervoor in dit artikel omschreven (een) verplichting(en) verbeuren de Kopers aan de Verkoper een direct opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, zonder dat enige ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst vereist is en onverlet het recht van de Verkoper om volledige vergoeding te vragen van de ten gevolge van een dergelijke overtreding geleden schade, voor zover deze uitgaat boven het bedrag van de verbeurde boete(s).
2. De renovatie van het Verkochte zal ten minste het volgende omvatten:
- a. het inpakken van de gevels van de hoogbouw met isolatie en afwerken met Eternit beplating;
 - b. het aanpassen van de kleurstelling van de gevelkozijnen;
 - c. het verbeteren van de uitstraling van het metselwerk van de laagbouw;
 - d. het renoveren van de tresa op de kopgevel;
 - e. het renoveren van de boeiboorden van de laagbouw;
 - f. het renoveren van de betonrot in de gevels;
 - g. het renoveren van de afwerking van de algemene ruimten (plafonds, wanden en vloeren);
 - h. het vervangen van de liften;
 - i. het plaatsen van spiegels en extra verlichting in de kelder en bergingsruimte; en
 - j. De parkeersituatie wordt naar behoefte en daar waar mogelijk verbeterd en er komt een invulling die in beperkte mate verkeersbewegingen veroorzaakt.
3. Voorts zullen de Kopers een huismeester aanstellen ter zake van het Verkochte.
4. De Kopers zullen zorg dragen dat de groenstrook langs de Wilhelminalaan behouden blijft.
5. De Kopers zullen bij uitponding van het complex een VvE oprichten en zich er in redelijkheid zoveel mogelijk voor inspannen dat die VvE actief en goed zal functioneren, een toereikend en adequaat reservefonds zal vormen voor groot onderhoud en die VvE onder andere een goed meerjaren onderhoudsplan zal (laten) opstellen."

verklaren te zijn overeengekomen:

Definities.

Artikel 1.

Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

- *Akte van Levering:*
de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte(n) van levering;
- *Koopovereenkomst:*
de koopovereenkomst ter zake van het Verkochte, vastgelegd in de, door de Verkoper en de Kopers op 12 december 2015, getekende koopakte, waarvan een kopie aan deze Allonge wordt gehecht (**bijlage**);
- *Kopers:*

- [redacted] tezamen:
- *Partij:* de Verkoper of de Kopers;
 - *Partijen:*
de Verkoper en de Kopers;
 - *Van der Stap Notarissen:*
Van der Stap Notarissen B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan Weena 690 te Rotterdam en Jansbuitensingel 29 te Arnhem;
 - *Verkochte:*
een perceel grond met het daarop gelegen complex, genaamd: Torenflat Gorinchem, omvattende eenhonderd twee (102) appartementen en negen (9) bergingen/overige eenheden, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend Dukatenplein 2 respectievelijk Wilhelminalaan 4 tot en met 28 te 4205 GE respectievelijk 4205 ET Gorinchem, kadastraal bekend gemeente Gorinchem, sectie A, nummer 6143, groot zesentwintig are zeventig centiare;
 - *Verkoper:*
Stichting Poort6, voornoemd.

Definities kunnen, met uitzondering van de definities "Partij" en "Partijen", zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Artikel 2.

Planning en Lijst van geplande renovatiewerkzaamheden.

Partijen zijn in aanvulling op de Koopovereenkomst overeengekomen dat de voormelde, in artikel 30 van de koopakte opgenomen, renovatieverplichting nader wordt gespecificeerd, zodanig, dat de renovatie in tijd zoveel mogelijk geschiedt overeenkomstig de Planning, die aan deze Allonge is gehecht (**bijlage**) en de uitvoering bij voorkeur geschiedt, zoals beschreven in de Lijst van geplande renovatiewerkzaamheden, die aan deze Allonge is gehecht (**bijlage**).

Diversen.

Artikel 3.

1. Op deze Allonge is Nederlands recht van toepassing.
2. De Algemene termijnenwet is op de Allonge van toepassing.
3. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
4. Deze akte zal in kopie (digitaal) onder Van der Stap Notarissen berusten.
5. De Koopovereenkomst en de Allonge bevatten al hetgeen Partijen in verband met de koop van het Verkochte zijn overeengekomen. Bij tegenstrijdigheid tussen de overeenkomsten / afspraken die van kracht blijven en het bepaalde in de Koopovereenkomst en de Allonge prevaleert het bepaalde in de Koopovereenkomst en de Allonge.
6. Is of wordt de Allonge gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden.

S

Van der Stap Notarissen


Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van de Koopovereenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

- 7. Onder verwijzing naar de Verordening beroeps- en gedragsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie stemmen de Kopers er uitdrukkelijk mee in dat:
 - Van der Stap Notarissen de Verkoper als partijadviseur adviseert inzake de verkoop en levering van het Verkochte; en
 - een van de notarissen verbonden aan Van der Stap Notarissen de Akte van Levering zal verlijden, ondanks dat Van der Stap Notarissen de Verkoper als partijadviseur adviseert inzake de verkoop en levering van het Verkochte.

Aldus overeengekomen en getekend te Richtveld op 27-6 2016.

Verkoper:

Stichting Poort6

door: 
als: zelfstandig bevoegd directeur
datum ondertekening:
plaats ondertekening:



datum ondertekening:
plaats ondertekening:



datum ondertekening:
plaats ondertekening:

Van der Stap Notarissen:

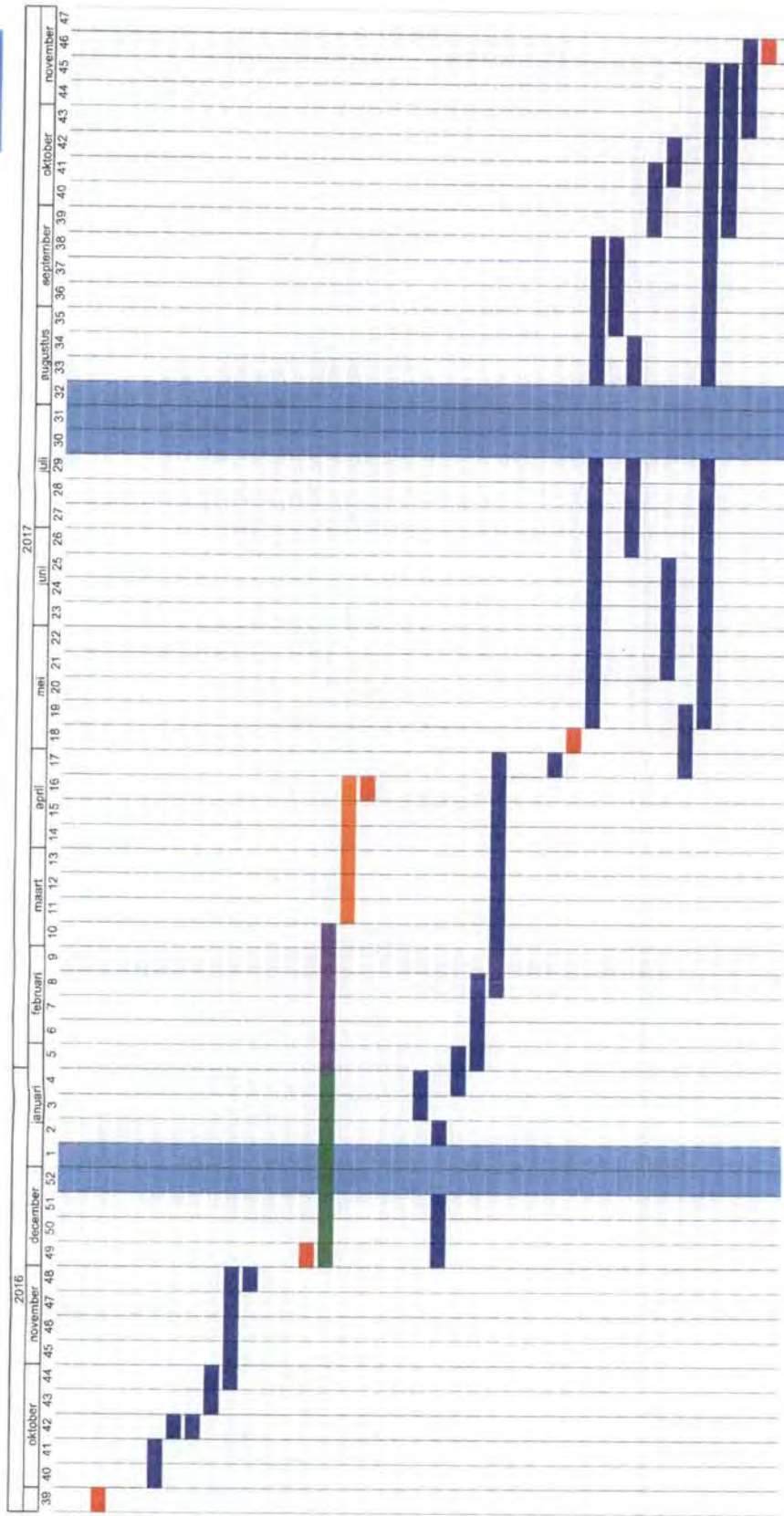
_____ notaris

datum ondertekening:

plaats ondertekening:

BIJLAGEN

1. Planning
2. Lijst van uit te voeren renovatiewerkzaamheden



FASEN / werkzaamheden

VERWERVING

levering bij notaris

ONTWERP EN ONDERZOEK

- uitwerken voorlopig ontwerp
- vooroverleg met gemeente
- bijstellen kostenraming
- constructief en bouwkundig onderzoek gevels
- uitwerken definitief ontwerp
- samenstellen stukken vergunningsaanvraag

VERGUNNINGSPROCEDURE

- indienen vergunningsaanvraag
- vergunningprocedure (regulier), 8 weken (evt. + 6 weken)
- termijn onherroepelijkheid, 6 weken
- afgifte onherroepelijke vergunning

BOUWVOORBEREIDING

- opsstellen werkbegroting
- opsstellen werktekeningen en technische omschrijving
- vaststellen bouwbudgetten uit werkbegroting
- start werkvoorbereiding en inkoop
- engineering leveranciers en controle U-build

UITVOERING

- inrichten bouwplaats
- start bouw
- werkzaamheden algemene ruimtes - 1 week per verdieping
- werkzaamheden hoofdinterie
- werkzaamheden kelder + bergingen
- vervangen liften
- werkzaamheden daken
- opbouw steiger
- werkzaamheden gevel hoogbouw - 3 weken per 2 verdiepingen
- werkzaamheden gevel laagbouw
- verwijderen steiger + bouwplaatsinrichting
- oplevering

*	GEVELS	
#	Algemeen	1 Pst
	steiger voorzieningen	6.092,40 m2
	netten	6.092,40 m2
	laad en losperrons	32 st
	goederenlift	1 st
#	Schilderwerk bestaande kozijnen	
	schilderen bestaande kozijnen	2.724,16 m2
	reinigen	2.724,16 m2
	plaatselijk reparaties profilen en draaiende delen	2.724,16 m2
#	Gevel voorzien Eternit Equitone	
	alu achterconstructie	3.386,45 m2
	isolatie kooltherm D 8 105mm	3.386,45 m2
	Eternit Equitone	3.386,45 m2
	verlies plaatmateriaal	338 m2
	montage	3.386,45 m2
	hoekprofielen	1.020 m1
	begin en eindprofielen	1 pst
#	Borstwerin balkons / loggia's	
	reiningen borstwering	462 m2
	schilderen borstwering (2 zijdig)	462 m2
	herstel betonschade	77 st
	vastzetten borstweringen	77 st
	schilderen handregel	77 st
#	Vloer en plafond balkons / loggia's	
	bovenzijde voorzien van isolatie en coating	352 m2
	regelwerk 50x100mm	800 m1
	kooltherm isolatie	352 m2
	Eternit Equitone	352 m2
	kantprofielen	77 st
	verwijderen bestaand plafond	77 st
#	Kolommen	
	isoleren	8 st
#	Injecteren kelderwand	
	plaatselijk injecteren ivm vocht	1 pst
	herstel wanden	1 pst
#	Vervangen dakrand	
	trespa dakrand	325 m2
	strook dakbedekking met nw trim	325 m2



*	DAK	
#	Sedum dak	
	sedum dak	935 m2
	extra dakisolatie en nieuwe dakbedekking	935 m2
	aangepssen hwa	935 m2
*	BINNENAFWERKING ALGEMENE RUIMTE	
#	Entree	
	vloertegels	67 m2
	schoonloopmat	23 m2
	Derako latten plafond	90 m2
	verlichting entreehal	90 m2
	gevelpuien binnen en buiten schilderen incl reinigen en reparatie	64 m2
	vervangen schuifdeuren incl bediening en aansturing	1 st
	idem andere zijde gebouw (kleiner)	1 st
	vloerafwerking stoep entree vervangen door tegels	47 m2
	vervangen bellen tableau en postkasten	102 won
	videfoon	102 won
#	Wanden algemene ruimte	
	sauswerk wanden	1.676,52 m2
	reparatie wanden	1.676,52 m2
	schilderwerk deuren en kozijnen	312,48 m2
	schilderwerk trapleuningen en stoorbord	448 m1
#	Vloerafwerking	
	verwijderen bestaande vloerafwerking	820 m2
	herstellen cementdekvloer	820 m2
	egaliseren en schuren vloer	820 m2
	leveren en aanbrengen marmoleum	820 m2
#	Plafonds	
	verwijderen bestaande plafonds	820 m2
	leveren en aanbrengen nieuwe systeemplafonds	820 m2
	sausen plafond in keldergangen	100 m2
	aangepssen koven en plafond overgangen	1 pst
#	Binnenafwerking bergingsgangen	
	sausen wanden	87,5 m2
	schilderen deuren	225 m2
	verwijderen bestaande vloerafwerking	105 m2
	herstellen cementdekvloer	105 m2
	egaliseren en schuren vloer	105 m2
	leveren en aanbrengen marmoleum	105 m2
#	Binnenwanden kelder	
	sauswerk wanden	325 m2

	repareren binnenwanden	325 m2
	hoekspiegels	4 st
*	INSTALLATIES	
#	Elektra	
	verwijderen en afvoeren armaturen	1 pst
	nieuwe armaturen in algemene ruimte	925 m2
	overige aanpassingen	15 verd
	aanpassen verlichting in keldergangen	120 m2
#	PV cellen	
	leveren en aanbrengen PV cellen	60 st
	voorzieningen	1 pst
#	Liftinstallatie	
	verwijderen bestaande liften	2 st
	nieuwe lift	1 st
	nieuwe brancard lift	1 st
	stellen nieuwe deurkozijnen	32 st
	aanpassen deuropeningen	32 st
	overige aanpassingen	2 pst
	hulp bij montage lift en kleine aanpassingen	1 pst
#	Glazenwas installatie	
	leveren en monteren glazenwas installatie	1 st
	voorzieningen op dak	1 pst
	aanpassen dakbeveiliging	1 pst
#	Camera bewaking	
	camera bewaking	1 pst
*	OVERIGE KOSTEN	
#	Adviekosten	
	Bouwfysisch onderzoek en rapportage	1 pst
*	ALGEMENE BOUWPLAATSKOSTEN	
#	Lichtdrukkosten	
B	lichtdrukkosten	1 pst
#	Stafkosten	
B	uitvoerder	52 wk
	Projectleider IP U-Build	
#	Keten	
B	huur keet	52 wk
B	schoonmaken keet	52 wk
B	plaatsen en verwijderen keten	2 kr

B	keet benodigdheden	52 wk
B	keet inventaris	52 wk
-	alarm keet NGR,	
#	Bouwaansluitingen	
B	tijdelijke aansluiting bouwelektra	1 pst
B	verbruik elektra	52 wk
B	aansluiten bouwkast	1 pst
B	bouwwater	1 pst
B	plaatsen-transport materiaalcontainers	1 st
B	huur materiaalcontainers	52 stwk
B	verlichting en kabels	1 pst
#	Laden en lossen materialen	
B	laden/lossen materiaal	52 vr
#	Hulp aan derden	
B	hulp onderaannemers	1 pst
#	Narooien	
B	narooien gebouw	1 pst
#	Schoonmaken en opleveren	
B	schoonmaken gebouw tijdens uitvoering	52 wk
#	Werkzaamheden onderhoudsperiode	
B	onderhoudsperiode - eindoplevering	1 pst
#	Afscheidingen	
B	bouwhekken plaatsen/demonteren	52 wk
	monteren en demonteren	2 pst
#	Bouwafval	
B	transport- en stortkosten afval 6 m3 vuil	52 st
#	Mobiele kranen	
B	kraanuur mobiele kraan 40 wk 8uur /week	320 uur
#	Gereedschappen algemeen	
B	huur klein handgereedschap	52 wk
#	ARBO VOORZIENINGEN - KWALITEIT	
-	veiligheids- en gezondheidsplan uitvoering U-Build	
-	V&G coördinatie tijdens de uitvoering U-Build	
#	Verzekeringen	
B	WA en CAR verzekering	1 pst

totaal



* PROJECT GEGEGEVNS	1
# Algemene projectgegevens	1
groot onderhoud 102 appartementen torenflat Gorinchem	1
* KEUKEN	102
# Keuken inrichting	102
kunststofblad 2700mm	102
onderkast 600 br met lade	204
onderkastkast 1200 br	102
frontmeubeldeel voor vaatwasser	102
steunwand	102
onderbouw sokkel	102
inbouwkast voor oven/magnetron	102
inbouwkast voor koelvries combinatie	102
passtuk	102
stelpoten	2.244
plint	102
licht sierlijst	102
bovenkasten met drie legplanken 600br	306
afzuigkap schouw model	102
inbouw vaatwasser Bosch	102
inbouw oven magnetron	102
gaskookplaat 5 pits	102
koelvries combinatie	102
Grohe keuken mengkraan Eurosmart	102
dubbele rvs spoelbak	102
montage keuken blok	102
vertikaal transport	102
aanpassen leidingwerk	102
# Tegelwerk	102
afbikken bestaande wandtegels	357
voorbehandelen wand voor stucwerk	357
stucadoeren achter tegelwerk	357
voorbehandelen ondergrond lijmwerk	357
lijmen wandtegels 150x150mm	357
keramische wandtegel 151x151/147x147mm,	374,85
incl. verlies wandtegel 5%	
tegellijm 1.3kg/m ² +20% verl. merk-	556,92
inwassen wandtegels met WD	357
kitvoeg in tegelwerk wand/wand	459
siralband tpv wand/wandaansluiting	459
hoekprofielen aanbrengen	102
verwijderen bestaande cementdekvloer	744,81

	aanbrengen nieuwe cementdekvloer	744,81
	schoonmaken ondervloeren	744,81
	voorbehandelen ondergrond lijmwerk	744,81
	vloertegels lijmen	744,81
	aankoop vloertegel	782,05
-	incl. verlies vloertegel 5%	
	tegellijm 1.5kg/m2+20% verl. merk-voegmortel	1.340,66
	kitvoeg in tegelwerk vloer/wand	744,81
	hardstenen dorpels	1.160
		102
*	BADKAMERS /TOILETTEN	102
#	Tegelwerk	102
	afbikken bestaande wandtegels	2.093,52
	voorbehandelen wand voor stucwerk	2.093,52
	stucadoren achter tegelwerk	2.093,52
-		
	voorbehandelen ondergrond lijmwerk	2.093,52
	lijmen wandtegels 150x150mm	2.093,52
	keramische wandtegel	2.198,20
	incl. verlies wandtegel 5%	
	tegellijm 1.3kg/m2+20% verl. merk-inwassen wandtegels met WD	3.265,89
	kitvoeg in tegelwerk wand/wand	2.093,52
	siralband tpv wand/wandaansluiting	1.073,60
	hoekprofielen aanbrengen	1.073,60
		366
-		
	verwijderen bestaande tegelvloer	558,81
	aanbrengen nieuwe cementdekvloer	558,81
	schoonmaken ondervloeren	558,76
	voorbehandelen ondergrond lijmwerk	558,76
	vloertegels	558,76
	aankoop vloertegel	586,7
	incl. verlies vloertegel 5%	
	tegellijm 1.5kg/m2+20% verl. merk-vloertegels inwassen zilverzand/grijs?	1.005,77
	kitvoeg in tegelwerk vloer/wand	558,76
	siralband tpv wand/vloeraansluiting	1.024,80
	aanbrengen aardingsmat douchevloer	1.024,80
	aardingsmatje douchevloer	558,76
		558,76
#	Sanitair	102
	wastafels	204
	thermostaat mengkraan	204
	afvoerplug met syphon	204
	glazen douchwand met deur	102
	wastafel kast	102
	scheerwand contactdoos	102
	hang toilet	78

	toeslag achterwand	78
	toeslag integelen	78
	rvs douche goot	102
	aanpassen leidingen	102
	disign radiator	102
*	TOILETTEN	24
#	Tegelwerk	24
	afbikken bestaande wandtegels	90
	voorbehandelen wand voor stucwerk	90
	stucadoren achter tegelwerk	90
	voorbehandelen ondergrond lijmwerk	108
	lijmen wandtegels 150x150mm	108
	keramische wandtegel	113,4
	incl. verlies wandtegel 5%	
	tegellijm 1.3kg/m2+20% verl. merk-	168,48
	inwassen wandtegels met WD	108
	kitvoeg in tegelwerk wand/wand	144
	siralband tpv wand/wandaansluiting	144
	hoekprofielen aanbrengen	72
	verwijderen bestaande tegelvloer	28,8
	aanbrengen nieuwe cementdekvloer	28,8
	schoonmaken ondervloeren	28,8
	voorbehandelen ondergrond lijmwerk	28,8
	vloertegels lijmen	28,8
	aankoop vloertegels	30,24
	incl. verlies vloertegel 5%	
	tegellijm 1.5kg/m2+20% verl. merk-	51,84
	vloertegels inwassen zilverzand/grijs?	28,8
	kitvoeg in tegelwerk vloer/wand	105,6
	siralband tpv wand/vloeraansluiting	105,6
	aanbrengen aardingsmat douchevloer	28,8
	aardingsmatje douchevloer	28,8
#	Sanitair	24
	hang toilet	24
	toeslag achterwand	24
	toeslag integelen	24
	fonteintje met onderkast	24
	aangepssn leidingen	24
*	ALGEMENE ZAKEN	102
#	Herstel binnendeurkozijnen	
	herstel binnendeur kozijnen	102
	vervangen binnen deuren	204

	vervangen hang en sluitwerk	306
	schilderwerk kozijnen en deuren	102
#	Vervangen voordeuren	102
	verwijderen bestaande voordeuren	102
	leveren en monteren nieuwe voordeuren 60 min bw	102
	aanpassen kozijn	102
	schilderwerk kozijn	102
#	Verwijderen asbest	102
	asbest panelen in buiten kozijnen	99
	asbest in woningen (lijmresten zeil ed.)	102
#	Ventilatie	1
	reinen bestaande kanalen	102
	vervangen ventilatieventielen	306
	inregelen installatie	102
#	Brandwerendheid in woningen	102
.	extra voorzieningen 11 woningen in toren	
	extra voorziening voordeur	11
#	Verwarming	102
	vervangen radiatoren gedeeltelijk	306
*	ALGEMENE BOUWPLAATSKOSTEN	20
#	Schoonmaken en opleveren	1
B	schoonmaken gebouw tijdens uitvoering	52
#	Bouwafval	1
B	transport- en stortkosten afval 6 m3 vuil	52
#	ARBO VOORZIENINGEN - KWALITEIT	1
.	veiligheids- en gezondheidsplan uitvoering U-Build	
.	V&G coördinatie tijdens de uitvoering U-Build	
#	Verzekeringen	1
B	WA en CAR verzekering	1

PST

pst

WON

st

st

st

st

st

st

st

st

st

st

st

st

st

st

st

st

st

st

st

st

st

pst

pst

won

won

m2

m2

m2

m2

m2

m2

kg

m2

m1

m1

m1

m2



m2
m2
m2
m2
m2

kg
m2
m1
st

WON

won
m2
m2
m2

m2
m2
m2

kg
m2
m1
m1
m1

m2
m2
m2
m2
m2
m2

kg
m2
m1
m1
m2
m2

won
st
st
st
st
st
st



st
st
st
st
st

WON

won
m2
m2
m2

m2
m2
m2

kg
m2
m1
m1
m1

m2
m2
m2
m2
m2
m2

kg
m2
m1
m1
m2
m2

won
st
st
st
st
st

WON

won
st



st
won

st
st
st
st

won
pan
won

pst
won
st
won

won

st

won
st

WK

Pst
wk

Pst
st

PST

PST
pst





> Retouradres Postbus 16191 BD Den Haag

L1549
Stichting Poort 6
t.a.v. het bestuur
Postbus 630
4200 AP GORINCHEM

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Ons kenmerk

CORP-AW-29722-L1549

Datum 12 juli 2016
Betreft L1549 Vervreemding 102 woningen Koningin
Wilhelminalaan Gorinchem

Geacht Bestuur,

Bij het door mij op 11 februari 2016 ontvangen formulier heeft u conform artikelen 27 lid 1 Woningwet en 25 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), een verzoek om goedkeuring ingediend. Het betreft uw besluit tot de voorgenomen verkoop van een torenflat met 102 woningen met een maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens, plaatselijk bekend als Dukatenplein 2 respectievelijk Wilhelminalaan 4 t/m 28 te Gorinchem aan ██████████ en ██████████

U heeft het dossier op 6 mei 2016 aangevuld met de concept versie van de leveringsakte waarin een gekwantificeerde opknop- / renovatieverplichting is opgenomen.

Beoordeling van het verzoek

Uw verzoek om goedkeuring is door mij beoordeeld op grond van de voorwaarden uit het Btiv en de ministeriële regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Mtiv), die per 1 juli 2015 in werking zijn getreden. Ik acht de stukken die u mij heeft toegestuurd voldoende om uw verzoek te kunnen beoordelen.

Toetsing aan het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting

Verkoop van blijvend gereguleerde woningen in onverhuurde staat aan anderen dan aan natuurlijke personen voor eigen bewoning is slechts toegestaan tegen een prijs van minimaal de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde (artikel 26 lid 1 sub a onder 1° Btiv).

De marktwaarde van de woningen is vastgesteld aan de hand van een residuele taxatiemethode en bedraagt ██████████. De verkoopprijs van de woningen tezamen is vastgesteld op ██████████. Ik stel vast dat de overeengekomen verkoopprijs hoger is dan de vereiste minimumprijs als bedoeld in artikel 26 lid 1 sub a onder 1° en 2° Btiv.

Toetsing aan aanbiddingseisen

U heeft het object aan lokale toegelaten instellingen aangeboden en in het openbaar aan elke gegadigde in Nederland.



> Retouradres Postbus 16191 BD Den Haag

Toetsing aan zienswijzen

De gemeente Gorinchem en de huurdersvereniging HP6 hebben kenbaar gemaakt geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen verkoop.

Toetsing aan bonafiditeit beoogde kopers

Uit de door u toegevoegde verklaring omtrent gedrag zijn geen bezwaren gebleken tegen de beoogde kopers. De beoogd koper heeft een verklaring sociaal verhuurgedrag ondertekend.

Beslissing

Gelet op artikel 26 Btiv verleen ik goedkeuring aan de verkoop van een torenflat met 102 woningen met een maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens, plaatselijk bekend als Dukatenplein 2 respectievelijk Wilhelminalaan 4 t/m 28 te Gorinchem aan [redacted] en de [redacted] voor de prijs van [redacted].

Hoogachtend,

De minister voor Wonen en Rijksdienst

namens deze,

DE SENIOR INSPECTEUR/ Autoriteit Woningcorporaties



[redacted]

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit daartegen per brief bezwaar maken bij de minister voor Wonen en Rijksdienst, p/a Inspectie Leefomgeving en Transport, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum alsmede van de naam en het adres van de indiener en dient vergezeld te gaan van de gronden waarop het bezwaar berust en een omschrijving of, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het bezwaar is gericht.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon

[redacted]@ilent.nl

Ons kenmerk
CORP-AW-29722-L1549

Datum
12 juli 2016

Van: ILT <ilt1@mailuk.custhelp.com>
Verzonden: donderdag 2 juni 2016 16:43
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: passend toewijz. tijd verhuur [Incident: 160525-000101]

Heeft u aanvullende vragen of wilt u informatie toevoegen aan uw vraag?

Beantwoord dan dit bericht.

Onderwerp

passend toewijz. tijd verhuur

Discussiethread

Reactie Via e-mail (Inspectie Leefomgeving en Transport)

02/06/2016 04:43 NM

Geachte mevrouw [REDACTED]

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij de wetgever, in het geval van de Woningwet is dat het ministerie van BZK, om uitsluitel gevraagd. Wij moeten u mededelen dat de tijdelijke verhuringen obv de leegstandswet dienen te voldoen aan de kaders van het passend toewijzen.

Met vriendelijke groet,

Inspectie Leefomgeving en Transport
 Meld- en Informatiecentrum
 Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag
 088 489 0000 (lokaal tarief)
 www.ilent.nl

Klant Via webformulier

25/05/2016 12:16 NM

Geachte heer, mevrouw,

Een opdrachtgever van mij, een woningcorporatie, verkoopt een gebouw dat tijdelijk verhuurd is wegens renovatieplannen. In het kader van de verkoopregels is mij medegedeeld dat dit gebouw wegens de tijdelijke verhuur wordt beschouwd als een 'leeg gebouw' (onverhuurd) als gevolg waarvan 100% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik de minimale koopsom dient te zijn.

De woningcorporatie en de huidige leegstandsbeheerder hebben hun overeenkomst beëindigd per 1 juli aanstaande. De huidige leegstandsbeheerder verhuurde de woningen tijdelijk onder de Leegstandswet. Deze tijdelijke contracten zijn door de leegstandsbeheerder intussen ook opgezegd.

Omdat de noodzakelijke stappen voor de goedkeuringsprocedure langer dan voorzien in beslag nemen, wil de woningcorporatie de beheerorganisatie van de koper de leegstandsbeheeropdracht geven, te weten tot en met de levering van het gebouw. Gelet op de renovatieplannen worden de woningen aansluitend opnieuw tijdelijk te verhuurd onder de Leegstandswet, veelal aan de huidige bewoners.

Mijn vraag is nu als volgt: geldt passend toewijzen ook voor tijdelijke verhuur onder de leegstandswet?

Zo ja, is het raadzaam om voor deze casus een uitzondering te vragen? De woningen zijn immers verkocht en de huidige bewoners krijgen een tijdelijk huurcontract onder de Leegstandswet zoals zij dat al hadden bij de huidige leegstandsbeheerder. Bovendien wordt dit tijdelijk verhuurde gebouw in het kader van de verkoopregels als onverhuurd beschouwd.

Ik zie uw reactie graag tegemoet.

Veel dank!

Hartelijke groet,
[REDACTED]

[---001:002003:09921---]

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwstadadvies.nl>
Verzonden: vrijdag 29 april 2016 15:38
Aan: [redacted] - ILT
Onderwerp: RE: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem
Bijlagen: Toelichting taxatie.pdf; Referentie deel 1.pdf; Referentie deel 2.pdf; Referentie deel 3.pdf; Referentie deel 4.pdf

Beste [redacted],

Hierbij ontvang je namens Poort6 de toelichting op de taxatie van de Torenflat in reactie op de vragen en opmerkingen daarover.

De taxatie gaat uit van een leegwaarde taxatie primair gebaseerd op een comparatieve taxatiemethode. Ook is er een nadere onderbouwing van €/m2 gegeven en referenties gegeven.

De leveringsakte is alleen nog als 'model' beschikbaar. Die wordt definitief gemaakt als de koop rond is. Ik heb de notaris gevraagd om daarop vooruitlopend de te gebruiken versie op te stellen; die is uiterlijk dinsdag gereed. Ik had toch goed begrepen dat je de leveringsakte sowieso wilde bekijken? Mocht je het model ook willen hebben, dan kan ik die ook toesturen.

Mocht er overleg of verdere toelichting nodig zijn, dan hoor ik dat graag!

Hartelijke groet,



Nieuwstad Advies BV Postbus 390 3940 AJ DOORN

M [redacted] T 0343 421 731

www.nieuwstadadvies.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 april 2016 20:01
Aan: [redacted] - ILT
Onderwerp: RE: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem

Beste [redacted],

De taxateur van de Torenflat maakt een toelichting op de taxatie in reactie op onderstaande vragen en opmerkingen.

Door een korte afwezigheid van de taxateur kwam hier iets vertraging in, maar ik verwacht de toelichting deze week aan je te kunnen versturen.

Ter informatie.

Hartelijke groet,



Nieuwstad Advies BV Postbus 390 3940 AJ DOORN

M [redacted] T 0343 421 731

www.nieuwstadadvies.nl

Van: [redacted] - ILT [mailto:[redacted]@ilent.nl]

Verzonden: woensdag 6 april 2016 16:56

Aan: [redacted]

Onderwerp: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem

Beste [redacted]

Bij de behandeling van de aanvraag voor de Torenflat (ontvangen op 11/2) heb ik enkele vragen en opmerkingen.

- Klopt het dat voor de waardebepaling is gekozen voor een residuele taxatie? In de koopovereenkomst dient dan de kostenraming te worden opgenomen en het bestek in een bijlage; daarop dient de accountant van Poort6 achteraf te controleren (cf. art. 9 Regeling tiv, zie onderstaande). In dit geval volstaat opname en aanvulling in/bij de leveringsakte. Verder constateer ik een verschil tussen de (berekende) waarde in gerenoveerde staat (per m²) en transactiepreizen van referentiewoningen – zowel in het taxatierapport als van verkoopprijzen in het Kadaster. De laatstgenoemde liggen in een aantal gevallen beduidend hoger dan [redacted], hetgeen naar mijn oordeel een reëler beeld geeft. Graag ontvang ik daarop een nadere toelichting alsmede de concept-leveringsakte.
- Zijn [redacted] als natuurlijk persoon de kopers? In dat geval had hun VOGnp niet alleen aspect 12 maar ook 41 en 43 moeten omvatten. Helaas volstaat de VOG dus niet en verzoek ik om 2 nieuwe VOG's. Evt. wil ik helpen om dat te bespoedigen. Of is er wellicht een integriteitsonderzoek uitgevoerd?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior inspecteur



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH | Utrecht
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

M [redacted] @ilent.nl

www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

Artikel 9 Regeling

d. kan in dat taxatierapport van de residuele waarde van een woongelegenhed worden uitgegaan, indien de koopovereenkomst, strekkende tot vervreemding van die woongelegenhed, een verplichting voor de verkrijger bevat tot het aan die woongelegenhed treffen van in die overeenkomst opgenomen ingrijpende voorzieningen

Waardebepaling opknappwoningen

Bij zogenoemde opknappwoningen en complexen bestaande uit opknappwoningen kan worden uitgegaan van de residuele taxatie. Dit is de waarde vrij van huur en gebruik of de marktwaarde in onverhuurde staat na renovatie

minus de renovatiekosten. De renovatie moet geborgd zijn door een plan van eisen bij de koopovereenkomst, waarin de gekwantificeerde opknopverplichting is vastgelegd. De accountant controleert dit achteraf. Uit het taxatierapport van de taxateur moet duidelijk blijken hoe de taxateur tot zijn taxatie is gekomen, waarbij gebruik is gemaakt van de waarden en gegevens zoals hiervoor aangegeven.

Naam : [REDACTED]
E-mailadres : [REDACTED]@nieuwstadadvies.nl
Onderwerp : aanvraag goedkeuring verkoop Torenflat Gorinchem
Omschrijving : Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doe ik u namens Poort6 de goedkeuringsaanvraag toekomen voor de verkoop van 102 gereguleerde verhuureenheden in de Torenflat te Gorinchem aan [REDACTED]

De aanvraag is voorzien van een begeleidende brief van Poort6 en van de nodige bijlagen.

Mochten er vragen over deze goedkeuringsaanvraag zijn, dan zie ik die graag tegemoet.

Alvast veel dank voor uw beoordeling en ik zie uw reactie graag tegemoet.

Hartelijke groet,
[REDACTED]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die voortvloeit uit het gebruik van elektronisch verzonden berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted] - ILT
Verzonden: donderdag 12 mei 2016 12:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted] - [redacted] - ILT
Onderwerp: RE: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem - leveringsakte

Beste [redacted],

Dank voor de concept leveringsakte. Daarin dient ook (net als in de koopvk.) nog de renovatieverplichting gekwantificeerd te worden opgenomen, d.w.z. met de kostenbegroting in een bijlage. Graag ontvang ik die.

(ik ben na vandaag op vakantie t/m 3/6, een collega zal het dossier overpakken).

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior inspecteur



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH | Utrecht
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

[redacted]@ilent.nl

www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@nieuwstadadvies.nl]
Verzonden: vrijdag 6 mei 2016 9:47
Aan: [redacted] - ILT
Onderwerp: RE: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem

Beste [redacted],

In vervolg op onderstaande email inzake de Torenflat te Gorinchem ontvang je hierbij de concept leveringsakte. Als er overleg of nadere toelichting nodig is, dan hoor ik dat graag!

Hartelijke groet,



Nieuwstad Advies BV Postbus 390 3940 AJ DOORN

M [redacted] T 0343 421 731

www.nieuwstadadvies.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 29 april 2016 15:38
Aan: [REDACTED] - ILT
Onderwerp: RE: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem

Beste [REDACTED],

Hierbij ontvang je namens Poort6 de toelichting op de taxatie van de Torenflat in reactie op de vragen en opmerkingen daarover.

De taxatie gaat uit van een leegwaarde taxatie primair gebaseerd op een comparatieve taxatiemethode. Ook is er een nadere onderbouwing van €/m2 gegeven en referenties gegeven.

De leveringsakte is alleen nog als 'model' beschikbaar. Die wordt definitief gemaakt als de koop rond is. Ik heb de notaris gevraagd om daarop vooruitlopend de te gebruiken versie op te stellen; die is uiterlijk dinsdag gereed. Ik had toch goed begrepen dat je de leveringsakte sowieso wilde bekijken? Mocht je het model ook willen hebben, dan kan ik die ook toesturen.

Mocht er overleg of verdere toelichting nodig zijn, dan hoor ik dat graag!

Hartelijke groet,

[REDACTED]



Nieuwstad Advies BV Postbus 390 3940 AJ DOORN

M [REDACTED] T 0343 421 731

www.nieuwstadadvies.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 27 april 2016 20:01
Aan: [REDACTED] - ILT
Onderwerp: RE: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem

Beste [REDACTED],

De taxateur van de Torenflat maakt een toelichting op de taxatie in reactie op onderstaande vragen en opmerkingen.

Door een korte afwezigheid van de taxateur kwam hier iets vertraging in, maar ik verwacht de toelichting deze week aan je te kunnen versturen.

Ter informatie.

Hartelijke groet,

[REDACTED]



Nieuwstad Advies BV Postbus 390 3940 AJ DOORN

M [REDACTED] T 0343 421 731

www.nieuwstadadvies.nl

Van: [redacted] - ILT [mailto:[redacted]@ilent.nl]

Verzonden: woensdag 6 april 2016 16:56

Aan: [redacted]

Onderwerp: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem

Beste [redacted],

Bij de behandeling van de aanvraag voor de Torenflat (ontvangen op 11/2) heb ik enkele vragen en opmerkingen.

- Klopt het dat voor de waardebepaling is gekozen voor een residuele taxatie? In de koopovereenkomst dient dan de kostenraming te worden opgenomen en het bestek in een bijlage; daarop dient de accountant van Poort6 achteraf te controleren (cf. art. 9 Regeling tiv, zie onderstaande). In dit geval volstaat opname en aanvulling in/bij de leveringsakte. Verder constateer ik een verschil tussen de (berekende) waarde in gerenoveerde staat (per m²) en transactieprizen van referentiewoningen – zowel in het taxatierapport als van verkoopprijzen in het Kadaster. De laatstgenoemde liggen in een aantal gevallen beduidend hoger dan [redacted], hetgeen naar mijn oordeel een reëler beeld geeft. Graag ontvang ik daarop een nadere toelichting alsmede de concept-leveringsakte.
- Zijn de [redacted] als natuurlijk persoon de kopers? In dat geval had hun VOGnp niet alleen aspect 12 maar ook 41 en 43 moeten omvatten. Helaas volstaat de VOG dus niet en verzoek ik om 2 nieuwe VOG's. Evt. wil ik helpen om dat te bespoedigen. Of is er wellicht een integriteitsonderzoek uitgevoerd?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior inspecteur



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH | Utrecht
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

M [redacted]@ilent.nl

www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

Artikel 9 Regeling

d. kan in dat taxatierapport van de residuele waarde van een woongelegenheden worden uitgegaan, indien de koopovereenkomst, strekkende tot vervreemding van die woongelegenheden, een verplichting voor de verkrijger bevat tot het aan die woongelegenheden treffen van in die overeenkomst opgenomen ingrijpende voorzieningen

Waardebepaling opknopwoningen

Bij zogenoemde opknopwoningen en complexen bestaande uit opknopwoningen kan worden uitgegaan van de residuele taxatie. Dit is de waarde vrij van huur en gebruik of de marktwaarde in onverhuurde staat na renovatie minus de renovatiekosten. De renovatie moet geborgd zijn door een plan van eisen bij de koopovereenkomst, waarin de gekwantificeerde opknopverplichting is vastgelegd. De accountant controleert dit achteraf. Uit het taxatierapport van de taxateur moet duidelijk blijken hoe de taxateur tot zijn taxatie is gekomen, waarbij gebruik is gemaakt van de waarden en gegevens zoals hiervoor aangegeven.

Naam : [redacted]

E-mailadres : [redacted]@nieuwstadadvies.nl

Onderwerp : aanvraag goedkeuring verkoop Torenflat Gorinchem

Omschrijving : Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doe ik u namens Poort6 de goedkeuringsaanvraag toekomen voor de verkoop van 102 gereguleerde verhuureenheden in de Torenflat te Gorinchem aan de [REDACTED]

De aanvraag is voorzien van een begeleidende brief van Poort6 en van de nodige bijlagen.

Mochten er vragen over deze goedkeuringsaanvraag zijn, dan zie ik die graag tegemoet.

Alvast veel dank voor uw beoordeling en ik zie uw reactie graag tegemoet.

Hartelijke groet,
[REDACTED]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

- ILT

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwstadadvies.nl>
Verzonden: donderdag 30 juni 2016 16:57
Aan: [redacted] - ILT
CC: [redacted] - ILT; [redacted]@abccapital.nl); [redacted]@abccapital.nl'
Onderwerp: RE: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem
Bijlagen: Allonge op koopakte Torenflat GETEKEND door verkoper.pdf; Allonge op koopakte Torenflat GETEKEND door koper.pdf; Bijlage 1 bij Allonge koopakte Torenflat.pdf; Bijlage 2 bij Allonge koopakte Torenflat.pdf; passend toewijz. tijd verhuur [Incident: 160525-000101]

Beste [redacted],

Zie graag bijgaande bijlagen 1 tot en met 4, waarin de renovatieverplichting nader is omschreven, namelijk door middel van een overzicht van de boogde renovatiewerkzaamheden en de planning voor de beoogde werkzaamheden. Eea is vormgegeven in een allonge op de koopakte, eea zoals met [redacted] overlegd (door ABC Capital, te weten [redacted] en [redacted]). Met [redacted] was in dit kader ook afgesproken dat de kostenbegroting achterwege kon blijven. Is middels deze toevoeging op de koopakte het dossier nu compleet voor een positieve beoordeling?

Hoewel ik doorgaans zeer terughoudend ben in het vragen om 'urgentie', zou ik dat voor dit dossier toch graag willen bepleiten. Feit is dat de woningen opnieuw tijdelijk verhuurd worden en navraag leerde dat zolang deze verhuur nog onder verantwoordelijkheid van Poort6 als eigenaar/ verkoper plaatsvindt, deze verhuringen vallen onder passend toewijzen (bijlage 5). Zou de levering zo kort mogelijk na 1 juli kunnen plaatshebben, dan zou de periode waarin passend dient te worden toegewezen zo kort mogelijk kunnen blijven en loopt Poort6 het minste risico dat de kopers, waarvan de beheerorganisatie in de periode vanaf 1 juli tot en met de levering als tijdelijke beheerder optreedt, onbedoeld fouten hiermee maken. Aangezien het om 102 verhuureenheden gaat, betreft het aantal nieuwe verhuringen een zeer aanzienlijk percentage van het totaal aantal verhuringen van Poort6. Daarom heeft Poort6 er een groot belang bij de nieuwe verhuringen bij voorkeur zo snel mogelijk onder verantwoordelijkheid van kopers als eigenaar plaatsvinden in plaats van door kopers als tijdelijke beheerder van de Torenflat voor Poort6.

Ik zie je reactie graag tegemoet en ben altijd bereid tot nadere toelichtingen!
Alvast veel dank!

Hartelijke groet,

[redacted]



Nieuwstad Advies BV | Postbus 390 | 3940 AJ Doorn
M [redacted] | T 0343 421 731
www.nieuwstadadvies.nl

Van: [redacted] - ILT [mailto:[redacted]@ilent.nl]
Verzonden: donderdag 12 mei 2016 12:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted] - ILT; [redacted] - ILT
Onderwerp: RE: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem - leveringsakte

Beste [redacted],

Dank voor de concept leveringsakte. Daarin dient ook (net als in de koopvk.) nog de renovatieverplichting gekwantificeerd te worden opgenomen, d.w.z. met de kostenbegroting in een bijlage. Graag ontvang ik die.

(ik ben na vandaag op vakantie t/m 3/6, een collega zal het dossier overpakken).

Met vriendelijke groet,

Senior inspecteur



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH | Utrecht
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

ilent.nl

www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@nieuwstadadvies.nl]

Verzonden: vrijdag 6 mei 2016 9:47

Aan: [redacted] - ILT

Onderwerp: RE: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem

Beste [redacted],

In vervolg op onderstaande email inzake de Torenflat te Gorinchem ontvang je hierbij de concept leveringsakte. Als er overleg of nadere toelichting nodig is, dan hoor ik dat graag!

Hartelijke groet,



Nieuwstad Advies BV Postbus 390 3940 AJ DOORN

M [redacted] T 0343 421 731

www.nieuwstadadvies.nl

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 29 april 2016 15:38

Aan: [redacted] - ILT

Onderwerp: RE: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem

Beste [redacted],

Hierbij ontvang je namens Poort6 de toelichting op de taxatie van de Torenflat in reactie op de vragen en opmerkingen daarover.

De taxatie gaat uit van een leegwaarde taxatie primair gebaseerd op een comparatieve taxatiemethode. Ook is er een nadere onderbouwing van €/m² gegeven en referenties gegeven.

De leveringsakte is alleen nog als 'model' beschikbaar. Die wordt definitief gemaakt als de koop rond is. Ik heb de notaris gevraagd om daarop vooruitlopend de te gebruiken versie op te stellen; die is uiterlijk dinsdag gereed. Ik had toch goed begrepen dat je de leveringsakte sowieso wilde bekijken? Mocht je het model ook willen hebben, dan kan ik die ook toesturen.

Mocht er overleg of verdere toelichting nodig zijn, dan hoor ik dat graag!

Hartelijke groet,



Nieuwstad Advies BV Postbus 390 3940 AJ DOORN

M [redacted] T 0343 421 731

www.nieuwstadadvies.nl

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 27 april 2016 20:01

Aan: [redacted] - ILT

Onderwerp: RE: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem

Beste [redacted],

De taxateur van de Torenflat maakt een toelichting op de taxatie in reactie op onderstaande vragen en opmerkingen.

Door een korte afwezigheid van de taxateur kwam hier iets vertraging in, maar ik verwacht de toelichting deze week aan je te kunnen versturen.

Ter informatie.

Hartelijke groet,



Nieuwstad Advies BV Postbus 390 3940 AJ DOORN

M [redacted] T 0343 421 731

www.nieuwstadadvies.nl

Van: [redacted] - ILT [[mailto:\[redacted\]@ilent.nl](mailto:[redacted]@ilent.nl)]

Verzonden: woensdag 6 april 2016 16:56

Aan: [redacted]

Onderwerp: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem

Beste [redacted],

Bij de behandeling van de aanvraag voor de Torenflat (ontvangen op 11/2) heb ik enkele vragen en opmerkingen.

- Klopt het dat voor de waardebeoordeling is gekozen voor een residuele taxatie? In de koopovereenkomst dient dan de kostenraming te worden opgenomen en het bestek in een

bijlage; daarop dient de accountant van Poort6 achteraf te controleren (cf. art. 9 Regeling tiv, zie onderstaande). In dit geval volstaat opname en aanvulling in/bij de leveringsakte. Verder constateer ik een verschil tussen de (berekende) waarde in gerenoveerde staat (per m2) en transactiepreizen van referentiewoningen – zowel in het taxatierapport als van verkoopprijzen in het Kadaster. De laatstgenoemde liggen in een aantal gevallen beduidend hoger dan [REDACTED], hetgeen naar mijn oordeel een reëler beeld geeft. Graag ontvang ik daarop een nadere toelichting alsmede de concept-leveringsakte.

- Zijn [REDACTED] als natuurlijk persoon de kopers? In dat geval had hun VOGn niet alleen aspect 12 maar ook 41 en 43 moeten omvatten. Helaas volstaat de VOG dus niet en verzoek ik om 2 nieuwe VOG's. Evt. wil ik helpen om dat te bespoedigen. Of is er wellicht een integriteitsonderzoek uitgevoerd?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Senior inspecteur



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH | Utrecht
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

[REDACTED]@ilent.nl
www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

Artikel 9 Regeling

d. kan in dat taxatierapport van de residuele waarde van een woongelegenhed worden uitgegaan, indien de koopovereenkomst, strekkende tot vervreemding van die woongelegenhed, een verplichting voor de verkrijger bevat tot het aan die woongelegenhed treffen van in die overeenkomst opgenomen ingrijpende voorzieningen

Waardebepaling opknapwoningen

Bij zogenoemde opknapwoningen en complexen bestaande uit opknapwoningen kan worden uitgegaan van de residuele taxatie. Dit is de waarde vrij van huur en gebruik of de marktwaarde in onverhuurde staat na renovatie minus de renovatiekosten. De renovatie moet geborgd zijn door een plan van eisen bij de koopovereenkomst, waarin de gekwantificeerde opknapverplichting is vastgelegd. De accountant controleert dit achteraf. Uit het taxatierapport van de taxateur moet duidelijk blijken hoe de taxateur tot zijn taxatie is gekomen, waarbij gebruik is gemaakt van de waarden en gegevens zoals hiervoor aangegeven.

Naam : [REDACTED]
E-mailadres : [REDACTED]@nieuwstadadvies.nl
Onderwerp : aanvraag goedkeuring verkoop Torenflat Gorinchem
Omschrijving : Geachte heer, mevrouw,


Hierbij doe ik u namens Poort6 de goedkeuringsaanvraag toekomen voor de verkoop van 102 gereguleerde verhuureenheden in de Torenflat te Gorinchem aan de [REDACTED]

De aanvraag is voorzien van een begeleidende brief van Poort6 en van de nodige bijlagen.

Mochten er vragen over deze goedkeuringsaanvraag zijn, dan zie ik die graag tegemoet.

Alvast veel dank voor uw beoordeling en ik zie uw reactie graag tegemoet.

Hartelijke groet,
[REDACTED]



Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[REDACTED] - ILT

Van: [REDACTED]@nieuwstadadvies.nl
Verzonden: vrijdag 6 mei 2016 09:47
Aan: [REDACTED] - ILT
Onderwerp: RE: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem
Bijlagen: 004 Levering concept 001 04-05-2016.pdf

Beste [REDACTED],

In vervolg op onderstaande email inzake de Torenflat te Gorinchem ontvang je hierbij de concept leveringsakte. Als er overleg of nadere toelichting nodig is, dan hoor ik dat graag!

Hartelijke groet,



Nieuwstad Advies BV Postbus 390 3940 AJ DOORN

[REDACTED] T 0343 421 731

www.nieuwstadadvies.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 29 april 2016 15:38
Aan: [REDACTED] ILT
Onderwerp: RE: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem

Beste [REDACTED],

Hierbij ontvang je namens Poort6 de toelichting op de taxatie van de Torenflat in reactie op de vragen en opmerkingen daarover.

[REDACTED]

De leveringsakte is alleen nog als 'model' beschikbaar. Die wordt definitief gemaakt als de koop rond is. Ik heb de notaris gevraagd om daarop vooruitlopend de te gebruiken versie op te stellen; die is uiterlijk dinsdag gereed. Ik had toch goed begrepen dat je de leveringsakte sowieso wilde bekijken? Mocht je het model ook willen hebben, dan kan ik die ook toesturen.

Mocht er overleg of verdere toelichting nodig zijn, dan hoor ik dat graag!

Hartelijke groet,



Nieuwstad Advies BV Postbus 390 3940 AJ DOORN

M [REDACTED] T 0343 421 731

www.nieuwstadadvies.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 april 2016 20:01
Aan: [redacted] - ILT
Onderwerp: RE: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem

Beste [redacted],

De taxateur van de Torenflat maakt een toelichting op de taxatie in reactie op onderstaande vragen en opmerkingen.

Door een korte afwezigheid van de taxateur kwam hier iets vertraging in, maar ik verwacht de toelichting deze week aan je te kunnen versturen.

Ter informatie.

Hartelijke groet,

[redacted]



Nieuwstad Advies BV Postbus 390 3940 AJ DOORN

M [redacted] T 0343 421 731

www.nieuwstadadvies.nl

Van: [redacted] - ILT [[mailto:\[redacted\]@ilent.nl](mailto:[redacted]@ilent.nl)]
Verzonden: woensdag 6 april 2016 16:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem

Beste [redacted],

Bij de behandeling van de aanvraag voor de Torenflat (ontvangen op 11/2) heb ik enkele vragen en opmerkingen.

- Klopt het dat voor de waardebepaling is gekozen voor een residuele taxatie? In de koopovereenkomst dient dan de kostenraming te worden opgenomen en het bestek in een bijlage; daarop dient de accountant van Poort6 achteraf te controleren (cf. art. 9 Regeling tiv, zie onderstaande). In dit geval volstaat opname en aanvulling in/bij de leveringsakte. Verder constateer ik een verschil tussen de (berekende) waarde in gerenoveerde staat (per m²) en transactiepreizen van referentiewoningen – zowel in het taxatierapport als van verkoopprijzen in het Kadaster. De laatstgenoemde liggen in een aantal gevallen beduidend hoger dan [redacted], hetgeen naar mijn oordeel een reëler beeld geeft. Graag ontvang ik daarop een nadere toelichting alsmede de concept-leveringsakte.
- Zijn [redacted] als natuurlijk persoon de kopers? In dat geval had hun VOGn niet alleen aspect 12 maar ook 41 en 43 moeten omvatten. Helaas volstaat de VOG dus niet en verzoek ik om 2 nieuwe VOG's. Evt. wil ik helpen om dat te bespoedigen. Of is er wellicht een integriteitsonderzoek uitgevoerd?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior inspecteur



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH | Utrecht
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

M [redacted]@ilent.nl

www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

Artikel 9 Regeling

d. kan in dat taxatierapport van de residuele waarde van een woonegelegenheid worden uitgegaan, indien de koopovereenkomst, strekkende tot vervreemding van die woonegelegenheid, een verplichting voor de verkrijger bevat tot het aan die woonegelegenheid treffen van in die overeenkomst opgenomen ingrijpende voorzieningen

Waardebepaling opknopwoningen

Bij zogenoemde opknopwoningen en complexen bestaande uit opknopwoningen kan worden uitgegaan van de residuele taxatie. Dit is de waarde vrij van huur en gebruik of de marktwaarde in onverhuurde staat na renovatie minus de renovatiekosten. De renovatie moet geborgd zijn door een plan van eisen bij de koopovereenkomst, waarin de gekwantificeerde opknopverplichting is vastgelegd. De accountant controleert dit achteraf. Uit het taxatierapport van de taxateur moet duidelijk blijken hoe de taxateur tot zijn taxatie is gekomen, waarbij gebruik is gemaakt van de waarden en gegevens zoals hiervoor aangegeven.

Naam : [redacted]
E-mailadres : [redacted]@nieuwstadadvies.nl
Onderwerp : aanvraag goedkeuring verkoop Torenflat Gorinchem
Omschrijving : Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doe ik u namens Poort6 de goedkeuringsaanvraag toekomen voor de verkoop van 102 gereguleerde verhuureenheden in de Torenflat te Gorinchem aan [redacted]

De aanvraag is voorzien van een begeleidende brief van Poort6 en van de nodige bijlagen.

Mochten er vragen over deze goedkeuringsaanvraag zijn, dan zie ik die graag tegemoet.

Alvast veel dank voor uw beoordeling en ik zie uw reactie graag tegemoet.

Hartelijke groet,
[redacted]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

- ILT

Van: [redacted] - ILT
Verzonden: maandag 9 mei 2016 10:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem - akte 2

Hallo [redacted],

In de concept-leveringsakte ontbreken nog de bepalingen inzake de renovatieverplichting en de kosten daarvan; ik wees daar al op in mijn mail van 6 april j.l. Graag ontvang ik de aangepaste versie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior inspecteur



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH | Utrecht
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

M [redacted]@ilent.nl
www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@nieuwstadadvies.nl]
Verzonden: vrijdag 6 mei 2016 9:47
Aan: [redacted] ILT
Onderwerp: RE: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem

Beste [redacted],

In vervolg op onderstaande email inzake de Torenflat te Gorinchem ontvang je hierbij de concept leveringsakte. Als er overleg of nadere toelichting nodig is, dan hoor ik dat graag!

Hartelijke groet,



Nieuwstad Advies BV Postbus 390 3940 AJ DOORN

M [redacted] T 0343 421 731

www.nieuwstadadvies.nl

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 29 april 2016 15:38
Aan: [redacted] - ILT
Onderwerp: RE: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem

Beste [REDACTED],

Hierbij ontvang je namens Poort6 de toelichting op de taxatie van de Torenflat in reactie op de vragen en opmerkingen daarover.

De taxatie gaat uit van een leegwaarde taxatie primair gebaseerd op een comparatieve taxatiemethode. Ook is er een nadere onderbouwing van €/m2 gegeven en referenties gegeven.

De leveringsakte is alleen nog als 'model' beschikbaar. Die wordt definitief gemaakt als de koop rond is. Ik heb de notaris gevraagd om daarop vooruitlopend de te gebruiken versie op te stellen; die is uiterlijk dinsdag gereed. Ik had toch goed begrepen dat je de leveringsakte sowieso wilde bekijken? Mocht je het model ook willen hebben, dan kan ik die ook toesturen.

Mocht er overleg of verdere toelichting nodig zijn, dan hoor ik dat graag!

Hartelijke groet,

[REDACTED]



Nieuwstad Advies BV Postbus 390 3940 AJ DOORN

M [REDACTED] T 0343 421 731

www.nieuwstadadvies.nl

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 27 april 2016 20:01

Aan: [REDACTED] - ILT'

Onderwerp: RE: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem

Beste [REDACTED],

De taxateur van de Torenflat maakt een toelichting op de taxatie in reactie op onderstaande vragen en opmerkingen.

Door een korte afwezigheid van de taxateur kwam hier iets vertraging in, maar ik verwacht de toelichting deze week aan je te kunnen versturen.

Ter informatie.

Hartelijke groet,

[REDACTED]



Nieuwstad Advies BV Postbus 390 3940 AJ DOORN

M [REDACTED] T 0343 421 731

www.nieuwstadadvies.nl

Van: [REDACTED] - ILT [mailto:[REDACTED]@ilent.nl]

Verzonden: woensdag 6 april 2016 16:56

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem

Beste [REDACTED],

Bij de behandeling van de aanvraag voor de Torenflat (ontvangen op 11/2) heb ik enkele vragen en opmerkingen.

- Klopt het dat voor de waardebepaling is gekozen voor een residuele taxatie? In de koopovereenkomst dient dan de kostenraming te worden opgenomen en het bestek in een bijlage; daarop dient de accountant van Poort6 achteraf te controleren (cf. art. 9 Regeling tiv, zie onderstaande). In dit geval volstaat opname en aanvulling in/bij de leveringsakte. Verder constateer ik een verschil tussen de (berekende) waarde in gerenoveerde staat (per m²) en transactieprizen van referentiewoningen – zowel in het taxatierapport als van verkoopprijzen in het Kadaster. De laatstgenoemde liggen in een aantal gevallen beduidend hoger dan [REDACTED], hetgeen naar mijn oordeel een reëler beeld geeft. Graag ontvang ik daarop een nadere toelichting alsmede de concept-leveringsakte.
- Zijn [REDACTED] als natuurlijk persoon de kopers? In dat geval had hun VOGnp niet alleen aspect 12 maar ook 41 en 43 moeten omvatten. Helaas volstaat de VOG dus niet en verzoek ik om 2 nieuwe VOG's. Evt. wil ik helpen om dat te bespoedigen. Of is er wellicht een integriteitsonderzoek uitgevoerd?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Senior inspecteur



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH | Utrecht
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

M [REDACTED] @ilent.nl

www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

Artikel 9 Regeling

d. kan in dat taxatierapport van de residuele waarde van een woongelegenhed worden uitgegaan, indien de koopovereenkomst, strekkende tot vervreemding van die woongelegenhed, een verplichting voor de verkrijger bevat tot het aan die woongelegenhed treffen van in die overeenkomst opgenomen ingrijpende voorzieningen

Waardebepaling opknopwoningen

Bij zogenoemde opknopwoningen en complexen bestaande uit opknopwoningen kan worden uitgegaan van de residuele taxatie. Dit is de waarde vrij van huur en gebruik of de marktwaarde in onverhuurde staat na renovatie minus de renovatiekosten. De renovatie moet geborgd zijn door een plan van eisen bij de koopovereenkomst, waarin de gekwantificeerde opknopverplichting is vastgelegd. De accountant controleert dit achteraf. Uit het taxatierapport van de taxateur moet duidelijk blijken hoe de taxateur tot zijn taxatie is gekomen, waarbij gebruik is gemaakt van de waarden en gegevens zoals hiervoor aangegeven.

Naam : [REDACTED]

E-mailadres : [REDACTED] @nieuwstadadvies.nl

Onderwerp : aanvraag goedkeuring verkoop Torenflat Gorinchem

Omschrijving : Geachte heer, mevrouw,

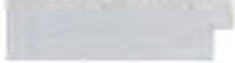
Hierbij doe ik u namens Poort6 de goedkeuringsaanvraag toekomen voor de verkoop van 102 geregeleerde verhuureenheden in de Torenflat te Gorinchem aan [REDACTED]

De aanvraag is voorzien van een begeleidende brief van Poort6 en van de nodige bijlagen.

Mochten er vragen over deze goedkeuringsaanvraag zijn, dan zie ik die graag tegemoet.

Alvast veel dank voor uw beoordeling en ik zie uw reactie graag tegemoet.

Hartelijke groet,



Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted] - ILT

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwstadadvies.nl>
Verzonden: dinsdag 12 juli 2016 15:41
Aan: [redacted] - ILT
Onderwerp: RE: Beschikking L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem

Geachte heer [redacted],

Hartelijk dank voor dit bericht; de kopers en verkoper zullen blij zijn de transactie te kunnen afwikkelen. Heel veel dank voor de zorgvuldige beoordeling en de positieve uitkomst daarvan.

Hartelijke groet,

[redacted]



Nieuwstad Advies BV | Postbus 390 | 3940 AJ Doorn
M [redacted] | T 0343 421 731
www.nieuwstadadvies.nl

Van: [redacted] - ILT [mailto:[redacted]@ilent.nl]
Verzonden: dinsdag 12 juli 2016 13:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: Beschikking L1549 Poort6 verkoop 102 woningen Torenflat Gorinchem

Beste [redacted],

Hierbij zend ik u de beschikking voor bovengenoemd object. Deze wordt ook naar het bestuur verzonden.

Een vriendelijke groet,

[redacted]
Senior toezichthouder / inspecteur



Inspectie Leefomgeving en Transport
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

.....
Autoriteit Woningcorporaties

Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
Bezoekadres: Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH Utrecht

[redacted]
[redacted]@ilent.nl

[https://nl.linkedin.com/in/\[redacted\]](https://nl.linkedin.com/in/[redacted])

<https://www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/>

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.