



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0363
Stichting Woonconcept
t.a.v. bestuur
Postbus 154
7940 AD MEPPLE

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

10.2e ilent.nl

Ons kenmerk

VERK-AW-62592 -L0363

Datum 15 maart 2018
Betreft Goedkeuring aanvraag verkopen Blokzijlweg 8 te
Scheerwolde

Geacht bestuur,

Omschrijving aanvraag

Bij het door mij op 26 februari 2018 ontvangen formulier heeft u conform de artikelen 27 Woningwet en 25 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv 2015), een verzoek om goedkeuring ingediend. De aanvraag betreft uw besluit tot de voorgenomen verkoop van het maatschappelijk vastgoed en een woning gelegen aan de Blokzijlweg 8 te Scheerwolde aan TIM Invest B.V.

U geeft als reden van de verkoop: "Het bezit past niet in onze wensportefeuille en het is niet gelegen in ons kerngebied. Wij focussen op onze kerntaak: verhuur van sociale huurwoningen. De Blokzijlweg 8 is bijzonder moeilijk te verhuren als maatschappelijk vastgoed."

Beoordeling van de aanvraag

Uw aanvraag is door mij beoordeeld op grond van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Ik acht de stukken die u mij heeft toegestuurd voldoende om uw aanvraag in het onderhavige geval te kunnen beoordelen.

Toetsing aan het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting

Verkoop van woningen en maatschappelijk vastgoed is toegestaan tegen een prijs van tenminste de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde (artikel 26 lid 1 sub b Btiv). Tevens dient de beoogd koper een verklaring omtrent gedrag te overleggen (artikel 25 lid 1 sub c Btiv).

In de koopovereenkomst is een koopsom opgenomen van **10.2g** Het vastgoedobject is door een onafhankelijke taxateur getaxeerd tegen de marktwaarde, vrij van huur en gebruik. Op basis van het taxatierapport en de koopovereenkomst stel ik vast dat het vastgoedobject boven de getaxeerde marktwaarde wordt verkocht.



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Inspectie Leefomgeving en
Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
15 maart 2018

Ons kenmerk
VERK-AW-62592 -L0363

Stichting Woonconcept is volgens het kadastraal bericht voor 80% eigenaar van het vastgoedobject. De mede eigenaar, Stichting de Speelwerk Groep, die voor 20% eigenaar is, is failliet verklaard. De koopsom wordt in dezelfde verhouding als de eigendomsverhouding overgemaakt. Stichting Woonconcept ontvangt 10.2g van de koopsom en de curator ontvangt 10.2g. De curator is Mr. 10.2e aan het kantoor Haan de Advocaten & Notarissen.

De beoogd koper heeft de verplichte VOG-verklaring overlegd. Op basis van de VOG-verklaring stel ik vast dat geen bezwaren aanwezig zijn ten aanzien van de beoogd koper.

Toetsing voorkeursvolgorde

Inzake de voorkeursvolgorde moet het vastgoedobject worden aangeboden aan de huurder, een andere toegelaten instelling en daarna op basis van een openbare aanbidding aan een derde, waarbij interesse voorrang wordt gegeven aan andere toegelaten instellingen. Hiervan mag slechts gemotiveerd van worden afgeweken (artikel 25 lid 4 sub c). Daarnaast de zienswijzen van de gemeenten en huurders in beginsel positief te zijn (artikel 25 lid 4 sub a Btiv).

Het vastgoedobject bestaat uit een geliberaliseerde woning en maatschappelijk vastgoed, zoals bedoeld in bijlage 3 van het Btiv. Er is geen huurder aanwezig en tevens hoeft het vastgoedobject niet aan een andere toegelaten instelling aangeboden te worden. Ik stel vast dat de zienswijze van de gemeente Steenwijkerland positief is over de verkoop van dit vastgoedobject.

10.2e
B
H
a
H
D
n
D

en en gelet op artikel 26 Btiv verleen ik goedkeuring

ANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,

ITEIT WONINGCORPORATIES,

10.2e



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

Datum

15 maart 2018

Ons kenmerk

VERK-AW-62592 -L0363



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0363
Stichting Woonconcept
t.a.v. bestuur
Postbus 154
7940 AD MEPPLE

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

10.2e ilent.nl

Ons kenmerk

VERK-AW-62592 -L0363

Datum 8 maart 2018
Betreft Goedkeuring aanvraag verkopen Blokzijlweg 8 te
Scheerwolde

Geacht bestuur,

Omschrijving aanvraag

Bij het door mij op 26 februari 2018 ontvangen formulier heeft u conform de artikelen 27 Woningwet en 25 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv 2015), een verzoek om goedkeuring ingediend. De aanvraag betreft uw besluit tot de voorgenomen van het maatschappelijk vastgoed en een woning gelegen aan de Blokzijlweg 8 te Scheerwolde aan TIM Invest BV.

U geeft als reden van de verkoop: "Het bezit past niet in onze wensporteuille en het is niet gelegen in ons kerngebied. Wij focussen op onze kerntaak: verhuur van sociale huurwoningen. De Blokzijlweg 8 is bijzonder moeilijk te verhuren maatschappelijk vastgoed."

Beoordeling van de aanvraag

Uw aanvraag is door mij beoordeeld op grond van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Ik acht de stukken die u mij heeft toegestuurd voldoende om uw aanvraag in het onderhavige geval te kunnen beoordelen.

Toetsing aan het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting

Verkoop van maatschappelijk vastgoed is toegestaan tegen een prijs van tenminste de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde (artikel 26 lid 1 sub b Btiv). Tevens dient de beoogd koper een verklaring omtrent gedrag te overleggen (artikel 25 lid 1 sub c Btiv).

In de koopovereenkomst is een koopsom opgenomen van **10.2g** Het vastgoedobject is door een onafhankelijke taxateur getaxeerd tegen de marktwaarde, vrij van huur en gebruik. Op basis van het taxatierapport en de koopovereenkomst stel ik vast dat het vastgoedobject boven de getaxeerde marktwaarde wordt verkocht.



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Inspectie Leefomgeving en
Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
8 maart 2018

Ons kenmerk
VERK-AW-62592 -L0363

Stichting Woonconcept is volgens het kadastraal bericht voor 80% eigenaar van het vastgoedobject. De mede eigenaar, die voor 20% eigenaar is, is failliet verklaard. De koopsom wordt in dezelfde verhouding als de eigendomsverhouding overgemaakt. Stichting Woonconcept ontvangt 10.2g van de koopsom en de curator 10.2g

De beoogd koper heeft de verplichte VOG-verklaring overlegd. Op basis van de VOG-verklaring stel ik vast dat geen bezwaren aanwezig zijn ten aanzien van de beoogd koper.

Toetsing voorkeursvolgorde

Inzake de voorkeursvolgorde moet het vastgoedobject worden aangeboden aan de huurder, een andere toegelaten instelling en daarna op basis van een openbare aanbieding aan een derde, waarbij interesse voorrang wordt gegeven aan andere toegelaten instellingen. Hiervan mag slechts gemotiveerd van worden afgeweken (artikel 25 lid 4 sub c). Daarnaast de zienswijzen van de gemeenten en huurders in beginsel positief te zijn (artikel 25 lid 4 sub a Btiv).

De zorgboerderij wordt gekwalificeerd als maatschappelijk vastgoed, zoals bedoeld in bijlage 3 van het Btiv. Er is geen huurder aanwezig en tevens hoeft het vastgoedobject niet aan een andere toegelaten instelling aangeboden te worden. Ik stel vast dat de zienswijze van de gemeente Steenwijkerland positief is over de verkoop van dit vastgoedobject.

U heeft per mail aangegeven dat de woning gekenmerkt wordt als een geliberaliseerde woning. Een zienswijze van zowel de bewonersorganisatie als de gemeente is niet vereist.

Het geheel gewogen te hebben, stel ik vast dat de voorgenomen verkoop van het vastgoedobject gelegen aan de Blokzijlseweg 8 te Scheerwolde in het belang van de volkshuisvesting is.

10.2e

en ik goedkeuring aan uw besluit.

ANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,

ITEIT WONINGCORPORATIES,



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

Datum
8 maart 2018

Ons kenmerk
VERK-AW-62592 -L0363

Van: Team Verkoop
Aan: 10.2e - ILT
Onderwerp: RE: Aanvraag goedkeuring verkoop maatschappelijk vastgoed - Blokzijlseweg 8, Scheerwolde
Datum: dinsdag 6 maart 2018 14:55:51
Bijlagen: [image001.jpg](#)
[image002.png](#)
[image003.jpg](#)
[image004.png](#)
[image005.png](#)
[image006.jpg](#)
[image007.png](#)
[1.1 Taxatierapport Blokzijlseweg 8 Scheerwolde.pdf](#)
[koopaanbieding Blokzijlseweg 8.msg](#)
[FW aanbieding woon-zorgboerderij.msg](#)
[Blokzijlseweg 8 Scheerwolde uw kenmerk GSTITS.msg](#)
[zienswijze Omnia.pdf](#)
[verzoek zienswijze verkoop Blokzijlseweg 8.pdf](#)

Geachte heer 10.2e,

Hierbij ontvangt u:

- het taxatierapport van de Blokzijlseweg 8
- de brief aan de andere toegelaten instellingen en hun zienswijzen.

Woonconcept ontvangt 80% van de verkoopprijs, 20% gaat naar de failliete boedel. Dit is zo besproken met de curator.

SWZ is niet de huurder, maar een collega ti; we hebben hen gevraagd om een zienswijze (zie bijlage). De boerderij is van 15 juli 2014 tot 1 maart 2017 verhuurd aan een organisatie voor opvang van personen die zorg- en dienstverlening behoeven. Deze huurder heeft de boerderij niet rendabel kunnen maken.

Het pand staat leeg. In overleg met de curator is besloten het pand te verkopen.

Heeft u zo voldoende informatie? Wanneer u nog vragen of opmerkingen heeft hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

10.2e
 medewerker Verkoop en VvE
 Woonconcept | Postbus 154 | 7940 AD | Meppel
 ☎ 10.2e | 🌐 www.woonconcept.nl



Van: 10.2e - ILT [mailto:10.2e@ilent.nl]

Verzonden: dinsdag 6 maart 2018 13:46

Aan: Team Verkoop

Onderwerp: RE: Aanvraag goedkeuring verkoop maatschappelijk vastgoed - Blokzijlseweg 8, Scheerwolde

Geachte heer/mevrouw 10.2e

Naar aanleiding van het verkoopdossier heb ik een aantal opmerkingen:

- de taxatierapport ontbreekt;
 - hoe is de verdeling van de verkoopprijs geregeld? 20% van de verkoopprijs is voor de failliete bedoel en 80% voor de TI? Is dit vastgelegd in de koopovereenkomst? Waar kan ik dit terugvinden.
- In de overeenkomst ben ik het volgende tegengekomen:

2

-Is Woningstichting SWZ de enige huurder? Zo ja, dan ontvang ik naast de aanbieding, tevens de zienswijze van Woningstichting SWZ of zij een positieve, dan wel een negatieve afgeven.

Alvast bedankt voor de medewerking.

Met vriendelijke groet,

10.2e
inspecteur

logo Aw

?

Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH | UTRECHT |
Postbus 16191 | 2500 BD | DEN HAAG

M 10.2e

10.2e @ilent.nl

<http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties>

@ILenT_Aw

Van: Team Verkoop [<mailto:teamverkoop@woonconcept.nl>]

Verzonden: maandag 26 februari 2018 15:04

Aan: ILT_Autoriteitwoningcorporaties_vergunningen

Onderwerp: Aanvraag goedkeuring verkoop maatschappelijk vastgoed - Blokzijlweg 8, Scheerwolde

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u de aanvraag voor goedkeuring verkoop van de zorgboerderij aan de Blokzijlweg 8 in Scheerwolde.

Het object is voor 4/5 eigendom van Stichting Woonconcept en voor 2/5 van Stichting Speelwerk. Op 3 december 2013 is het faillissement van Stichting Speelwerk uitgesproken. Vanwege dit faillissement valt 20% van de eigendom van de boerderij in de failliete boedel.

Met ingang van 15 juli 2014 is de boerderij verhuurd aan een organisatie voor opvang van personen die zorg- en dienstverlening behoeven. Deze huurder heeft de boerderij niet rendabel kunnen maken. De huurovereenkomst is beëindigd per 1 maart 2017.

Daarna is de boerderij te koop aangeboden. De curator heeft de koopovereenkomst mede ondertekend.

Als bijlagen treft u verder aan:

- Het taxatierapport d.d. 22 februari 2018
- De koopovereenkomst
- De zienswijze van collega toegelaten instellingen

- De zienswijze van de gemeente Steenwijkerland
- De openbare aanbidding op Funda in business
- De verklaring omtrent het gedrag van de koper

Wanneer u nog vragen heeft over deze aanvraag hoor ik het graag. Ik ben van maandag t/m donderdag te bereiken via telefoonnummer **10.2e** of mobiel op **10.2e**.

Met vriendelijke groet,

10.2e

medewerker Verkoop en VvE

Woonconcept | Postbus 154 | 7940 AD | Meppel

☎ **10.2e**

| www.woonconcept.nl



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.

10.2e

- ILT

Van: 10.2e @deltawonen.nl>
Verzonden: maandag 21 augustus 2017 13:52
Aan: Team Verkoop
Onderwerp: koopaanbieding Blokzijlseweg 8
Bijlagen: VPRN01_Canon-VA1_2093_001.pdf

Geachte mevrouw 10.2e,

Bijgaand ontvangt u het antwoord op de koopaanbieding van Blokzijlseweg 8 te Scheerwolde.

Met vriendelijke groet,

10.2e

managementassistente



Postbus 604, 8000 AP Zwolle
 Veerallee 30, 8019 AD Zwolle
 T: (10.2e)
 E: 10.2e @deltawonen.nl
 www.deltawonen.nl

Niet printen spaart het milieu!

Bezoek onze pagina op www.facebook.com/deltaWonen!

De informatie in dit e-mailbericht, inclusief eventuele aanhangsels, kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien dit bericht bij vergissing bij u is terecht gekomen, wordt u verzocht ondergetekende direct te informeren, de inhoud ervan niet te gebruiken of onder derden te verspreiden en de e-mail te vernietigen. DeltaWonen staat niet in voor de juiste of volledige overbrenging van de verzonden informatie, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. DeltaWonen is nimmer verantwoordelijk voor schade of virussen, die door dit bericht wordt/worden toe- of overgebracht.



Woonconcept
 mevrouw 10.2e
 Postbus 154
 7940 AD MEPPEL

onderwerp	Koopaanbieding Blokzijlsegweg 8, Scheerwolde
datum	21 augustus 2017
kenmerk	483/gvte
behandeld door	10.2e

Geachte mevrouw 10.2e,

Hartelijk dank voor uw koopaanbieding van 27 juli jl. voor de Blokzijlsegweg 8 te Scheerwolde.

Voor deltaWonen valt deze woning buiten de doelstellingen van ons Strategisch Voorraad Beleid.

Wij zullen om die reden dan ook niet ingaan op uw aanbod.

10.2e

directe

10.2e

ILT

Van: 10.2e @SWZ.NL>
Verzonden: donderdag 3 augustus 2017 12:29
Aan: Team Verkoop
Onderwerp: FW: aanbieding woon-zorgboerderij

Beste heer, mevrouw 10.2e

Wij ontvingen uw brief waarin u SWZ aanbiedt om de woon-zorgboerderij in Scheerwolde aan te kopen. Met deze mail laat ik u weten dat wij hiervoor geen belangstelling hebben. Wij wensen u veel goeds toe bij de verkoop van deze boerderij.

Hartelijke groet,

10.2e



Woningstichting SWZ
 Postbus 40040
 8004 DA ZWOLLE
 Galvaniweg 2

T 10.2e
 E 10.2e @swz.nl
 W www.swz.nl



Heeft u zich al aangemeld voor onze digitale nieuwsbrief? Schrijf u vandaag nog in via www.swz.nl.

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien dit bericht bij vergissing bij u terechtgekomen is, wilt u ons daarvan dan direct op de hoogte brengen via het e-mailadres van de afzender. Wij verzoeken u in dat geval de e-mail te verwijderen, de inhoud ervan niet te gebruiken en niet onder derden te verspreiden. Het bericht kan immers vertrouwelijke informatie bevatten.

Iedere geadresseerde dient zich ervan bewust te zijn dat aan het gebruik van e-mail/internet risico's zijn verbonden. SWZ accepteert geen aansprakelijkheid voor schade als gevolg van het gebruik van e-mail/internet.

Van: 10.2e J Wetland Wonen Groep
Aan: Team Verkoop
Onderwerp: Blokzijlweg 8, Scheerwolde, uw kanmerk GST/ITS
Datum: woensdag 30 augustus 2017 13:52:48
Bijlagen: [image001.gif](#)
[image002.png](#)
[image003.png](#)
[image004.png](#)
[image005.png](#)

Geachte mevrou 10.2e

Wij hebben uw koopaanbieding voor bovengenoemd pand ontvangen. Via deze weg laat ik u weten dat Wetland Wonen Groep niet geïnteresseerd is in de aankoop van dit pand.

Mocht u naar aanleiding van deze mail nog vragen hebben, dan kunt u mij bereiken via onderstaande contactgegevens.

Met vriendelijke groet,
Wetland Wonen Groep

10.2e
manager klantenservice



Wetland Wonen Groep

10.2e
 10.2e
[wetlandwonen.nl](mailto:10.2e@wetlandwonen.nl)
www.wetlandwonen.nl

Postbus 18 8325 ZG Vollenhove

[Volg ons op Facebook](#)

Dit bericht is alleen bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke of persoonlijke informatie bevatten. Als u het onrecht hebt ontvangen, verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender te informeren. Als dit bericht niet voor u bestemd is, mag u het niet verspreiden. Aan dit bericht, inclusief bijlagen, kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij anders is of wordt overeengekomen. Wetland Wonen Groep aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade en/of kosten die voortvloeien uit onvolledige en/of foutieve informatie in e-mailberichten.



Woonconcept

Mevrouw 10.2e

Postbus 154

7940 AD MEPPEL

Datum

20 juli 2017

Kenmerk

ASM

Onderwerp

Verkoop 24 seniorenwoningen Steenwijkerwold

Omnia Wonen
Postbus 418
3840 AK Harderwijk

www.omniawonen.nl
10.2e omniawonen.nl
tel 10.2e

Openingstijden:
ma t/m vr 8.30 – 17.00 uur

NL41 BNGH 028 516 72 00

KvK 31014972
BTW NL8193.23.330.B.03

Geachte mevrouw 10.2e

U heeft ons met uw brief van 7 juni 2017 een officiële koopaanbieding gedaan voor 24 seniorenwoningen in Steenwijkerwold. Het betreft een appartementencomplex met 16 zelfstandige woningen en 6 grondgebonden woningen.

De strategie van Omnia Wonen is erop gericht om zich op de langere termijn terug te trekken uit de gemeente Steenwijkerland. Dit heeft alles te maken met het gegeven dat Steenwijkerland, in het kader van de Woningwet 2015, niet tot de kernregio van Omnia Wonen behoort. Wij maken daarom geen gebruik van uw aanbod om 24 seniorenwoningen in Steenwijkerland te kopen.

Ik verwacht u zo voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met mijn collega 10.2e manager Volkshuisvesting & Vastgoedsturing, telefoonnummer 10.2e

Met vriendelijke groeten,

10.2e

Directeur-bestuurder

SWZ
De directie
Postbus 40040
8004 DA ZWOLLE

Ons kenmerk
GST/ITS

Onderwerp
Koopaanbieding Blokzijlsegweg 8,
Scheerwolde

Datum
27 juli 2017

Behandeld door : 10.2e
Telefoonnummer :

Geachte directie,

Met deze brief ontvangt u een officiële koopaanbieding voor de zorgboerderij (groepsaccommodatie met beheerderswoning) aan de Blokzijlsegweg 8 in Scheerwolde. De boerderij was tot voor kort in gebruik als logeer- en zorgboerderij onder de naam 'Adaliahoeve'.

Stichting Speelwerk was mede-eigenaar van de boerderij. Vanwege het faillissement van deze stichting valt haar deel van het eigendom (20%) in de failliete boedel. Het pand staat momenteel leeg.

De curator van Stichting Speelwerk en Woonconcept bieden de boerderij, die als bestemming maatschappelijke doeleinden heeft, gezamenlijk te koop aan.

De vraagprijs is 10.2g De WOZ-waarde per 1-1-2016 is 10.2g

Meer informatie kunt u vinden op Funda-in-business,
<http://www.fundainbusiness.nl/zorg/scheerwolde/object-49228156-blokzijlsegweg-8/>.

Op grond van de verkoopregels die voortvloeien uit de Woningwet 2015 moet Woonconcept de boerderij eveneens te koop aanbieden aan andere toegelaten instellingen.

Wij willen u de gelegenheid bieden om de boerderij te kopen voor 10.2g

Wij zien uw reactie graag zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk op 1 september 2017 schriftelijk tegemoet. Een e-mail aan 10.2e@woonconcept.nl is voldoende.

10.2e

medewerker verkoop en vvl

Van: 10.2e
Aan: 10.2e) -ILT
Onderwerp: FW: Blokzijlsegweg 8, Scheerwolde
Datum: woensdag 7 maart 2018 12:35:44
Bijlagen: [image005.png](#)
[image006.png](#)
[image007.png](#)
[image008.png](#)
[image001.jpg](#)
[image002.png](#)
[image003.jpg](#)

Goedemiddag meneer 10.2e

Hieronder de bevestiging van de notaris over de bestemming van de verkoopopbrengst van Blokzijlsegweg 8 in Scheerwolde.

Met vriendelijke groet,

10.2e
 medewerker Verkoop en VvE
 Woonconcept | Postbus 154 | 7940 AD | Meppel
 ☎ 10.2e | 🌐 www.woonconcept.nl



Van: 10.2e | Lever Notarissen [mailto:10.2e@lever.nl]

Verzonden: woensdag 7 maart 2018 10:44

Aan: 10.2e

Onderwerp: Blokzijlsegweg 8, Scheerwolde

Beste 10.2e,

Zoals zojuist telefonisch besproken, bevestig ik je hierbij dat de (netto) verkoopopbrengst van het pand Blokzijlsegweg 8 te Scheerwolde wordt overgemaakt naar de verkopende partijen in dezelfde verhouding als de eigendomsverhouding van het verkochte.

Indien je vragen hebt, dan verneem ik die wel van je.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Zuideinde 53
 7941 GB Meppel
 T 10.2e
 F

Lever Notarissen logo



lever.nl | Aangesloten bij Netwerk Notarissen | KvK 04055919 | [Algemene Voorwaarden](#)

1. de heer **10.2e** geboren te **10.2e** p **10.2e**
10.2e wonende **10.2e**
 (Nationaal Paspoort nummer:
 ten deze handelend als alleen zelfstandig bevoegd bestuurder van de stichting;
 Stichting De Speelwerk Groep, gevestigd te Meppel, feitelijk gevestigd
 Paardemaat 35 te 7942 KA Meppel, ingeschreven in het handelsregister van de
 Kamer van Koophandel voor Drenthe onder nummer 04069192 en blijkens een
 aan deze akte gehecht stuk handelend met goedkeuring van de Raad van
 Toezicht van voormelde stichting;
 hierna Stichting De Speelwerk Groep te noemen: verkoper;
 mevrouw **10.2e** werkzaam ten kantore van genoemde notari **0.2e**
10.2e
 ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer **10.2e**
10.2e geboren te **10.2e**
10.2e rijbewijs nummer **10.2e** wonende **10.2e**
10.2e in gehuwd,
 die bij het verstrekken van de volmacht handelde als enig directeur van de
 stichting Stichting Woonconcept, statutair gevestigd te Meppel, feitelijk
 gevestigd te 7943 PA Blankenstein 560 (postadres: Postbus 154, 7940 AD
 Meppel), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en
 Fabrieken voor Drenthe onder nummer 04024476 en als zodanig bevoegd de
 stichting rechtsgeldig te vertegenwoordigen;
 hierna Stichting Woonconcept te noemen: koper.
- 2.

4/5 EIGENDOM

Stichting Woonconcept

Blankenstein 560

7943 PA MEPPEL

Postadres:

Postbus: 154

7940 AD MEPPEL

MEPPEL

Zetel:

KvK-nummer: **13125** (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 52878/176 d.d. 15-8-2007

Eerst genoemde object: DISSELUHAM P 1603

in brondocument:

Gerechtigde**1/5****EIGENDOM**

Stichting De Speelwerk Groep

Noordlaande 11

- Verkoop uit faillissement

De koper realiseert zich dat sprake is van een verkoop uit een faillissement, waarbij de curator als mede verkoper optreedt. De koper accepteert dat verkoper (i.c. de curator) er op geen enkele manier voor instaat dat de verkochte onroerende zaak over welke eigenschap dan ook beschikt. Verkoper draagt geen enkele aansprakelijkheid voor gebreken, of schade, die ontstaat als gevolg van gebreken, ongeacht of deze op het moment van verkoop aan wie dan ook bekend waren. Koper vrijwaart verkoper van alle aanspraken van derden verband houdende met de staat van de onroerende zaak, ongeacht de oorzaken daarvan. In zoverre zet deze bepaling de werking van de artikelen 6.3 tot en met 6.14, 7.2 en 7.4 opzij voor zover daarin verplichtingen of garanties van de zijde van de verkoper zijn opgenomen.

Van: Team Verkoop
Aan: 10.2e - ILT
Onderwerp: RE: Aanvraag goedkeuring verkoop maatschappelijk vastgoed - Blokzijlseweg 8, Scheerwolde
Datum: woensdag 7 maart 2018 10:22:37
Bijlagen: [image001.jpg](#)
[image003.png](#)
[image004.jpg](#)
[image006.jpg](#)
[image008.jpg](#)
[image010.png](#)
[image011.jpg](#)
[image012.png](#)
[image013.png](#)

Goedemorgen meneer 10.2e,

De akte van levering heeft betrekking op de verkoop van 4/5 deel (= 80%) van het onroerend goed door Stichting Speelwerk aan Woonconcept. Dit staat aangegeven onder de kop LEVERING op de 1^e pagina van de akte. Stichting Speelwerk heeft het resterende deel (1/5 oftewel 20%) zelf gehouden. Op het kadastraal bericht staat dat Woonconcept 4/5 eigendom (dus 80%) heeft en Speelwerk 1/5 eigendom (= 20%).

Tenzij anders overeengekomen in de koopakte keert de notaris de opbrengst uit conform de eigendomsverhouding. Er zijn geen afwijkende afspraken gemaakt. Dit betekent:

Opbrengst 10.2g,-

4/5e deel oftewel 80% van 10.2g s voor Woonconcept en

1/5e deel oftewel 20% van 10.2g s voor Stichting Speelwerk

Ik heb de notaris gevraagd om het bovenstaande te bevestigen. Zodra ik zijn bericht binnen heb ontvangt u dit van mij.

Met vriendelijke groet,

10.2e

medewerker Verkoop en VvE

Woonconcept | Postbus 154 | 7940 AD | Meppel

☎ 10.2e | 🌐 www.woonconcept.nl



Van: 10.2e - ILT [mailto:10.2e@ilent.nl]

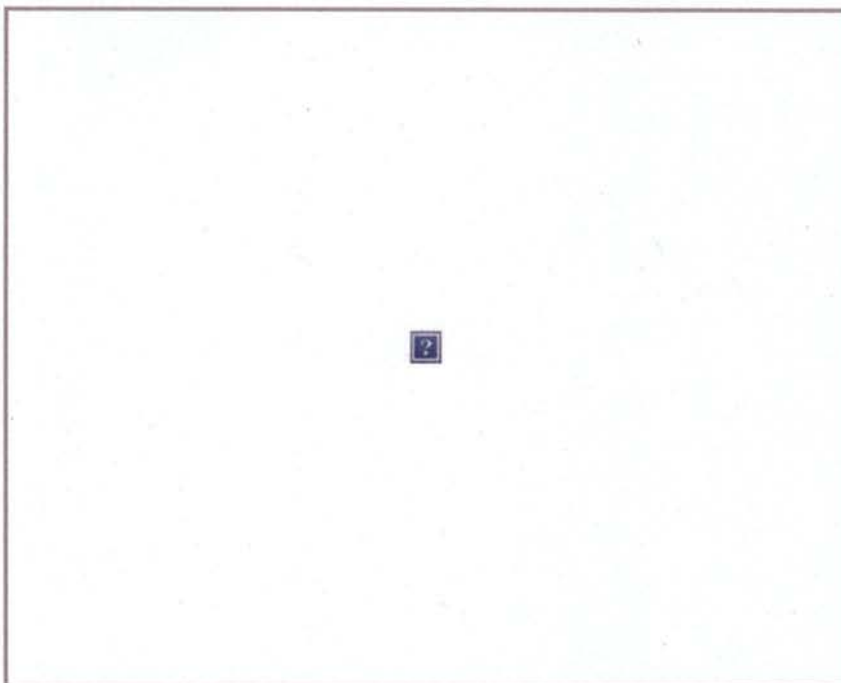
Verzonden: woensdag 7 maart 2018 09:13

Aan: Team Verkoop

Onderwerp: RE: Aanvraag goedkeuring verkoop maatschappelijk vastgoed - Blokzijlseweg 8, Scheerwolde

Geachte mevrouw 10.2e

Bedankt voor uw mail. Kunt u exact in de stukken aangeven waar de verdeling, 80% respectievelijk 20%, terugkomt? In de leveringsakte staat dat Stichting De Speelwerk Groep de verkoper is en Woonconcept de koper?



In de Kadastraal bericht object stel ik vast dat het eigendom belegd is bij Stichting Woonconcept en Stichting De Speelwerk Groep, maar de percentage ontbreekt. Hoe heeft Woonconcept/notaris/curator dit vastgesteld?



Op basis van het kadastraal bericht kan ik evenmin vaststellen wat de verdeling is. Nogmaals zou ik u willen verzoeken zowel de procentuele verdeling als de bedragen concreet te maken. Welke concreet bedrag in euro's krijgt de TI en welk bedrag krijgt de curator?

Alvast bedankt voor de medewerking.

Met vriendelijke groet,

10.2e
inspecteur

.....

logo Aw



Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH | UTRECHT |
Postbus 16191 | 2500 BD | DEN HAAG

M 10.2e

@ilent.nl

<http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties>

@ILenT_Aw

Van: Team Verkoop [<mailto:teamverkoop@woonconcept.nl>]

Verzonden: dinsdag 6 maart 2018 16:07

Aan: 10.2e) - ILT

Onderwerp: RE: Aanvraag goedkeuring verkoop maatschappelijk vastgoed - Blokzijlseweg 8, Scheerwolde

Geachte heer 10.2e

Hierbij ontvangt u de akte van levering van het pand aan de Blokzijlseweg 8 in Scheerwolde en het kadastraal uittreksel. Hieruit blijkt dat Woonconcept voor 80% eigenaar is en Stichting de Speelwerkgroep voor 20%.

Ik heb de notaris gebeld en uw vraag over de verdeling van de verkoopprijs voorgelegd. Tenzij anders wordt aangegeven in de koopovereenkomst vindt de verdeling plaats conform de eigendomsverhouding. Omdat er geen afwijkende afspraken zijn gemaakt is de verdeling in dit geval dus 80-20. Dit is achteraf te controleren aan de hand van de akte van levering.

Heeft u hier voldoende aan?

Met vriendelijke groet,

10.2e

medewerker Verkoop en VvE

Woonconcept | Postbus 154 | 7940 AD | Meppel

☎ 10.2e | 🌐 www.woonconcept.nl



Van: Team Verkoop
Aan: 10.2e - ILT
Onderwerp: RE: Aanvraag goedkeuring verkoop maatschappelijk vastgoed - Blokzijlweg 8, Scheerwolde
Datum: maandag 12 maart 2018 10:50:59
Bijlagen: [image001.jpg](#)
[image002.png](#)
[image003.jpg](#)
[image004.png](#)
[image005.png](#)
[image006.jpg](#)
[image007.png](#)
[Blokzijlweg bg.png](#)
[Blokzijlweg 8 verdieping.png](#)

Goedemorgen meneer 10.2e,

De bedrijfswoning is het voorste gedeelte van de boerderij. Hier woonde de beheerder. Ik heb de betreffende ruimtes op bijgaande tekeningen geel gemaakt.
De bedrijfswoning is mee verkocht en zit in de verkoopprijs inbegrepen.

Met vriendelijke groet,

10.2e
 medewerker Verkoop en VvE
 Woonconcept | Postbus 154 | 7940 AD | Meppel
 ☎ 10.2e | 🌐 www.woonconcept.nl



Van: 10.2e) - ILT [mailto:marco.chong@ilent.nl]

Verzonden: donderdag 8 maart 2018 13:28

Aan: Team Verkoop

Onderwerp: RE: Aanvraag goedkeuring verkoop maatschappelijk vastgoed - Blokzijlweg 8, Scheerwolde

Geachte mevrouw 10.2e,

In de advertentie van funda kwam ik het volgende tegen:



Is de bedrijfswoning apart verkocht of zit dit in de verkoopprijs inbegrepen?

Der zorgboerderij is maatschappelijk vastgoed en de dienstwoning is geliberaliseerd of potentieel geliberaliseerd?

Met vriendelijke groet,

10.2e
 inspecteur

logo Aw



Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH | UTRECHT |
Postbus 16191 | 2500 BD | DEN HAAG

M 10.2e

@ilent.nl

<http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties>

@ILenT_Aw

Van: Team Verkoop [<mailto:teamverkoop@woonconcept.nl>]

Verzonden: maandag 26 februari 2018 15:04

Aan: ILT_Autoriteitwoningcorporaties_vergunningen

Onderwerp: Aanvraag goedkeuring verkoop maatschappelijk vastgoed - Blokzijlweg 8, Scheerwolde

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u de aanvraag voor goedkeuring verkoop van de zorgboerderij aan de Blokzijlweg 8 in Scheerwolde.

Het object is voor 4/5 eigendom van Stichting Woonconcept en voor 2/5 van Stichting Speelwerk. Op 3 december 2013 is het faillissement van Stichting Speelwerk uitgesproken. Vanwege dit faillissement valt 20% van de eigendom van de boerderij in de failliete boedel.

Met ingang van 15 juli 2014 is de boerderij verhuurd aan een organisatie voor opvang van personen die zorg- en dienstverlening behoeven. Deze huurder heeft de boerderij niet rendabel kunnen maken. De huurovereenkomst is beëindigd per 1 maart 2017.

Daarna is de boerderij te koop aangeboden. De curator heeft de koopovereenkomst mede ondertekend.

Als bijlagen treft u verder aan:

- Het taxatierapport d.d. 22 februari 2018
- De koopovereenkomst
- De zienswijze van collega toegelaten instellingen
- De zienswijze van de gemeente Steenwijkerland
- De openbare aanbieding op Funda in business
- De verklaring omtrent het gedrag van de koper

Wanneer u nog vragen heeft over deze aanvraag hoor ik het graag. Ik ben van maandag t/m donderdag te bereiken via telefoonnummer 10.2e of mobiel op 10.2e

Met vriendelijke groet,

10.2e

medewerker Verkoop en VvE

Woonconcept | Postbus 154 | 7940 AD | Meppel

10.2e

www.woonconcept.nl

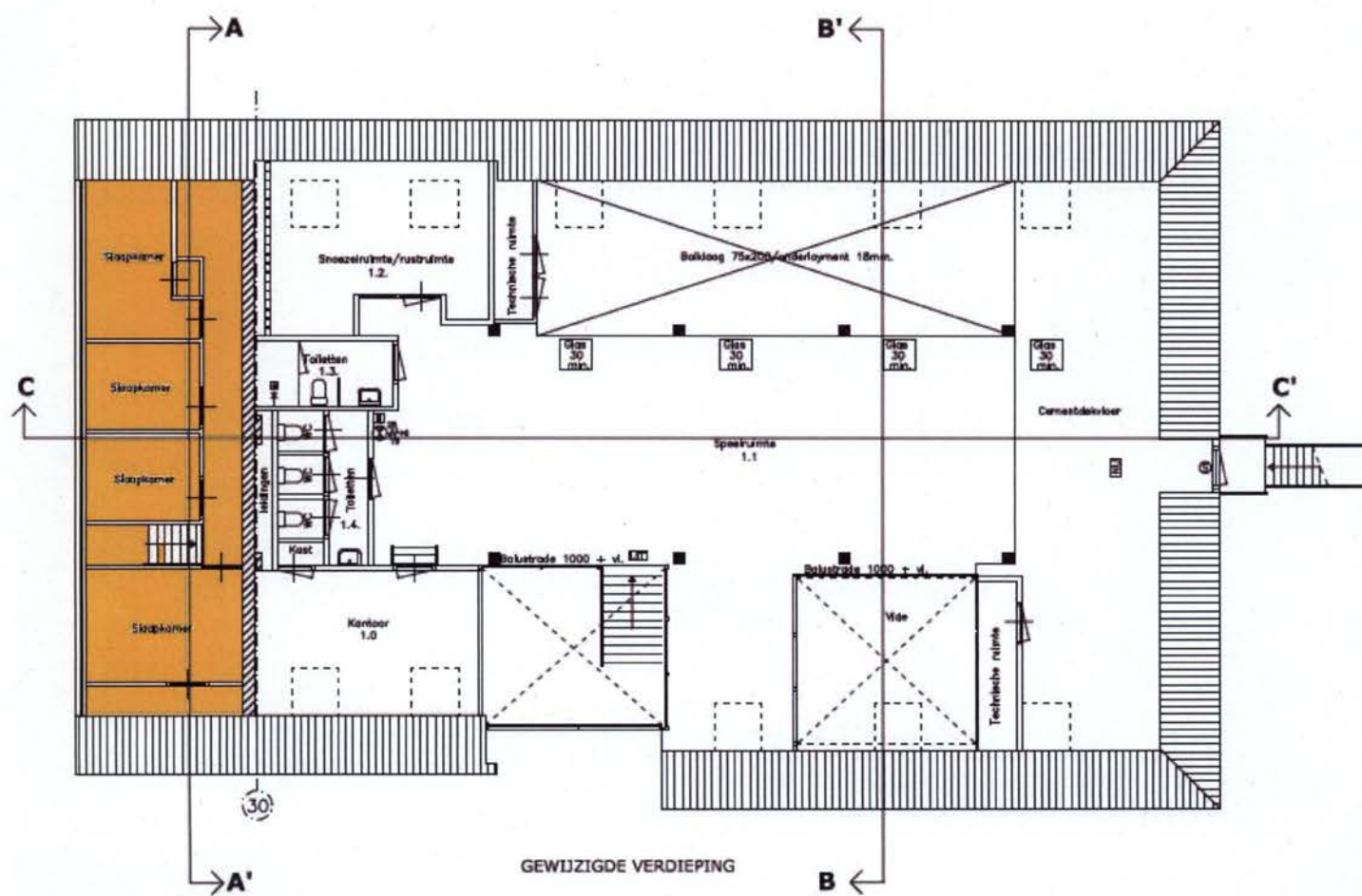


berichten.

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.

Bedrijfswoning:

Entree/hal, kantoor, woonkamer met open keuken, badkamer voorzien van ligbad en wastafel, bijkeuken,
1e verdieping: 4 slaapkamers, badkamer met douche en wastafel



Van: 10.2e
Aan: 10.2e - ILT
Cc: 10.2e
Onderwerp: RE: Blokzijlseweg 8, Scheerwolde
Datum: dinsdag 13 maart 2018 14:15:34
Bijlagen: [image001.jpg](#)
[image002.png](#)
[image003.jpg](#)
[image004.png](#)
[image005.jpg](#)
[image006.png](#)

Meneer 10.2e,

Jazeker, dat kan ik bevestigen.

Met vriendelijke groet,

10.2e

hoofd Zakelijke Klant en Verkoop

Woonconcept | Postbus 154 | 7940 AD | Meppel

☎ 10.2e | ☎ 10.2e | 🌐 www.woonconcept.nl



Van: 10.2e - ILT [mailto:10.2e@ilent.nl]

Verzonden: dinsdag 13 maart 2018 14:03

Aan: 10.2e

Onderwerp: RE: Blokzijlseweg 8, Scheerwolde

Geachte mevrouw 10.2e

Ik begrijp dat woning niet apart is verhuurd. U gaf aan dat woning meer dan 144 WWS- punten zou opleveren gelet op de oppervlakte en de energielabel Als die verhuurd zou worden, dan zou dat meer dan de geliberaliseerd huurgrens bedragen. Kunt u dit bevestigen als dit zo is, dan is geen zienswijze van de bewonersorganisatie vereist.

Met vriendelijke groet,

10.2e
inspecteur

.....

logo Aw



.....

Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH | UTRECHT |
Postbus 16191 | 2500 BD | DEN HAAG

.....

M 10.2e

@ilent.nl

<http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties>

☐ @ILenT_Aw

Van: 10.2e [mailto:10.2e@woonconcept.nl]
Verzonden: dinsdag 13 maart 2018 13:56
Aan: 10.2e - ILT
Onderwerp: Blokzijlseweg 8, Scheerwolde

Geachte heer 10.2e,

Zoals net besproken aan de telefoon bevestigen wij hiermee dat de dienstwoning die onlosmakelijk onderdeel is van de boerderij aan de Blokzijlseweg 8 te Scheerwolde een te liberaliseren woning zou zijn als wij er een woningwaardering op zouden loslaten.

Met vriendelijke groet,

10.2e

hoofd Zakelijke Klant en Verkoop

Woonconcept | Postbus 154 | 7940 AD | Meppel

☎ 10.2e | ☎ 10.2e | 🌐 www.woonconcept.nl



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.

Van: [Team Verkoop](#)
Aan: [ILT Autoriteitwoningcorporaties vergunningen](#)
Onderwerp: Aanvraag goedkeuring verkoop maatschappelijk vastgoed - Blokzijlseweg 8, Scheerwolde
Datum: maandag 26 februari 2018 15:04:43
Bijlagen: [image001.jpg](#)
[image002.png](#)
[image003.jpg](#)
[Aanvraag goedkeuring verkoop Blokzijlseweg 8, Scheerwolde.pdf](#)
[koopakte Blokzijlseweg 8 Scheerwolde.pdf](#)
[koopaanbieding Blokzijlseweg 8.msg](#)
[FW aanbieding woon-zorgboerderij.msg](#)
[Blokzijlseweg 8 Scheerwolde uw kenmerk GSTITS.msg](#)
[Zienswijzebrief gemeente Steenwijkerland Scheerwolde.pdf](#)
[openbare aanbieding Blokzijlseweg 8, Scheerwolde.pdf](#)
[VOG Tim Invest B.V..pdf](#)

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u de aanvraag voor goedkeuring verkoop van de zorgboerderij aan de Blokzijlseweg 8 in Scheerwolde.

Het object is voor 4/5 eigendom van Stichting Woonconcept en voor 2/5 van Stichting Speelwerk. Op 3 december 2013 is het faillissement van Stichting Speelwerk uitgesproken. Vanwege dit faillissement valt 20% van de eigendom van de boerderij in de failliete boedel.

Met ingang van 15 juli 2014 is de boerderij verhuurd aan een organisatie voor opvang van personen die zorg- en dienstverlening behoeven. Deze huurder heeft de boerderij niet rendabel kunnen maken. De huurovereenkomst is beëindigd per 1 maart 2017.

Daarna is de boerderij te koop aangeboden. De curator heeft de koopovereenkomst mede ondertekend.

Als bijlagen treft u verder aan:

- Het taxatierapport d.d. 22 februari 2018
- De koopovereenkomst
- De zienswijze van collega toegelaten instellingen
- De zienswijze van de gemeente Steenwijkerland
- De openbare aanbieding op Funda in business
- De verklaring omtrent het gedrag van de koper

Wanneer u nog vragen heeft over deze aanvraag hoor ik het graag. Ik ben van maandag t/m donderdag te bereiken via telefoonnummer **10.2e** of mobiel op **10.2e**.

Met vriendelijke groet,

10.2e

medewerker Verkoop en VvE

Woonconcept | Postbus 154 | 7940 AD | Meppel

☎ **10.2e** | 🌐 www.woonconcept.nl



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

1.1	Naam corporatie	Stichting Woonconcept
1.2	L-nummer	0363
1.3	Adres	Blankenstein 560
1.4	Postcode en plaats	7943 PA Meppel
1.5	Naam contactpersoon	10.2e
1.6	E-mailadres contactpersoon	10.2e @woonconcept.nl
1.7	Telefoonnummer contactpersoon	10.2e

ILT.264.02 | 1 van 3

Aanvraag

Goedkeuring verkoop corporatiewoningen en
maatschappelijk vastgoed
Inspectie Leefomgeving en Transport
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

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

2.6 Reden verkoop

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

2.9 Reactie huurders

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

☐ Ja ☐ Nee ☐ n.v.t.

Zo ja, welke

- > Reacties van deze instellingen als bijlage bijvoegen

3

Te verkopen maatschappelijk vastgoed

3.1 Soort maatschappelijk vastgoed

(Zorg-)boerderij

3.2 Adressen maatschappelijk vastgoed

Blokzijlweg 8, 8371 VG Scheerwolde

4

Taxatiewaarde

4.1 Wat is de totale taxatiewaarde?

10.2g

4.2 Op welke grondslag is de taxatiewaarde gebaseerd

marktwaaarde

5

Verkoopprijs

5.1 Wat is de totale gesommeerde verkoopprijs?

10.2g

5.2 Verkoopprijs = 100% waarde vrij van huur en gebruik

☒ Ja ☐ Nee

5.3 De verkoopprijs is getaxeerd op marktwaaarde

☒ 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 verhuurbedrag 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

10.2e

7.2 Plaats en datum

Meppel

21-2-2018

10.2e

7.3 Handtekening

Ondertekening koper

7.4 Naam koper

De heer 10.2e

IM Invest B.V.

7.5 Functie

directeur

7.6 Plaats en datum

Meppel.

16 februari 2018

10.2e

7.7 Handtekening



Woonconcept
T.a.v. mevrouw
Postbus 154
7940 AD Meppel

10.2e

zaaknummer 268191

behandeld door 10.2e

uw kenmerk
bijlagen

Steenwijk

Onderwerp Onze reactie op uw zienswijzeverzoek Scheerwolde

Geachte mevrouw 10.2e

Op 5 december j.l. ontvingen wij uw zienswijzeverzoek op de voorgenomen verkoop van de boerderij 'Amaliahoeve' aan de Blokzijlsegweg 8 in Scheerwolde. Met deze brief geven wij onze zienswijze op de voorgenomen verkoop.

Verkoop Amaliahoeve in Scheerwolde

Woningcorporaties hebben als belangrijkste taak zorg te dragen voor voldoende geschikte woningen voor inwoners met een laag inkomen. De Amaliahoeve sluit hier niet bij aan. Wij zien daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen verkoop van de boerderij in Scheerwolde.

Tenslotte

Wij zouden graag zien dat Woonconcept de opbrengsten uit verkoop herinvesteert in kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad in Steenwijkerland. Recent onderzoek heeft aangetoond dat er in grote delen van de sociale huurwoningvoorraad een investeringsopgave is om te verduurzamen. Een deel van de sociale huurwoningen heeft een label D of ongunstiger. Zolang Woonconcept geen ontheffing heeft om te investeren in nieuwbouw in de gemeente Steenwijkerland, verzoeken wij u extra te investeren in de bestaande woningportefeuille in Steenwijkerland.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Steenwijkerland.

de

rgemeester.

10.2e

10.2e

10.2e

Adresgegevens

Postbus 162, 8330 AD Steenwijk • Vendelweg 1 Steenwijk • telefoon 10.2e

e-mail @steenwijkerland.nl • www.steenwijkerland.nl • bankrekeningnummer NL19 BNGH 0285 0924 21

Gemeentelijke producten kunt u ook aanvragen via onze website.

Van: 10.2e
Aan: ILT_Autoriteitwoningcorporaties vergunningen
Onderwerp: Verkoop van woningen en maatschappelijk vastgoed - Blokzijlsegweg 8, Scheerwolde
Datum: maandag 5 augustus 2019 15:18:23
Bijlagen: [image002.jpg](#)
[image004.jpg](#)
[Aanvraag goedkeuring IL ENT getekend.pdf](#)
[Koopovereenkomst get. Blokzijlsegweg 8.pdf](#)
[VOG Los Vast BV.pdf](#)
[Zienswijze gemeente Steenwijkerland verkoop aan mevr. Brouwer.pdf](#)
[Nieuwe advertentie Blokzijlsegweg 8 op Fundainbusiness.pdf](#)
[WWS Punten Blokzijlsegweg 8.xls](#)
[Taxatierapport Blokzijlsegweg 8 18-6-2019.pdf](#)

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u de aanvraag goedkeuring voor de verkoop van de zorgboerderij aan de Blokzijlsegweg 8 in Scheerwolde. Het betreft een nieuwe aanvraag voor een verkoop waarvoor in 2018 al goedkeuring is gegeven (zie bijlage). Het was de bedoeling om de levering in juli 2018 te laten plaatsvinden. Helaas bleek de koper het pand niet te kunnen financieren en de koop is ontbonden.

Wij hebben de Blokzijlsegweg opnieuw te koop aangeboden en een andere koper kunnen vinden, t.w. mevrouw 10.2e van Los Vast B.V. De Gemeente Steenwijkerland heeft haar zienswijze over deze nieuwe voorgenomen verkoop gegeven.

Als bijlage bij deze aanvraag treft u aan:

- De getekende koopovereenkomst
- De VOG van de nieuwe koper
- De zienswijze van de Gemeente Steenwijkerland
- De openbare aanbidding (advertentie Fundainbusiness)
- De WWS punten van het woongedeelte van de boerderij
- Het taxatierapport dd 18-6-2019

Het betreft de verkoop uit een faillissement. Woonconcept is voor 4/5 deel eigenaar en zal dan ook 4/5 deel van de verkoopopbrengst ontvangen.

Als u nog vragen heeft over deze verkoop of meer informatie nodig heeft hoor ik het graag. Ik ben op maandag, donderdag en vrijdag te bereiken op telefoonnummer 10.2e.

Met vriendelijke groet,

10.2e
Team Verkoop en VvE



10.2e



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

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 | Stichting Woonconcept |
| 1.2 L-nummer | 0363 |
| 1.3 Adres | Blankenstein 560 |
| 1.4 Postcode en plaats | 7943 PA Meppel |
| 1.5 Naam contactpersoon | 10.2e |
| 1.6 E-mailadres contactpersoon | woonconcept.nl |
| 1.7 Telefoonnummer contactpersoon | 10.2e |

2 Te verkopen woningen

- | | |
|--|--|
| 2.1 Totaal aantal te verkopen woningen en complexen | |
| 2.2 Waarvan aantal met een maximale huur onder de liberalisatiegrens | |
| 2.3 Waarvan aantal met een maximale huur boven de liberalisatiegrens | |
| 2.4 Is sprake van een complex met 10% of meer woningen met een maximale huur onder de liberalisatiegrens | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee |

Aanvraag

Goedkeuring verkoop corporatiewoningen en
maatschappelijk vastgoed
Inspectie Leefomgeving en Transport
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

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

2.6 Reden verkoop

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

2.9 Reactie huurders

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

☐ Ja ☐ Nee ☐ n.v.t.

Zo ja, welke

- > Reacties van deze instellingen als
bijlage bijvoegen

3

Te verkopen maatschappelijk vastgoed

3.1 Soort maatschappelijk vastgoed

(Zorg-)boerderij

3.2 Adressen maatschappelijk vastgoed

Blokzijlweg 8, 8371 VG Scheerwolde

4

Taxatiewaarde

4.1 Wat is de totale taxatiewaarde?

10.2g

4.2 Op welke grondslag is de taxatiewaarde gebaseerd

marktwaaarde

5

Verkoopprijs

5.1 Wat is de totale gesommeerde verkoopprijs?

10.2g

5.2 Verkoopprijs = 100% waarde vrij van huur en gebruik

☒ Ja ☐ Nee

5.3 De verkoopprijs is getaxeerd op marktwaaarde

☒ Ja ☐ Nee

Aanvraag

Goedkeuring verkoop corporatiewoningen en
maatschappelijk vastgoed
Inspectie Leefomgeving en Transport
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

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 aanbesteding (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

10.2e

7.2 Plaats en datum

Meppel

1 30-7-2019

7.3 Handtekening

10.2e

Ondertekening koper

7.4 Naam koper

Los Vaat BV, mevrouw

10.2e

7.5 Functie

directeur

7.6 Plaats en datum

Zwolle

1 2-8-2019

7.7 Handtekening

10.2e

KOOPOVEREENKOMST INZAKE Blokzijlweg 8 te Scheerwolde

De ondergetekende(n):

A. Stichting Woonconcept, gevestigd te 7943 PA Meppel, aan Blankenstein 560, in deze vertegenwoordigd door mevrouw 10.2e directeur-bestuurder, geboren op 10.2e

en

B. Mr. 10.2e kantoorhoudende te 9403 TS Assen aan de Borgstee 11 ten kantore van de Haan Advocaten & Notarissen, in de hoedanigheid van curator in het faillissement van de besloten vennootschap Stichting Speelwerk groep, gevestigd en kantoorhoudend te Meppel aan Noordeinde 31,

hierna samen te noemen "verkoper",

C. Los Vast BV (i.o.) gevestigd te Zuiveen aan de Zuidveenseweg 32a, in deze vertegenwoordigd door mevrouw 10.2e geboren op 10.2e te Smallingerland, hierna te noemen "koper".

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook genoemd als "partijen".

Partijen sluiten hierbij - onder de ontbindende voorwaarde van de ingevolge de Woningwet noodzakelijke goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw - een koopovereenkomst ten aanzien van het registergoed van de verkoper.

VERKLARINGEN VOORAF

- De koper wil het registergoed van de verkoper kopen. Partijen zijn in overleg getreden over de voorwaarden waaronder deze verkoop en koop plaatsvinden en leggen die hierbij vast.
- De verkoper heeft het registergoed niet zelf gebruikt maar verhuurd.

INDELING

Deze koopovereenkomst is ingedeeld in de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen
- Hoofdstuk 2. Object van de koop
- Hoofdstuk 3. Koopprijs en kosten
- Hoofdstuk 4. Juridische staat
- Hoofdstuk 5. Feitelijke staat
- Hoofdstuk 6. Ontbindende voorwaarden
- Hoofdstuk 7. Overdracht

10.2e 10.2e (s)

Paraaf koper(s)

10.2e

- Hoofdstuk 8. Nakomen afspraken
- Slotbepalingen

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Met 'schriftelijk' wordt ook bedoeld: per e-mail.
4. Voor geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst ontstaan, is bevoegd de rechter in het arrondissement alwaar het onroerend goed gelegen is.

HOOFDSTUK 2. OBJECT VAN DE KOOP

1. Het object

Object van deze koopovereenkomst is:

Het bedrijfspand met schuren, ondergrond, erf en verdere aanhorigheden plaatselijk bekend Blokzijlseweg 8 te 8371 VG Scheerwolde, kadastraal bekend IJsselham, sectie X nummers 277 en 280 groot resp. 1 hectare 44 are en 30 centiare en 80 are en 9 centiare.

Gemeld registergoed wordt hierna 'het object' genoemd.

De hiervoor vermelde oppervlakten zijn gebaseerd op de gegevens van het kadaster. De kadastrale kaart van het object is aan deze koopovereenkomst vastgemaakt.

2. Roerende zaken

Er zijn geen roerende zaken mee verkocht.

3. Geen rechten bij onjuiste oppervlakte

Als de omschrijving van het object en de hiervoor vermelde oppervlakte niet juist of niet volledig is, kan geen van de partijen hier rechten aan ontfangen.

HOOFDSTUK 3. KOOPPRIJS EN KOSTEN

1. Koopprijs

De koopprijs voor het object is: 10.2g

2. Waarborgsom/bankgarantie

De koper heeft zekerheid te geven voor de nakoming van de afspraken uit deze

koopovereenkomst in de vorm van een waarborgsom van 10.2g

10.2g e storten bij de aangewezen notaris uiterlijk 2 werkweken nadat de in artikel 6.1.a en b vermelde goedkeuringen zijn verkregen.

Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de verkoper het bedrag van de garantie aan de verkoper zal uitkeren.

10.2e
Paraf verkoper(s)

10.2e

Paraaf koper(s)

10.2e

3. Kostenverdeling

De kadasterkosten, de notariskosten en de overdrachtsbelasting van de overdracht moeten worden betaald door de koper.

De kosten van uitschrijving van een eventuele hypotheek en/of beslag bij het kadaster moeten worden betaald door de verkoper.

4. Heffingen en belastingen

De heffingen en belastingen over de vervallen perioden zijn door de verkoper betaald. De hiervoor vermelde heffingen en belastingen komen voor rekening van de koper per de datum van het ondertekenen van de akte van overdracht.

5. Omzetbelasting

- a. In dit onderdeel wordt met 'levering' bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, of een uitsluitend in de zin van artikel 3 lid 2 juncto artikel 11 lid 1 onderdeel b, ten vijfde slotzin van die wet als verhuur aan te merken rechtshandeling met een beperkt recht.
- b. Partijen gaan er vanuit dat ingevolge de levering van het object geen omzetbelasting betaald moet worden, omdat de verkoper bij de levering weliswaar kwalificeert als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, maar het object niet kwalificeert als een gebouw in de zin van artikel 11 lid 1 onder a, ten eerste van die wet, omdat de levering plaatsvindt na verloop van twee jaren na eerste ingebruikname overeenkomstig de door de daartoe bevoegde instantie afgegeven bestemming, en het object geen bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van die wet is. De verkoper en de koper doen derhalve geen verzoek om de levering als een met omzetbelasting belaste levering aan te merken. Een eventuele herziening van in vooraftek gebrachte omzetbelasting komt voor rekening van de verkoper.
- c. Als een naheffingsaanslag omzetbelasting wordt opgelegd, komt deze voor rekening en risico van de koper. De omzetbelasting wordt niet geacht in de koopprijs te zijn inbegrepen. De verkoper geeft binnen veertien (14) dagen na ontvangst van de naheffingsaanslag een factuur als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting aan de koper. De koper betaalt de alsnog verschuldigde omzetbelasting aan de verkoper overeenkomstig zijn factuur als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting, ook al heeft de koper de mogelijkheid om bezwaar en/of beroep in te stellen tegen deze naheffingsaanslag.
Eventuele boeten en/of kosten komen ook voor rekening en risico van de koper.

HOOFDSTUK 4. JURIDISCHE STAAT

1. Onderzoek openbare registers

De juridische staat blijkt uit de bijlagen van deze koopovereenkomst, die bestaan uit de volgende onderdelen:

- Een kopie van de akte op grond waarvan de verkoper het object heeft verkregen waaruit

Paraaf verkoper (s)

10.2e

Paraaf koper(s)

10.2e

- erfdienstbaarheden dan wel kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken.
- Uittreksels uit het kadaster met datum 16 mei 2019, waaruit onder meer blijkt:
 - > er is geen plicht het object aan het Rijk, de provincie of de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
 - > er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het object op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven;
 - > er zijn door of in opdracht van de overheid met betrekking tot het object geen verplichtingen opgelegd, voorzieningen voorgeschreven op grond van de Woningwet die nog niet zijn uitgevoerd, of die van overheidswege zijn uitgevoerd, maar nog niet zijn betaald;
 - > er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht of opstalrechten.

De verkoper en de koper hebben deze bijlagen ingezien.

2. Lasten en beperkingen

Voor de verkoper geldt:

- Haar zijn geen andere juridische feiten bekend dan in de bijlagen vermeld.
- Zij staat ervoor in dat er geen lasten en beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die in de openbare registers van het kadaster inschrijfbaar zijn, maar die niet zijn ingeschreven.
- Zij staat niet in voor andere lasten en beperkingen die aan het object verbonden (mochten) zijn en niet blijken uit de akte van overdracht op grond waarvan de verkoper het object heeft verkregen.
- Als ná de ondertekening van deze koopovereenkomst publiekrechtelijke beperkingen worden aangekondigd en/of ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers van het kadaster, deelt de verkoper dit zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk vóór de datum van het ondertekenen van de akte van overdracht, aan de koper mee.

Voor de koper geldt:

- Hij verklaart de in deze koopovereenkomst bedoelde en uit gemelde openbare registers blijkende lasten en beperkingen, alsmede de lasten en beperkingen die de koper kenbaar hadden kunnen zijn door inzage in voornoemde openbare registers, te aanvaarden;
- Hij heeft, al dan niet met behulp van professionele adviseurs, onderzoek uitgevoerd dan wel kunnen uitvoeren, met betrekking tot de juridische staat van het object, op een manier, qua omvang en qua inhoud naar tevredenheid van de koper, op grond waarvan de koper heeft besloten om de koop aan te gaan op basis van de in deze koopovereenkomst bedoelde voorwaarden.

3. Overige verklaringen verkoper

De verkoper verklaart het volgende:

- Het object is niet op grond van een ander recht bij een derde in gebruik, anders dan in

Paraaf verkoper (s)

10.2e

Paraaf koper(s)

10.2e

deze koopovereenkomst vermeld.

- Er zijn geen optierechten en/of voorkeursrechten aan derden verleend.
- Zij is geen verplichting aangegaan om het object te koop aan te bieden.
- Er is geen lopende procedure bij de rechter, de mediator of arbiter over de ligging van de perceelgrenzen.
- Het object is niet betrokken in een herinrichtingsprocedure, een onteigeningsprocedure of een ruilverkavelingsprocedure.
- Er is bij of door de overheid voor het object geen subsidie aangevraagd of toegekend waarvoor nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- Ten aanzien van het object loopt geen rechtszaak, bindende adviesprocedure, arbitrage of mediation.

HOOFDSTUK 5. FEITELIJKE STAAT

1. Opgaven verkoper

Verkoper verkoopt het verkochte 'as is, where is' en staat er niet voor in dat het verkochte de eigenschappen bezit die voor het door koper voorgenomen gebruik als **bedrijfspannd met maatschappelijke bestemming** nodig zijn. De verkoper verleent geen enkele garantie dan wel geeft geen enkele verklaring over het door de koper beoogde gebruik van het object. De verkoper verklaart, voor zover hem bekend, alle in zijn bezit zijnde relevante informatie te hebben verstrekt.

2. Verklaringen koper

- De koper erkent en gaat ermee akkoord dat de artikelen 7:17, 7:20, 7:23 en 6:228 van het Burgerlijk Wetboek zijn uitgesloten met betrekking tot deze koop. Dit betekent dat de verkoper geen enkele garantie geeft over de feitelijke staat van het object en de verkoper geen enkele garantie verleent en/of geen enkele verklaring geeft over het door de koper beoogde gebruik van het object. De koper kan de verkoper niet aanspreken als de feitelijke staat afwijkt van dat wat de verkoper daarover heeft verklaard.
- De koper heeft, al dan niet met behulp van professionele adviseurs, onderzoek uitgevoerd dan wel kunnen uitvoeren naar de bouwtechnische en milieutechnische en naar commerciële, financiële, belastingtechnische en andere zaken met betrekking tot het object. Op basis daarvan heeft de koper besloten het object te kopen op basis van de in deze koopovereenkomst bedoelde voorwaarden. De koper verklaart dat de verkoper, al dan niet samen met zijn adviseurs, hem heeft geïnformeerd over alle specifieke zaken van het object en dat hij van de verkoper alle informatie heeft gekregen, die de koper relevant en noodzakelijk achtte voor het bepalen van de feitelijke staat van het object en het aangaan van de koop, zoals presentaties, interviews, bezoeken ter plaatse, antwoorden op de bij de verkoper en zijn adviseurs ingediende vragen en een beoordeling door de verkoper en zijn adviseurs van informatie over het object waarmee de koper en zijn adviseurs bekend zijn of die voor een elk/ieder beschikbaar of bekend is. De koper, al dan niet samen met zijn adviseurs, heeft de mogelijkheid gehad om de verstrekte informatie te beoordelen.

Paraaf verkoper (s)

10.2e 10.2e

Paraaf koper(s)

10.2e

- De koper erkent en gaat ermee akkoord dat met betrekking tot de door de verkoper verstrekte informatie geldt dat de informatie naar beste weten door (of namens) de verkoper wordt verstrekt. Dit houdt geen garantie in dat de verstrekte informatie ook daadwerkelijk juist en volledig is.
- De koper verklaart het object te gaan gebruiken als: **bedrijfspan met maatschappelijke bestemming (leveren van zorg aan mensen met problemen rondom een verstandelijke beperking en/of psychiatrie)**.
- In de onroerende zaak zijn asbest en/of asbesthoudende materialen aanwezig. Koper verklaart wel bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid en kosten die uit de aanwezigheid van asbest in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

HOOFDSTUK 6. ONTBINDENDE VOORWAARDEN

1. Ontbindende voorwaarden verkoper

- Deze koopovereenkomst kan door verkoper worden ontbonden indien **uiterlijk op 1 oktober 2019** vanwege de Minister van Wonen en Rijksdienst geen goedkeuring is verkregen in de zin van de artikelen 23 t/m 26 van het Besluit toegelaten instellingen (Btiv 2014).
- Deze koopovereenkomst kan door verkoper worden ontbonden indien **uiterlijk 15 juli 2019** vanwege het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geen goedkeuring voor de verkoop is verkregen.
- Deze koopovereenkomst kan door verkoper worden ontbonden indien **uiterlijk 15 juli 2019** vanwege de Rechter Commissaris geen goedkeuring voor de verkoop is verkregen.
- Indien Verkoper niet slaagt in het verkrijgen van voornoemde goedkeuring(en) is deze overeenkomst van verkoop en koop zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden. Koper en verkoper dragen bij ontbinding op basis van deze voorwaarde ieder hun eigen kosten. Verkoper dient ten aanzien van de verkrijging van de voornoemde goedkeuring(en) (onder meer) de zienswijze van de Gemeente Steenwijkerland en de verklaring omtrent het gedrag van Koper te overleggen. Koper verklaart zijn onverwijld en volle medewerking te verlenen ter verkrijging van de genoemde verklaring.
- Verkoper kan eenzijdig de termijn met 6 maanden verlengen in geval door haar niet tijdig over genoemde goedkeuringen kan worden beschikt.
- Deze koopovereenkomst kan door verkoper worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

2. Ontbindende voorwaarden koper

De Koper heeft het recht de onderhavige koopovereenkomst te ontbinden indien zij op basis van (minimaal) een financieringsvraag aangaande het Object met daarin gebruikelijke condities

10.2e Paraaf verkoper (s)

10.2e

Paraaf koper(s)

10.2e

uiterlijk op 15 juli 2019 geen onvoorwaardelijke en onherroepelijke toezegging van een (grote) Nederlandse bankinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, voor een of meer geldleningen en/of kredietfaciliteiten, tot een hoofdsom van 10.2g heeft ontvangen. Met een geldlening/krediet wordt bedoeld een hypothecaire geldlening/krediet met normaal geldende voorwaarden en bepalingen.

3. Inroepen ontbinding

Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning en/of financiering en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de eerste werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij is ontvangen.

Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden bij "aangetekende brief". Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

4. Gevolg inroepen ontbindende voorwaarden

Als de verkoper een terecht beroep doet op een ontbindende voorwaarde wordt de koop ontbonden en werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop. Geen van partijen heeft recht op een vergoeding van de ander.

HOOFDSTUK 7. OVERDRACHT

1. Akte en datum van overdracht

Het object wordt door de verkoper aan de koper overgedragen doordat zij beiden de notariële akte van overdracht ondertekenen en de notaris vervolgens een afschrift daarvan inschrijft in de openbare registers van het kadaster. De verkoper draagt (de eigendom van) het object aan de koper over met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden. De akte van overdracht (juridische levering) wordt ondertekend bij Kroek & van Weert notariaat en mediation gevestigd te Willem de Zwijgerstraat 9, 8331 GR Steenwijk, telefoon 10.2e op 1 oktober 2019 of zoveel eerder als partijen nader overeenkomen. Met het ondertekenen van deze akte vindt ook de aflevering (feitelijke levering) van het object plaats.

2. Staat object

De staat van het object zal op het moment van het ondertekenen van de akte van overdracht niet zijn gewijzigd ten opzichte van de huidige staat van het object. Omdat de verkoper het object tot aan de overdracht in "antikraak" laat gebruiken door de huidige gebruikers, kan wel sprake zijn van normale slijtage.

Tot de overdracht moet de verkoper als zorgvuldig schuldenaar voor het object zorgen.

10.2e

Paraaf verkoper (s)

10.2e

Paraaf koper(s)

10.2e

3. Verplichtingen verkoper bij overdracht

De verkoper staat ervoor in dat hij op het moment van het ondertekenen van de akte van overdracht en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster bevoegd is het object aan de koper over te dragen.

De verkoper draagt het object vrij van hypotheeken, beslagen of inschrijvingen daarvan over. Dit betekent dat op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster het object vrij moet zijn van hypotheeken en beslagen dan wel de verkoper in het bezit is van onherroepelijke volmachten van de hypotheekhouder(s) en/of, bij beslag, schriftelijke toezeggingen van de deurwaarder tot doorhaling van deze rechten in de openbare registers van het kadaster.

Ook moet de verkoper ervoor zorgen dat het recht van eigendom op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster:

- onvoorwaardelijk is;
- niet ingekort, ontbonden of vernietigd kan worden door een derde.

Verder moet de verkoper ervoor zorgen dat het object op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht:

- niet bezwaard is met andere beperkte rechten dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere bijzondere lasten of beperkingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld.

De verkoper draagt verder aan de koper over:

- alle aanspraken die de verkoper nu of in de toekomst kan doen gelden op derden, zoals architecten, constructeurs, bouwers, (onder)aannemers en installateurs;
 - alle rechten uit premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten;
- voor zover deze aanspraken en rechten overdraagbaar zijn en zonder dat de verkoper tot enige vrijwaring verplicht is.

De verkoper staat ervoor in dat op het moment van overdracht op het object geen retentierecht rust.

4. Verzekering

De verkoper staat er, ten behoeve van de koper, voor in dat het object bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde is verzekerd en verzekerd blijft tot aan het tijdstip van ondertekening van de akte van overdracht.

5. Risico

Het object is vanaf de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening en risico van de koper.

Paraaf verkoper (s)

10.2e

10.2e

Paraaf koper(s)

10.2e

Risico-overgang bij ontbinding

Als de koper na het ondertekenen van de akte van overdracht de koop op goede gronden ontbindt zoals bedoeld in artikel 7:10 lid 3 Burgerlijk Wetboek, blijft het risico – in afwijking van artikel 7:10 lid 3 Burgerlijk Wetboek – voor de koper tot het moment waarop het object weer in de macht van de verkoper wordt gebracht, bijvoorbeeld door overdracht. Dit geldt alleen als en voor zover dat risico door een gebruikelijke opstalverzekering wordt gedekt. Voor het overige blijft artikel 7:10 lid 3 en 4 Burgerlijk Wetboek van toepassing.

6. Baten en lasten

Alle baten en lasten van het object zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening van de koper. Alle in hoofdstuk 3 vermelde heffingen en belastingen worden per die dag voor de lopende periode tussen de verkoper en de koper verrekend.

7. Betaling koopprijs e.d.

De koper moet de koopprijs, de overdrachtsbelasting, de eventueel verschuldigde omzetbelasting, de te verrekenen heffingen en belastingen en de andere kosten op grond van deze koopovereenkomst die ten laste van hem komen tijdig vóór de datum van ondertekening van de akte van overdracht betalen op een rekening van de notaris. De door de koper en de verkoper (eventueel) te betalen bedragen staan op het betalingsoverzicht dat door de notaris is opgesteld.

8. Ontbindende voorwaarden

De aan de koop verbonden ontbindende voorwaarden hebben geen werking meer op het moment van de ondertekening van de akte van overdracht.

9. Energielabel

Aan deze overeenkomst is een kopie van het energielabel gehecht.

HOOFDSTUK 8. NAKOMEN AFSPRAKEN

1. Algemeen

Als de koper of de verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst – daaronder begrepen het op tijd betalen van de waarborgsom of het op tijd geven van de in hoofdstuk 3 vermelde bankgarantie – niet nakomt, wordt hij door de ander schriftelijk in gebreke gesteld. Hij heeft vervolgens acht dagen de tijd om alsnog zijn afspraken na te komen. Als hij dit niet doet, is hij in verzuim en heeft de ander de keuze tussen:

- a. uitvoering van deze koopovereenkomst, als dat redelijkerwijs nog mogelijk is. In dat geval kan de ander een boete opleggen van drie promille (3‰) van de koopprijs voor het object per dag, te rekenen vanaf de dag van verzuim tot en met de dag van nakoming; of
- b. ontbinding van de koop door een schriftelijke verklaring. In dat geval kan de ander daarnaast een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van tien procent (10%) van de koopprijs voor het object.

10.2a af verkoper (s)

10.2e

Paraaf koper(s)

10.2e

Als de niet-nalatige partij kiest voor het onder 'a' bepaalde en de andere partij zijn verplichtingen na acht dagen nog niet is nagekomen, kan de niet-nalatige partij alsnog overgaan tot ontbinding. De andere partij is dan alleen de onder 'a' vermelde dagboete verschuldigd.

Het hiervoor bepaalde heeft geen gevolg voor de bevoegdheid van de niet-nalatige partij om vergoeding van geleden schade die uitgaat boven de verschuldigde boete te eisen. Deze bepaling is alleen van toepassing als de overdracht en betaling van de koopprijs aan de verkoper en zijn schuldeisers nog niet heeft plaatsgevonden.

Extra bepalingen bij niet-nakoming door de koper

Als de koper zijn verplichtingen niet nakomt, maar wel een waarborgsom heeft betaald of een bankgarantie heeft gegeven, kan het bedrag van de waarborgsom of bankgarantie worden betaald als dagboete, zoals bedoeld onder a, of als boete, zoals bedoeld onder b.

2. Schadevergoeding

Als de koper of de verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst – daaronder begrepen het op tijd betalen van de waarborgsom of het op tijd geven van de bankgarantie – niet nakomt, is hij aansprakelijk voor alle schade die de ander als gevolg daarvan lijdt en die in direct verband staat tot de niet-nakoming (ook wel 'transactieschade' genoemd), en voor de kosten die hieraan verbonden zijn, waarbij het niet uitmaakt of hij in verzuim is zoals bedoeld in het vorige lid. Als de koper of de verkoper een verwijt kan worden gemaakt vanwege de niet nakoming, is hij ook aansprakelijk voor de overige schade die de ander als gevolg daarvan lijdt (ook wel 'gevolgschade' genoemd).

Als de koper of de verkoper zijn verplichtingen niet nakomt en de koop wordt ontbonden, vervallen de verplichtingen die voor het voltooien van de overdracht nodig zijn en zijn partijen voor zover nodig verplicht tot het ongedaan maken van de gevolgen van het aangaan van deze koopovereenkomst. De eventuele kosten hiervan komen voor rekening van de partij die niet nakomt. Als beide partijen niet nakomen, dan komen de kosten voor rekening van beiden, ieder voor de helft.

4. Schade

- a. Als sprake is van schade waardoor de verkoper deze koopovereenkomst niet of alleen gedeeltelijk kan nakomen, is de verkoper verplicht dit binnen een redelijke termijn nadat de schade aan hem bekend is geworden schriftelijk aan de koper en de notaris te melden.
- b. Deze koopovereenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade is gemeld en vóór de datum van overdracht:
 - de koper het object toch overgedragen wil krijgen. De koopprijs blijft dan in principe gelijk. In de overdracht aan de koper zijn dan begrepen alle rechten die de verkoper in verband met de schade, ook ten opzichte van derden, heeft. Als de verkoper voor de schade niet (voldoende) verzekerd is, wordt het bedrag van de niet-verzekerde schade door de verkoper en de koper vastgesteld en de koopprijs verminderd met dit schadebedrag. Als zij over het bedrag van de schade geen overeenstemming

10.2e f verkoper (s)

10.2e

Paraaf koper(s)

10.2e

kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen;

de verkoper verklaart de schade te herstellen of te betalen vóór de overeengekomen dag van overdracht. Als herstel vóór die datum niet mogelijk is, moet dit uiterlijk vier weken nadat de schade hem bekend is geworden gebeuren. De dag van overdracht schuift dan vier weken op.

Als de koper niet tevreden is over het herstel moet hij dit schriftelijk aan de verkoper en de notaris verklaren. Als de verkoper en de koper er in onderling overleg niet uitkomen, kunnen zij een deskundige inschakelen die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

5. Overmacht

Als bij de koper of de verkoper sprake is van een niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), waardoor hij zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet meteen of niet binnen acht dagen kan nakomen, is de koop na een schriftelijke verklaring ontbonden. De bovenstaande bepalingen over schadevergoeding en/of boetes zijn dan niet van toepassing.

SLOTBEPALINGEN

A. Overdracht van kooprechten aan een derde

De koper is – behoudens (1) overdracht aan een tot koper behorende (dochter)vennootschap waarvan zij de volledige (100%) eigendom en tevens de algehele zeggenschap heeft, dan wel (2) schriftelijke toestemming van Verkoper tot overdracht van rechten uit deze overeenkomst – niet bevoegd zijn rechten uit deze koopovereenkomst over te dragen aan een ander of met een ander te delen. Dit brengt echter geen verandering in zijn volledige aansprakelijkheid voor de verplichtingen uit deze koopovereenkomst.

Toestemming van Verkoper zal niet op onredelijke gronden worden onthouden.

Die ander wordt tegenover de verkoper op dezelfde wijze als de koper gebonden en kan tegenover de verkoper aan de koopovereenkomst geen andere rechten ontlenen dan de rechten die de koper toekomen.

Van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek is alleen sprake als de verkoper daaraan zijn medewerking heeft verleend.

De eventuele hieraan verbonden extra kosten komen voor rekening van de koper.

B. Meerdere personen koper/verkoper

Als twee of meer personen de (ver)koper zijn, geldt het volgende:

1. de (ver)kopers kunnen alleen samen de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, waarbij geldt:
 - de kopers geven elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het object (feitelijke en juridische levering);
 - de verkopers geven elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het object (feitelijke en juridische levering);
2. de kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze koopovereenkomst

10.2e verkoper(s)
10.2e

Paraaf koper(s)

10.2e

- voortvloeiende verplichtingen;
3. de verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

C. Verkoop uit faillissement

De koper realiseert zich dat sprake is van een verkoop uit een faillissement, waarbij de curator als medeverkoper optreedt. De koper accepteert dat verkoper (i.c. de curator) er op geen enkele manier voor instaat dat de verkochte onroerende zaak over welke eigenschap dan ook beschikt. Verkoper draagt geen enkele aansprakelijkheid voor gebreken, schade, die ontstaat als gevolg van gebreken, ongeacht of deze op het moment van verkoop aan wie dan ook bekend waren. Koper vrijwaart verkoper van alle aanspraken van derden verband houdende met de staat van de onroerende zaak, ongeacht de oorzaken daarvan.

SLOTVERKLARINGEN

De verkoper staat ervoor in dat hij aan de koper alle informatie heeft gegeven waarvan de koper weet moet hebben. De koper heeft echter ook een eigen verantwoordelijkheid om onderzoek te doen.

BIJLAGEN

Aan deze koopovereenkomst zijn de volgende stukken vastgemaakt:

- de kadastrale kaart;
- de kadastrale uittreksels;
- de ruilakte d.d. 22-11-2017;
- het energielabel

10.2e Paraaf verkoper (s)

10.2e

Paraaf koper(s)

10.2e

Ondertekend te Meppel op 23-05-2019

Verkoper

10.2e

naam: mevrouw 10.2e

10.2e 10.2e

naam heer 10.2e

Ondertekend te Zuidveen op 22/5/2019

Koper(s)

10.2e

naam: mevrouw

Paraaf verkoper (s)

10.2e 10.2e

Paraaf koper(s)

10.2e



Woonconcept
Mevrouw 10.2e
Postbus 154
7940 AD MEPEL

Zaaknummer 268191
behandeld door 10.2e

Steenwijk, 3 juli 2019

Onderwerp Verkoop Blokzijlweg 8, Scheerwolde

Geachte mevrouw 10.2e

Op 3 juni jl. ontvingen wij uw verzoek om een zienswijze op de voorgenomen verkoop van de boerderij aan de Blokzijlweg 8 (de Adaliahoeve) in Scheerwolde. Met deze brief geven wij onze zienswijze op de voorgenomen verkoop.

De boerderij is sinds 2007 voor 80% in uw bezit en is tot 2017 in de verhuur geweest. De voorgenomen verkoop van het pand in 2017, waarvoor door de gemeente ook een zienswijze was aangeleverd, heeft geen doorgang gevonden, waardoor de gemeente nu opnieuw om een zienswijze wordt gevraagd. Deze zienswijze is een voorwaarde voor het verkrijgen van toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties voor verkoop van het pand.

De nieuwe koper is voornemens het pand te gebruiken voor het leveren van zorg aan mensen met een verstandelijke beperking of psychische problematiek. Recent gemeentelijk onderzoek wijst uit dat er voor deze doelgroepen in de gemeente Steenwijkerland getalsmatig geen aanvullende woonbehoefte is en dat er, naar de toekomst toe, eerder sprake zal zijn van een licht overschot aan woningen voor deze doelgroepen. Wel is er in de gemeente nog enige vraag naar tijdelijke (crisis-) opvang en is er ook de mogelijkheid het pand hiervoor in te zetten.

Aangezien de voorgenomen activiteiten passen binnen de in het bestemmingsplan omschreven functies 'Wonen' en 'Maatschappelijk' zien wij geen belemmeringen voor de voorgenomen verkoop.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,
de secretaris,

de burgemeester,

10.2e

10.2e

10.2e

Gemeente Steenwijkerland
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 162
8330 A STEENWIJK

Blankenstein 560
7943 PA Meppel

Postbus 154
7940 AD Meppel

10.2e

www.woonconcept.nl

Ons kenmerk

Onderwerp

Verkoop Blokzijlsegweg 8, Scheerwolde

Datum

3 juni 2019

Behandeld door : 10.2e

Telefoonnummer :

Geacht College,

Met deze brief verzoek ik u om uw zienswijze te geven over ons voornemen om de boerderij aan de Blokzijlsegweg 8 (de Adaliahoeve) in Scheerwolde te verkopen.

In 2017 heeft u al eens aan een soortgelijk verzoek voldaan. De zienswijze had destijds betrekking op de verkoop aan Tim Invest B.V. te Uden. Deze verkoop is vanwege financieringsproblemen van de koper uiteindelijk niet doorgegaan.

Als bijlage bij deze brief ontvangt u ons verzoek van destijds en uw reactie daarop.

Sinds september 2018 bieden wij het pand opnieuw te koop aan. Wij zijn nu van plan om een koopovereenkomst te sluiten met mevrouw 10.2e. Zij is voornemens het pand te gebruiken voor het leveren van zorg aan mensen met problemen rondom een verstandelijke beperking en/of psychiatrie.

Omdat hier sprake is van een andere koper moet Woonconcept voor de verkoop opnieuw goedkeuring vragen bij de Autoriteit Woningcorporaties. Hiervoor hebben wij een nieuwe zienswijze van de Gemeente Steenwijkerland nodig.

Wij verzoeken u vriendelijk om ons zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk 1 juli 2019 uw reactie te geven zodat wij het proces weer in gang kunnen zetten.

Met vriendelijke groet.

10.2e

Tearr



Deze bedrijfsruimte op funda in business: <https://www.fundainbusiness.nl/40170417>

Blokzijlseweg 8

8371 VG Scheerwolde

10.1g k.k.

Omschrijving

Blokzijlseweg 8 te Scheerwolde

Op landelijke locatie gelegen (zorg)boerderij. Het geheel heeft conform het bestemmingsplan een "Maatschappelijke" bestemming. De boerderij is in 2008 ingrijpend verbouwd en o.a. voorzien van een compleet nieuw gel?soleerd dak en een nieuwe indeling. Het geheel is gelegen op ruim 2.2 ha.

De "Maatschappelijke" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Logeer- en vakantieverblijf
- Buitenschoolse opvang
- Dagrecreatie
- Opleiding en training

Daaraan onderschikt liggen er nog mogelijkheden voor o.a. groen- en speel-, recreatie- en sport-, kantoor- en vergadervoorzieningen.

Indeling boerderij:

Zij entree, kantoor/receptie, kantoor, recreatieruimte, eetzaal met aangrenzend keukenruimte, recreatieruimte, 7 slaapkamers, 3 sanitaire ruimtes welke voorzien van douches en toiletten, meerdere toiletgroepen, doorloop naar in pandige bedrijfswoning welke ook via een eigen toegangsdeur te bereiken is.

1e verdieping:

Recreatieruimte, ruime toiletgroep, 2 kantoren/slaapkamers, 2 technische ruimtes.

Bedrijfswoning:

Entree/hal, kantoor, woonkamer met open keuken, badkamer voorzien van ligbad en wastafel, bijkeuken.

1e verdieping: 4 slaapkamers, badkamer met douche en wastafel.

Bijgebouwen:

Vrijstaande schuur van ca. 740 m2 en een kapschuur van ca. 70 m2 met in pandige berging.

Verkoper dient voor de verkoop goedkeuring van de Minister van Wonen en Rijksdienst in de zin van art. 23 t/m 26 van het Besluit Toegelaten Instellingen (Btiv) te krijgen.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs

10.2g kosten koper

Aangeboden sinds

2 maanden

Status

Beschikbaar

Aanvaarding

Per direct beschikbaar

Bouw

Hoofdfunctie	Zorginstelling
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1956

Oppervlakten

Oppervlakte	810 m ²
Perceel	22.439 m ²

Energie

Energie label	Niet beschikbaar
---------------	------------------

Omgeving

Ligging	Landelijk gebied
Bereikbaarheid	Snelwegafrit op 5000 m of meer

NVM makelaar

CorpoBOG

✉   @corpobog.nl

☎ Bel 085 4019715

Foto's











Kaart



Blokzijlseweg 8 op de kaart

2001–2019 © Funda Real Estate B.V.

TCL : 427.00 GEM.BEW.DATUM: 1956		absol. Waarde		18,20
TYPE : zorgboei PRODUCTIE JAAR: 2021		Peljaar WOZ : 2018		Waarde punten 7,90
RENOV./GR.ONDH:		WOZ waarde : 10.2g		WOZ waarde 10.2g

ADRESSEN : Blokzijlweg 8 Scheerwolde nieuw

<p>*OPPERVLAKTE VAN VERTREKKEN*</p> <p>woonkamer voor : 28,75 m² achter : m² slaapkamer 1 : 15,75 m² slaapkamer 2 : 14,56 m² slaapkamer 3 : 6,76 m² slaapkamer 4 : 6,82 m² slaapkamer 5 : 10,07 m² keuken : 11,57 m² badkamer 1 : 4,83 badkamer 2 : 2,71 m² tot. oppervlak : 101,81 m² 102,00 punt</p> <p>*OPPERVLAKTE OVERIGE VERTREKKEN*</p> <p>bijkeuken : 5,13 m² berging : 5,39 m² wasruimte : m² schuur : m² kelder : 8,18 m² zolderruimte : 29,30 m² tot. oppervlak : 48,00 m² 48,00 36,00 punt</p> <p>*LABELING eengezins woning* Label : A 36 punt</p> <p>*LABELING meergezins woning* Label : <input type="text"/> punt</p> <p>*Energie Index eengezins woning* Index : <input type="text"/> punt</p> <p>*Energie Index meergezins woning* Index : <input type="text"/> punt</p>	<p>*LENGTE AANRECHT*</p> <p>1m-2m : * 4 = 2m of meer : 1 * 7 = 7,00 7,00 punt</p> <p>*SANITAIR*</p> <p>bad : 1 * 6 = 6,00 douche : 1 * 4 = 4,00 toilet : 1 * 3 = 3,00 wastafel : 3 * 1 = 3,00 bad/douche : * 7 = 16,00 punt</p> <p>*CENTRALE VERWARMING*</p> <p>vertrekken : 9 * 2 = 18,00 Overige ruimten : 3 * 1 = 3,00 21,00 punt</p> <p>*KWALITEITS PUNTEN*</p> <p>aantal woningen per lift <input type="text"/> punt extra kwaliteit keuken 5,50 punt extra kwaliteit sanitair 4,50 punt Carport punt</p> <p>*PRIVE-BUITENRUIMTEN*</p> <p>voor : achter : 510,00 zij : 510,00 m² 15,00 punt</p> <p>*AFTREK*</p> <p>vliezotrap <input type="text"/> ja / nee 5,00 punt buitenruimten <input type="text"/> punt wcpot in douche : <input type="text"/> nee punt</p> <p>*TOTAAL AANTAL PUNTEN* 264 punt</p>
---	--

datum wijziging : 6-5-2019	reden wijziging : Max. redelijke huur
	+ 10.2g €
	Totaal 10.2g

WERKBLAD 1

OPPERVLAKTE VERTREKKEN

-WOONKAMER-					-WOONKAMER-				
-VOOR-	7,07	*	4,09	=	28,92	-ACHTER-	*	=	
		*		=			*	=	
		*		=			*	=	
		*		=			*	=	
					28,92 m ²				m ²
-AFTREK-	0,34	*	0,50	=	0,17	-AFTREK-	*	=	
		*		=			*	=	
		*		=			*	=	
		*		=			*	=	
					0,17 m ²				m ²
-TOT.OPP. WOONKAMER VOOR-				:	28,75 m ²	-TOT.OPP. WOONKAMER VOOR-		:	m ²
-SLAAPKAMER 1-					-SLAAPKAMER 2-				
	3,72	*	4,09	=	15,21		3,49	*	4,09 = 14,27
	0,56	*	0,95	=	0,53		0,30	*	0,95 = 0,29
		*		=			*	=	
					15,75 m ²				14,56 m ²
-AFTREK-	*			=		-AFTREK-	*	=	
	*			=			*	=	
	*			=	m ²		*	=	m ²
-TOT.OPP. SLAAPKAMER 1-				:	15,75 m ²	-TOT.OPP. SLAAPKAMER 2-		:	14,56 m ²
-SLAAPKAMER 3-					-SLAAPKAMER 4-				
	2,26	*	2,99	=	6,76		2,28	*	2,99 = 6,82
		*		=			*	=	
		*		=			*	=	
					6,76 m ²				6,82 m ²
-AFTREK-	*			=		-AFTREK-	*	=	
	*			=			*	=	
	*			=	m ²		*	=	m ²
-TOT.OPP. SLAAPKAMER 3-				:	6,76 m ²	-TOT.OPP. SLAAPKAMER 4-		:	6,82 m ²
-KEUKEN-					-DOUCHE 1-				
	2,83	*	4,09	=	11,57		3,04	*	1,59 = 4,83
		*		=			*	=	
		*		=			*	=	
					11,57 m ²				4,83 m ²
-AFTREK-	*			=		-AFTREK-	*	=	
	*			=			*	=	
	*			=	m ²		*	=	m ²
-TOT.OPP. KEUKEN-				:	11,57 m ²	-TOT.OPP. DOUCHE-		:	4,83 m ²

-SLAAPKAMER 4-	3,83	*	2,33	=	8,92
	0,94	*	0,58	=	0,55
	0,93	*	0,65	=	0,60
					<hr/> 10,07 m ²
-AFTREK-	*			=	
	*			=	
	*			=	
					<hr/> m ²
-TOT.OPP. SLAAPKAMER 4-				:	<div>10,07 m²</div>
-DOUCHE 2-	1,66	*	1,63	=	2,71
		*		=	
		*		=	
					<hr/> 2,71 m ²
-AFTREK-	*			=	
	*			=	
	*			=	
					<hr/> m ²
-TOT.OPP. DOUCHE-				:	<div>2,71 m²</div>

OPPERVLAKTE OVERIGE RUIMTEN

-BIJKEUKEN-	1,64	*	3,13	=	5,13
		*		=	
		*		=	
					5,13 m ²
-AFTREK-		*		=	
		*		=	
		*		=	
		*		=	m ²
-TOT.OPP. BIJKEUKEN-		:	5,13 m ²		
-WASRUIMTE-		*		=	
		*		=	
		*		=	
					m ²
-AFTREK-		*		=	
		*		=	
		*		=	
					m ²
-TOT.OPP. WASRUIMTE-		:	m ²		
-ZOLDER-	8,68	*	3,67	=	31,86
		*		=	
		*		=	
					31,86 m ²
-AFTREK-	0,65	*	1,35	=	0,88
	0,60	*	2,80	=	1,68
		*		=	
					2,56 m ²
-TOT.OPP. ZOLDER-		:	29,30 m ²		
PRIVE BUITENRUIMTEN					
-VOOR-		*		=	
		*		=	
					m ²
-AFTREK-		*		=	
		*		=	
					m ²
-TOT.OPP. VOOR-		:	m ²		
-BERGING-	1,58	*	3,41	=	5,39
		*		=	
		*		=	
					5,39 m ²
-AFTREK-		*		=	
		*		=	
		*		=	
					m ²
-TOT.OPP. BERGING-		:	5,39 m ²		
-SCHUUR-		*		=	
		*		=	
		*		=	
					m ²
-AFTREK-		*		=	
		*		=	
		*		=	
					m ²
-TOT.OPP. SCHUUR-		:	m ²		
-KELDER-	2,22	*	4,08	=	9,06
		*		=	
		*		=	
					9,06 m ²
-AFTREK-	1,00	*	0,88	=	0,88
		*		=	
		*		=	
					0,88 m ²
-TOT.OPP. KELDER-		:	8,18 m ²		
-ZIJ-		*		=	
		*		=	
					m ²
-AFTREK-		*		=	
		*		=	
					m ²
-TOT.OPP. ZIJ-		:	m ²		
-ACHTER-	10,00	*	51,00	=	510,00
		*		=	
					510,00 m ²
-AFTREK-		*		=	
		*		=	
					m ²

0,00
0,00
<hr/>
0,00 m ²

-TOT.OPP. ACHTER-

: 510,00 m²

LABELING eengezins woning

A++	:	*	44	0 punt
A+	:	*	40	0 punt
A	:	1,00 *	36	36 punt
B	:	*	32	0 punt
C	:	*	22	0 punt
D	:	*	14	0 punt
E	:	*	8	0 punt
F	:	*	4	0 punt
G	:		0	punt

36 punt***LABELING meergezins woning***

A++	:	*	40	0 punt
A+	:	*	36	0 punt
A	:	*	32	0 punt
B	:	*	28	0 punt
C	:	*	15	0 punt
D	:	*	11	0 punt
E	:		5	0 punt
F	:	*	1	0 punt
G	:	*	0,00	0 punt

0 punt

Energie Index - Vanaf 01-01-2015

Ei - index	Eengezinswoningen		
<0,6	:	*	44 0 punt
0,6 < Ei < 0,8	:	*	40 0 punt
0,8 < Ei < 1,2	:	*	36 0 punt
1,2 < Ei < 1,4	:	*	32 0 punt
1,4 < Ei < 1,8	:	*	22 0 punt
1,8 < Ei < 2,1	:	*	14 0 punt
2,1 < Ei < 2,4	:	*	8 0 punt
2,4 < Ei < 2,7	:	*	4 0 punt
Ei > 2,7	:	*	0 punt
0 punt			

Ei - Index	Meergezinswoningen		
<0,6	:	*	40 0 punt
0,6 < Ei < 0,8	:	*	36 0 punt
0,8 < Ei < 1,2	:	*	32 0 punt
1,2 < Ei < 1,4	:	*	28 0 punt
1,4 < Ei < 1,8	:	*	15 0 punt
1,8 < Ei < 2,1	:	*	11 0 punt
2,1 < Ei < 2,4	:	*	5 0 punt
2,4 < Ei < 2,7	:	*	1 0 punt
Ei > 2,7	:	*	0,00 0 punt
0 punt			

Keuken

Aantal

Inbouw kookplaat (gas/electrisch)		0,00	0,25
Inbouw kookplaat 5 of 6 pits luxe uitvoering (RVS o.i.d.)		0,00	0,75
Inbouw keramische kookplaat	1	1,25	1,25
Inbouw oven (gas/electrisch)	1	0,75	0,75
Inbouw oven incl. kookplaat (gas/electrisch)		0,00	1,25
Inbouw magnetron	1	0,75	0,75
Inbouw afzuigkap	1	0,50	0,50
Inbouw luxe uitgevoerde afzuigkap of wasemkap		0,00	0,75
Inbouw koelkast	1	0,75	0,75
Inbouw vrieskist of -kast		0,00	0,50
Inbouw vries/koelcombinatie		0,00	1,25
Inbouw vaatwasmachine	1	1,25	1,25
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25	0,25
Thermostatische watermengkraan		0,00	0,50
dubbele spoelbak		0,00	0,25

Aantal

Extra wandtegels	m2	0,00	0,13 (m ² afronden op even m ²)
Vloertegels	m2	0,00	0,13 (m ² afronden op even m ²)
Extra enkele kast		0,00	0,25
Extra dubbele kast		0,00	0,50
Totaal Luxe Punten keuken		5,50	pntn

Sanitair

Aantal

Extra wandtegels	m2	0,00	0,13 (m ² afronden op even m ²)
Kastje met ingebouwde wastafel	1	0,25	0,25
Toiletkastje met ingebouwde verlichting		0,00	0,25
Scheerwandcontactdood		0,00	0,25
Extra voor een bubbelbad (whirlpool)	1	2,00	2,00
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25	0,25
Thermostische mengkraan	2	1,00	0,50
Schuif- of vouw wand met aluminium frame	1	1,00	1,00
Algehele luxe uitvoering plafond, vloer- of wandafwerking		2,00	(maximaal)
		4,50	pntn

Van: [WV Architectuur corporatie vergunningen](#)
Aan: [\[REDACTED\]](#)
Onderwerp: [\[REDACTED\]](#)
Datum: dinsdag 6 augustus 2019 14:40:04

Hallo [\[REDACTED\]](#)

De volgende vergunningaanvraag is bij ons binnengekomen:

Corporatie: Stichting Woonconcept
Type aanvraag: Verkoop/verhuurvergunning
Behandelaar: [\[REDACTED\]](#)

Groet

[\[REDACTED\]](#)

Van: 10.2e
Aan: 10.2e - ILT
Onderwerp: RE: aanvullende aanvragen verkoop Blokzijlseweg 8, onze ref 2019AW544
Datum: woensdag 4 september 2019 14:40:53
Bijlagen: [image007.png](#)
[image008.jpg](#)
[image001.jpg](#)
[image002.jpg](#)
[verzoek zienswijze verkoop Blokzijlseweg 8.pdf](#)
[Zienswijzen TI's m.b.t. verkoop Blokzijlseweg 8.pdf](#)

Geachte mevrouw 10.2e

Allereerst hartelijk dank dat u de aanvraag al zo snel heeft doorgenomen.

Ik heb de behandelend ambtenaar van de gemeente Steenwijkerland inmiddels gesproken en haar gevraagd om de naam van de kopende partij (Los Vast B.V.) op te nemen in de zienswijze. Zij gaat hiermee bezig en hoopt ons op korte termijn de herziene zienswijze te kunnen sturen.

De aanbidding aan de andere TI's en hun reactie daarop heb ik als bijlage bij deze email gevoegd.

Als u nog meer informatie wenst hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

10.2e
Team Verkoop en VvE



10.2e



Van ***) - ILT [mailto:10.2e@ILenT.nl]

Verzonden: maandag 2 september 2019 16:58

Aan: 10.2e

Onderwerp: aanvullende aanvragen verkoop Blokzijlseweg 8, onze ref 2019AW544

Geachte mevrouw 10.2e

Inmiddels heb ik uw aanvraag kunnen doornemen. Daarbij zag ik dat in de zienswijze van de gemeente de naam van de koper ontbreekt. In de brief waarin u verzoekt om een zienswijze is eveneens de naam van de kopende partij niet goed opgenomen. Ik verzoek u vriendelijk om een zienswijze van de gemeente te overhandigen waarin de naam van de koper is opgenomen.

Tevens ontvang ik graag bewijs dat het pand ook te koop is aangeboden aan andere TI's.

De behandeling van uw aanvraag wordt opgeschort tot de dag waarop de aanvraag is aangevuld (artikel 4:15 Awb). Als u de aanvraag niet tijdig aanvult met de gevraagde stukken kan ik op grond van artikel 4:5 Awb, besluiten uw aanvraag niet te behandelen. Zodra ik de aanvullende stukken heb ontvangen, bevestig ik dat de aanvraag compleet is en hervat ik de beoordeling van uw aanvraag. De resterende beslistermijn wordt vervolgens weer geactiveerd. Ik houd me echter het recht voor om naar aanleiding van de behandeling op een later tijdstip opnieuw aanvullende informatie op te vragen.

Mocht u vragen hebben, neemt u gerust contact met mij op.

Een vriendelijke groet,

mw 10.2e
Senior Inspecteur


cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
Bezoekadres: Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH Utrecht

M 10.2e
@ilent.nl

www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

 @ILenT Aw

op woensdag en vrijdagmiddag ben ik afwezig

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.

Van: 10.2e - ILT
Aan: 10.2e - ILT
Onderwerp: ter kennisgeving goedkeuring Woonconcept L0363
Datum: dinsdag 10 september 2019 13:52:00
Bijlagen: [goedkeuring_2019AW544.pdf](#)
[image001.png](#)
[image002.jpg](#)

Dag 10.2e

Bijgaand een kopie van mijn besluit. Pand was kennelijk al eerder verkocht maar verkoop is niet doorgestaan omdat de koper de financiering niet rond kreeg.

Grt 10.2e

Een vriendelijke groet,

mw. 10.2e
Senior Inspecteur

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



.....
 Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
 Bezoekadres: Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH Utrecht

M 10.2e

10.2e @ilent.nl
www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties
 @ILenT_Aw
 op woensdag en vrijdagmiddag ben ik afwezig

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
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0363
Stichting Woonconcept
t.a.v. bestuur
Postbus 154
7940 AD MEPPEL

Inspectie Leefomgeving en Transport

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

10.2e ilent.nl

Ons kenmerk
2019AW544

Datum 10 september 2019
Betreft Goedkeuring aanvraag verkopen

Geacht bestuur,

Omschrijving aanvraag

Met het door mij op 5 augustus 2019 ontvangen formulier heeft u conform de artikelen 27 Woningwet en 25 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BtIV) een verzoek om goedkeuring ingediend. De aanvraag betreft uw besluit tot de voorgenomen verkoop van de leegstaande (zorg)boerderij, ook wel bekend als Adaliahoeve, met een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens, gelegen aan de Blokzijlseweg 8 in Scheerwolde, aan Los Vast B.V.

Woonconcept is voor 4/5^{de} eigenaar van het pand dat momenteel leegstaat.

Beoordeling van de aanvraag

Uw aanvraag is door mij beoordeeld op grond van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Ik acht de stukken die u mij heeft toegestuurd voldoende om uw aanvraag in het onderhavige geval te kunnen beoordelen.

Toetsing aan het BtIV

Verkoop van een woning of een complex niet voor eigen gebruik is toegestaan tegen een prijs van tenminste de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde (artikel 26 lid 1 sub a BtIV). Ingeval van vervreemding van een gereguleerde woning dient deze ten minste zeven jaar na eigendomsoverdracht voor verhuur bestemd te blijven (artikel 26 lid 1 sub a BtIV) en een verklaring sociaal gedrag te dient overlegd te worden (artikel 25 lid 3 sub b BtIV). Tevens dient de beoogd koper een verklaring omtrent gedrag te overleggen (artikel 25 lid 1 sub c BtIV).

In de koopovereenkomst is een koopsom opgenomen van **10.2g** Het vastgoedobject is door een onafhankelijke taxateur getaxeerd tegen de marktwaarde. Op grond van het taxatierapport en de koopovereenkomst stel ik vast dat de koopsom van het vastgoedobject voldoet aan de huidige regelgeving.

De woning wordt hiermee gekenmerkt als geliberaliseerde woning. Een beding voor verhuur en sociaal gedrag zijn derhalve niet verplicht.

De beoogd koper heeft de verplichte VOG-verklaring overlegd. Op grond van de VOG-verklaring stel ik vast dat er geen bezwaren aanwezig zijn ten aanzien van de beoogd koper.



Toetsing voorkeursvolgorde

Inzake de voorkeursvolgorde moeten de woningen aangeboden worden aan de huurder, een andere toegelaten instelling en op basis van een openbare aanbieding aan een derde. Bij interesse wordt voorrang gegeven aan andere toegelaten instellingen. Hiervan mag slechts gemotiveerd van worden afgeweken (artikel 25 lid 3 sub d BtIV). Daarnaast dienen de zienswijzen van de gemeenten en bewonersorganisaties in beginsel positief te zijn (artikel 25 lid 3 sub a BtIV).

Ik stel vast dat de woning aan een toegelaten instelling en in het openbaar is aangeboden.

Ik stel vast dat de zienswijze van de gemeente positief is over de verkoop van dit vastgoedobject.

Besluit

Het geheel gewogen te hebben en gelet op artikel 26 BtIV verleen ik goedkeuring aan uw besluit om de Alallahoeve aan de Blokzijlseweg 8 in Scheerwolde aan Los Vast B.V. te verkopen.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,
namens deze,
DE INSPECTEUR I/T / AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

10.2e



Bezwaarclausule

Indien u het niet eens bent met deze beslissing kunt u hiertegen, op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na de datum waarop deze beslissing is verzonden schriftelijk bezwaar aantekenen.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

Tevens ontvangen wij graag uw telefoonnummer dan wel e-mailadres. Het bezwaarschrift kunt u richten aan:

Inspectie Leefomgeving en Transport
Afdeling Juridische zaken
Postbus 16191
2500 BD DEN HAAG

Van: 10.2e
Aan: 10.2e - JLT
Onderwerp: FW: zienswijze Gemeente Steenwijkerland t.a.v. verkoop Blokzijlseweg 8, uw ref 2019AW544
Datum: maandag 9 september 2019 17:02:39
Bijlagen: [image004.jpg](#)
[image005.jpg](#)
[Ondertekende zienswijze Blokzijlseweg versie 2.pdf](#)

Geachte mevrouw 10.2e

Hierbij ontvangt u de herziene versie van de zienswijze van de Gemeente Steenwijkerland t.a.v. de verkoop van ons pand aan de Blokzijlseweg 8 in Scheerwolde (uw ref 2019AW544).
De naam van de koper staat hierin nu vermeld.

Heeft u zo voldoende informatie om de aanvraag verder te behandelen?

Met vriendelijke groet,

10.2e
Team Verkoop en VvE



10.2e





Woonconcept

Mevrouw 10.2e

Postbus 154

7940 AD Meppel

Zaaknummer 268191

behandeld door 10.2e

Steenwijk, 4 september 2019

Onderwerp Verkoop Blokzijlsegweg 8, Scheerwolde

Geachte mevrouw 10.2e

Op 3 juni jl. ontvingen wij uw verzoek om een zienswijze op de voorgenomen verkoop van de boerderij aan de Blokzijlsegweg 8 (de Adaliahoeve) in Scheerwolde. Met deze brief geven wij onze zienswijze op de voorgenomen verkoop.

De boerderij is sinds 2007 voor 80% in uw bezit en is tot 2017 in de verhuur geweest. De voorgenomen verkoop van het pand in 2017, waarvoor door de gemeente ook een zienswijze was aangeleverd, heeft geen doorgang gevonden, waardoor de gemeente nu opnieuw om een zienswijze wordt gevraagd. Deze zienswijze is een voorwaarde voor het verkrijgen van toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties voor verkoop van het pand.

De nieuwe koper, Los Vast B.V., vertegenwoordigd door mevrouw 10.2e Zuidveenseweg 32a te Zuidveen, is voornemens het pand te gebruiken voor het leveren van zorg aan mensen met een verstandelijke beperking of psychische problematiek. Recent gemeentelijk onderzoek wijst uit dat er voor deze doelgroepen in de gemeente Steenwijkerland getalsmatig geen aanvullende woonbehoefte is en dat er, naar de toekomst toe, eerder sprake zal zijn van een licht overschot aan woningen voor deze doelgroepen. Wel is er in de gemeente nog enige vraag naar tijdelijke (crisis-) opvang en is er ook de mogelijkheid het pand hiervoor in te zetten.

Aangezien de voorgenomen activiteiten passen binnen de in het bestemmingsplan omschreven functies 'Wonen' en 'Maatschappelijk' zien wij geen belemmeringen voor de voorgenomen verkoop.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,

de secretaris,

de burgemeester

10.2e

10.2e