

PARKOEREN BLIJF



## 10.2.e

De buitenbeelden, ramen, zijwijken en afsluitingen werden behandelend volgens een door de architect te bepalen kleurenschema. Binnenruimterwerk wordt bij oudens de fabelvorming afgeweken van de buiten afgebeeld. In verband met de beschrijvingsmethode heet het binnenschilderwerk van de kozijnen een gelijke kleur als het buitenschilderwerk.



De in het zicht komende gedeelten van de  
u-leidingen alsmede het leidingwerk ter  
plaatse van de technische installaties op de  
verdieping worden niet geschilderd.

## 16. Keuken

De woning wordt zonder keuken geleverd. De  
kruis- en warmwaterleiding, de gasleiding en  
de afvoer op de vloering worden standaard  
aangebracht op de op de tekening aangegeven  
plek. Het elektra wordt standaard bedraad en  
aangebracht op de op de tekening aangege-  
ven plek.

## 17. Waterinstallatie en sanitair

Kruis- en warmwaterleiding worden uit-  
gevoerd in koperen pijpen of kunststof  
buisleidingen.  
Bov. kruiswater aansluiting te rekenen op de  
volgende aansluitpunten:

- keukenmengkraan, afgedopt
  - opstelplaats van het toilet
  - fontein kraan in het toilet
  - wastafel in de badkamer
  - douche/mengkraan in de badkamer
  - badkamerkraan in de badkamer (indien  
van toepassing)
  - wasapparaat op aangegeven plaats
- Aansluitpunten warmwaterleidingen:
- keukenmengkraan, afgedopt
  - wastafel in de badkamer
  - douche/mengkraan in de badkamer
  - badkamerkraan in de badkamer (indien  
van toepassing)

Het sanitair wordt geleverd naarmate de meer-  
en minderwerklijsten.

## 18. Gasleidingen

Er wordt vanuit de meterkast een gasleiding  
getrokken naar de centrale verwarmingsketel en  
naar het aansluitpunt voor het kooktoestel in  
de keuken.

## 19. Centrale verwarming en warmwatervoorziening

De centrale verwarmingsinstallatie wordt  
uitgevoerd als een radiatoren en/of convectie  
buisverwarming. De temperatuurregeling  
vindt plaats door middel van een thermostaat  
werken in de woonkamer geplaatst wordt. In de  
te verwarmen vertrokken worden radiatoren  
matig afgelakte radiatoren en/of convectoren  
gemonteerd.

Onderstaande temperatuurten kunnen worden  
gehandhaafd bij gelijkzijdige verwarming van  
alle vertrekken en bij gesloten ramen:

• hof	15°C
• woonkamer(s)	19°C
• keuken/eetruimte	20°C
• slaap-/slaapruimten	20°C
• badkamer	22°C
• andere verkeersruimten	18°C

De gasgestookte Hoopruiment centrale  
verwarmingcombinatieketels van voldoende  
capaciteit. De leidingen worden zoveel  
mogelijk in de afwerkbaar aangebracht.

Het aantal de plaats en de afmetingen van  
de op de technische tekeningen aangegeven  
radiatoren en/of convectoren is indicatief.

De warmwatervoorziening wordt eveneens  
geregeld via deze combinatieketel en vindt het  
aan de door het SWK gestelde eisen. Bij het  
bepalen van de capaciteit van de ketel is  
geen rekening gehouden met eventuele extra  
badkamers en dergelijke.

## 20. Elektra

De elektrische installatie wordt volgens NEN  
1010 aangelegd vanuit de meterkast, ver-  
deeld over meerdere groepen naar de diverse  
aansluitpunten en een groep ten behoeve  
van de woonruimte. De installatie met de  
aansluitpunten wordt uitgevoerd conform  
tekeningen (zie oorspronkelijke tekening).

Schakelaars bevinden zich op ca. 113 cm  
boven de vloer. De aansluitpunten en lichte

leidingen van CAI en telefonie bevinden zich  
op ca. 30 cm boven de vloer. De wandcontact-  
dozen in verbijst. Linten bevinden zich in de  
opende woning op 30 cm boven de vloer met  
uitzondering van de keuken opstelruimte (hier  
120 cm).

In de woning worden diverse aansluitingen  
aangebracht:

- in de woonkamer
- een breedte leiding t.b.v. de  
telefoonaansluiting
- een breedte leiding t.o.v. de CAI -  
aansluiting
- in de keuken
- een breedte leiding voor schakeling  
mechanische ventilatie
- een loze leiding t.b.v. vaatwasser en close-  
in boiler
- een loze leiding t.b.v. elektrische kookplaat
- een loze leiding t.b.v. (combi) vaatwasser  
overaansluiting

## In slaapkamer 1

- een loze leiding t.b.v. de telefoon-  
aansluiting
- een loze leiding t.b.v. de CAI - aansluiting  
in de entreehal
- een rookmelder aangebracht op het  
lichtnet

De aantallen lichtpunten, schakelaars,  
wandcontactdozen en meters zijn indicatief  
in de technische woningplattegronden  
aangegeven.

## 21. Mechanische ventilatie

De woning wordt voorzien van een gebalde  
coörd mechanisch ventilatiesysteem met  
aanmiterregeling met afzuigpunten nabij  
de keukenopstelplaats, de badkamer, t.p.v. de  
opstelplaats van het wasapparaat en - indien  
aanwezig - de opstel plaatsruimte. Toevoer  
van ventilatie lucht vindt plaats via ventilatie  
in de plafonds van de woonkamers, slaapkamers  
en de gang. De luchttoevoer van deze  
ruimten geschiedt middels openingen onder  
de deuren. Nabij de keukenopstel plaats wordt

een bodinningschakelaar afgemonteerd.  
De aantallen en plaats van de afzuigpunten  
zijn indicatief in de technische woningplatte-  
gronden aangegeven.

De parkerenpunten worden geventileerd op  
basis van natuurlijke toeweer via openingen in  
de infuiter en mechanische afvoer buiswoks  
via een kanalisatiekanaal in de schacht.

## 22. Installaties algemeen

Het aanvragen van de aansluitingen voor  
gas, water, elektra en riolering wordt door of  
vanwege de bouwverzekerd. Hieruit volgende  
aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen,  
met uitzondering van eventuele entree, poort-  
cementen- en verbruikskosten. De aanvraag  
van de CAI - en de telefoonaansluitingen  
dienen door de koper zelf verzorgd te worden.  
De entreekosten zijn tevens voor rekening van  
de koper.

## 23. Intercominstallatie

De apartementen, corridorwoningen,  
penthouses en hoofd woning type A3 worden  
aangesloten op een intercominstallatie. Deze  
bestaat uit een microfoon met luidspreker die  
is opgenomen in het opstaldeel bij de hoofd-  
toegangdeur van de entreehal op de begane  
grond en een hoortoefoon in de woonkamer  
van de woning.

## 24. Lift

Het gebouw wordt voorzien van een door het  
MKB-subsidiat goedgekeurde liftinstallatie. De  
mechanische liftinstallatie is voorzien van afte-  
mering en een saceck- en luisterverbinding  
met het servicebureau.

## 25. Algemene ruimten

De vloer van de centrale entreehal op de  
begane grond wordt voorzien van steentegels.  
De vloer in de corridor op de derde verdieping  
wordt voorzien van een niet te beschadigen  
vloerbedekking. De wanden van de entreehal  
en het trappenhuis bestaan uit kalkzandsteen  
afgevoerd met een laagje van kalkzandsteen.

## 26. Gevelonderhoud

Verskillende delen van de gevel dienen  
onderhouden te worden met gebruikmaking  
van een hoogwerker, een telescopische was-  
systeem en/of andere hulpmiddelen.

## 27. Opruimen en schoonmaken

Het uit de bouw afkomstige afvalmateriaal  
wordt afgevoerd. Afvalmateriaal van derden  
wordt niet meegevoerd en/of afgevoerd.  
De woning wordt lustraschoon afgeleverd.  
De beglazing, het tegelwerk en het sanitair  
worden gereinigd.

## 28. Slotbepaling

Wijzigingen in detaillering en/of profielen,  
die het totale product niet noodig be-  
vinden worden vooraanvragen. Op deze  
omschrijving is van toepassing, als waar-  
teerly opgenomen, het bouwbesluit.

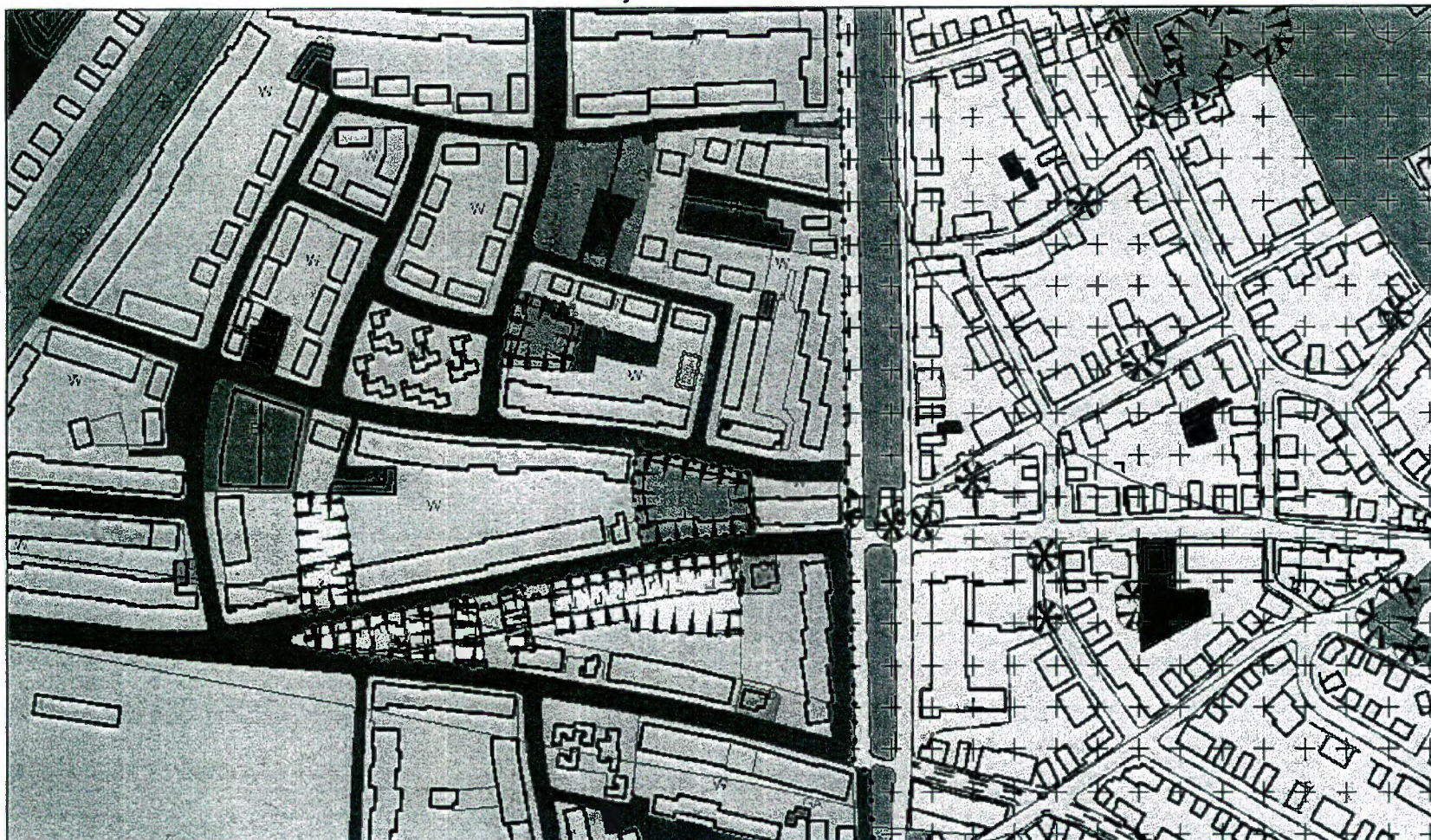
## 29. Meer- en minderwerk

De meer- en minderwerklijsten worden opge-  
nomen in een keuzelijst, welke via de make-  
laar ter beschikking wordt gesteld. Afwijkende  
keuzes zijn bij uitvoering mogelijk in overleg  
met en ter bevestiging van de opdrachtgever.

Indien u mocht besluiten geen gebruik te  
maken van de stelposten ten behoeve van het  
tegelwerk en het sanitair, zullen genoemde  
bedragen niet worden verrekend volgens de  
meer- en minderwerklijst.

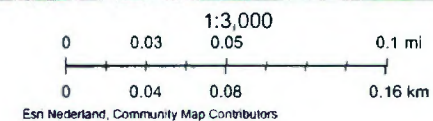


## Ruimtelijke Informatie Viewer



10-10-2018 13:52:33

- |   |  |
|---|--|
|  Plangebied            |  Bedrijf          |
|  Enkelbestemming       |  Bedrijventerrein |
|  Agrarisch             |  Bos              |
|  Agrarisch met waarden |  |



Gemeente Apeldoorn  
Gemeente Apeldoorn



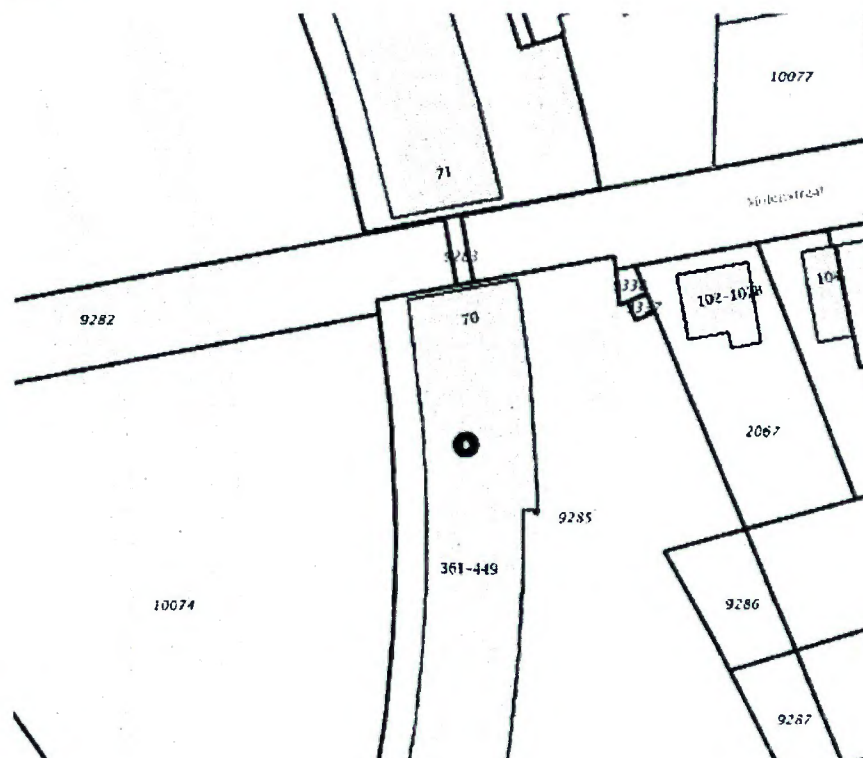


## Rapport Bodemloket

GE020004890

Kanaaloevers deelgebied Welgelegenpark Algemeen

Datum: 22-10-2018



### Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- ☐ Gegevens aanwezig status onbekend
- ☐ Saneringsactiviteit
- ☐ Voldoende onderzocht/gesaneerd
- ☐ Onderzoek uitvoeren
- ☐ Historie bekend

Mijnsteengebieden

- ☒ Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit



## Inhoud

### 1 Algemeen

- 1.1 Administratieve gegevens
- 1.2 Statusinformatie
- 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
- 1.4 Onderzoeksrapporten
- 1.5 Besluiten
- 1.6 Saneringsinformatie
- 1.7 Contactgegevens

### 2 Disclaimer

## 1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl/>

### 1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam: Kanaaloevers deelgebied Welgelegenpark Algemeen  
 Identificatiecode volgens bevoegd gezag: GE020004890  
 Locatiecode gemeentelijk BIS: AA020006236  
 Adres: Molenstraat 98 7321BG Apeldoorn  
 Gegevensbeheerder: Omgevingdienst Veluwe IJssel  
 Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

### 1.2 Statusinformatie

Vervolg: uitvoeren NO.  
 Omschrijving: Er moet op de locatie een nader onderzoek worden uitgevoerd om de omvang en ernst van de vastgestelde verontreiniging te bepalen. De basis voor dit onderzoek is het 'Protocol Nader onderzoek deel 1' (Sdu, 1995) of de 'Richtlijn nader onderzoek' (Sdu, 1995).

### 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
onbekend (999999)	onbekend	onbekend
opslag van alifatische koolwaterstoffen (631205)	1927	onbekend
benzinetank (ondergronds) (631246)	1927	onbekend
benzinetank (bovengronds) (631306)	1926	onbekend

### 1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Oriënterend bodemonderzoek	DHV Oost Nederland BV	J 0522-23-001	1995-03-01



### 1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

### 1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

### 1.7 Contact

Geen contact informatie beschikbaar voor GE-Omgevingdienst Veluwe IJssel

## 2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.



10.2.g

07 MEI 2013

- 1 -

## KOOPOVEREENKOMST APPARTEMENTSRECHTEN

10.2.g

(versie: 26-4-2013)

De ondergetekenden:

1. de stichting: **STICHTING DE WOONMENSEN/SJA**, statutair gevestigd te Apeldoorn, kantoorhoudende op het adres Deventerstraat 54, 7321 CA Apeldoorn (postadres: Postbus 831, 7301 BB Apeldoorn), Ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08025175; Stichting de Woonmensen/SJA hierna te noemen: "Verkoper";
2. 10.2.e, geboren te 10.2.e op 10.2.e, wonende 10.2.e, houder van paspoort nummer 10.2.e 3, afgegeven door 10.2.e op 2 januari 2012, zonder het maken van huwelijks voorwaarden gehuwd; hierna te noemen: "Koper",

verklaren:

**Definities.****Artikel 1.**

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

1. de Sluitdatum: de datum waarop de term sheet overeenkomst welke tot grondslag ligt voor deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend te weten 15 april 2013;
2. de Leveringsakte: de voor de levering van het Verkochte vereiste notariële akte;
3. de Leveringsdatum: de datum waarop de Leveringsakte wordt verleden;
4. de Inschrijvingsdatum: de datum waarop de inschrijving plaatsvindt van de Leveringsakte in het daarvoor bestemde openbare register;
5. Kwaliteitsrekening: de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van 10.2.g, hierna onder 6. genoemd (de rekeningnummers zijn vermeld op het briefpapier van de Notaris);
6. de Notaris: de Notaris -of een waarnemer- van 10.2.g 10.2.g

**Koop, omschrijving van het Verkochte.****Artikel 2.**

1. Verkoper heeft op 15 april 2013 middels een zogenoemde "term sheet" overeenkomst verkocht aan Koper, die heeft gekocht:
  - A. **de appartementsrechten** in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie M, complexaanduiding 9299-A, appartementsindices 6, 8, 9, 10 en 11, welk appartementsrechten elk omvat:
    - a. het veertien/vijfhonderdtweëntachtigste (14/582e) aandeel

10.2.e

Pa er

10.2.e

Paraaf Koper



in de gemeenschap, welke gemeenschap bestaat uit zesenvoertig (46) woningen, zevenenveertig (47) bergingen en zevenenveertig (47) parkeerplaatsen met ondergrond en erf gelegen aan de de Burgemeester Jonkheer Quarles van Uffordlaan, hoek Molenstraat te Apeldoorn, hierna te noemen: "de gemeenschap"; ten tijde van de splitsing kadastraal bekend Apeldoorn, sectie M nummers 9285, groot achtentwintig are dertig centiare en 9283, groot zeventien centiare (recht van opstal);

- b. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woningen gelegen op de begane grond van voormeld gebouw, gelegen aan de Burgemeester Jonkheer Quarles van Uffordlaan 369, 373, 375, 377 en 379 te Apeldoorn, bouwnummers 47 en 49 tot en met 52;

hierna aan te duiden als "woning";

- B. **de appartementsrechten** in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie M, complexaanduiding 9299-A, appartementsindices :94, 125, 124, 123 en 101, welke appartementsrechten elk omvat:

- a. het één/vijfhonderdtweëntachtigste (1/582e) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap,
- b. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, intern bekend als b1, b32, b31, b30 en b8, gelegen in de kelder van voormeld gebouw, aan en nabij de Burgemeester Jonkheer Quarles van Uffordlaan te Apeldoorn;

hierna aan te duiden als "berging";

- C. **de appartementsrechten** in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie M, complexaanduiding 9299-A, appartementsindices 52, 54, 57, 58 en 59, welke appartementsrechten elk omvat:

- a. het één/vijfhonderd tweeëntachtigste (1/582e) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;
- b. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, intern bekend als pp6, pp8, pp11, pp12 en pp13, gelegen in de kelder van voormeld gebouw, aan en nabij de Burgemeester Jonkheer Quarles van Uffordlaan te Apeldoorn;

hierna aan te duiden als "parkeerplaats";

het A, B en C genoemde, hierna tezamen te noemen: "**het Verkochte**".

Het verkochte is met de betreffende indices weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte splitsingstekening (**bijlage 1**).

De term sheet overeenkomst is aan deze overeenkomst gehecht (**bijlage 2**).

Voor het perceel 9285 is in de kadastrale leggers de aantekening gesteld: Besluit op grond van artikel 110.I Wet geluidshinder gedeeltelijk (ingeschreven in register hypotheek 4 in deel 57987 nummer 14).

Het perceel 9285 is dertien keer (gedeeltelijk) belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3, onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zoals die wet gold voor 1992) ten behoeve van N.V. Nuon Infra Oost, gevestigd te Arnhem.

2. In de koop zijn geen roerende zaken begrepen.

**Koopsom, betaling, verrekening lasten en lasten.**

**Artikel 3.**

1. De koopsom voor één woning samen met één berging bedraagt 10.2.g inclusief omzetbelasting;  
De koopsom voor één parkeerplaats bedraagt 10.2.g inclusief omzetbelasting;  
De totale koopsom bedraagt derhalve 10.2.g inclusief omzetbelasting.  
De koopsom exclusief de verschuldigde omzetbelasting bedraagt derhalve voor de 5 woningen en 5 bergingen 10.2.g  
De koopsom exclusief de verschuldigde omzetbelasting bedraagt derhalve voor de 5 parkeerplaatsen 10.2.g  
De omzetbelasting is berekend naar het huidige tarief van eenentwintig procent (21%).  
Indien het tarief van de omzetbelasting wordt gewijzigd zal het bedrag aan omzetbelasting conform de wet worden aangepast.
2. a. Koper zal de koopsom en al hetgeen hij overigens ter zake van deze koopovereenkomst verschuldigd is (zoals de in artikel 5 bedoelde kosten en omzetbelasting en de te betalen bedragen ter verrekening van alle zakelijke lasten en belastingen op de (op het briefpapier van de Notaris vermelde) Kwaliteitsrekening storten en wel vóór het verlijden van de Leveringsakte en met de valuta- en boekingsdatum van uiterlijk de Leveringsdatum.  
Op het door Koper te betalen bedrag zal de door hem reeds betaalde waarborgsom, met eventueel daarop gekweekte rente, in mindering worden gebracht.
- b. Uitbetaling zal pas plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de levering is geschied zonder inschrijvingen van hypotheek en beslagen in die registers die bij het verlijden van de Leveringsakte niet bekend waren.  
Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het verlijden van de Leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.
3. De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het Verkochte zullen op de Leveringsdatum en per die datum naar tijdsgelang tussen partijen worden verrekend. De hoogte van het te verrekenen bedrag zal tussen partijen op basis van de meest recente gegevens worden begroot voorzover ter zake nog geen aanslag is opgelegd.  
Ten aanzien van andere (niet-zakelijke) gebruikerslasten zal geen verrekening tussen partijen plaatsvinden.
4. Onder het Verkochte is mede begrepen het aandeel van Verkoper in reserve- en/of onderhoudsfondsen, indien deze aanwezig zijn; terzake daarvan zal tussen partijen geen verrekening plaatshebben.

**Overdracht.**

**Artikel 4.**

10.2.e

P... per

10.2.e

Paraaf Koper



1. De **Leveringsakte** zal in twee fases voor de Notaris worden verleden en wel als volgt:
  - a. 2 woningen met 2 bergingen ter keuze van koper en 2 parkeerplaatsen op 3 juni 2013 of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen vanwege de status van oplevering als vermeld in artikel 22 of zoveel eerder als koper zal aangeven, voor de Notaris worden verleden,
  - b. de overige 3 woningen met 3 bergingen en 3 parkeerplaatsen op 20 augustus 2013 of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen vanwege de status van oplevering als vermeld in artikel 22 of zoveel eerder als koper zal aangeven, voor de Notaris worden verleden.
2. Koper zal de betreffende keuze uiterlijk 5 werkdagen van te voren kenbaar maken aan Verkoper en de notaris.
3. Een afschrift of uittreksel van de Leveringsakte zal in het daartoe bestemde openbare register worden ingeschreven.
4. Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, gaan voor zover mogelijk over op Koper per de Inschrijvingsdatum.

Tot vorenbedoelde aanspraken behoren ook die voortvloeiend uit subsidie-, garantie- en waarborgregelingen met het SWK.

De betreffende regelingen kunnen bepalen of, hoe en binnen welke termijn de Koper de levering aan de betreffende instantie dient te melden.

Is voor de overgang van bedoelde aanspraken een overdracht nodig dan dient deze op de Leveringsdatum -of, indien dat eerder is: de datum van de feitelijke levering- plaats te vinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Verkoper staat niet in voor de gegoedheid van de hiervoor bedoelde derden.

Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en geeft bij deze aan Koper volmacht om, voor zover nodig, de overdracht van bedoelde aanspraken op het overeengekomen tijdstip voor rekening van Koper tot stand te brengen door mededeling daarvan aan de desbetreffende derden.

Verkoper is verplicht om uiterlijk bij het verlijden van de Leveringsakte de garantiebewijzen, ook die van het SWK en bescheiden die er met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te stellen.
5. Op verzoek van Koper zal Verkoper het Verkochte op de Leveringsdatum geheel of gedeeltelijk leveren aan een of meer door Koper aangewezen personen, mits Koper alle voor hem uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen jegens Verkoper nakomt. Evenzo zal Koper op verzoek van Verkoper het Verkochte op de Leveringsdatum van een of meer door Verkoper aangewezen personen aanvaarden, mits Verkoper alle uit deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen jegens Koper nakomt.

**Kosten en belastingen.****Artikel 5.**

1. Alle kosten van de levering, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Verkoper.  
De kosten in verband met het opstellen van deze koopakte zijn eveneens voor rekening van Verkoper.
2. Verkoper verklaart dat wegens de levering van het Verkochte omzetbelasting is verschuldigd, omdat het Verkochte een gebouw of een gedeelte van een gebouw is in de zin van artikel 11 lid 1 sub a.1º in verband met artikel 11 lid 3 van de Wet op de omzetbelasting 1968 (een nieuw vervaardigd goed, dat wordt geleverd voor, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming daarvan). Het Verkochte is tot op heden niet als bedrijfsmiddel in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 gebruikt.

**Waarborgsom/bankgarantie.****Artikel 6.**

Koper behoeft geen waarborgsom te storten, noch een bankgarantie te stellen.

**Juridische levering ontbindende voorwaarde.****Artikel 7.**

1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder begrepen alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf, buurwegen en mandeligheden en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan, en pandrechten.
2. Koper geeft in de Leveringsakte onherroepelijk volmacht aan alle personen alsdan werkzaam bij 10.2.g, gevestigd te Apeldoorn, ieder afzonderlijk, om namens Koper al datgene te doen wat nodig mocht zijn, waaronder begrepen het meewerken aan afstanddoening door de hypotheekhouder(s), om het Verkochte te bevrijden van alle op de Inschrijvingsdatum eventueel nog ingeschreven hypotheken.
3. Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, beperkte zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, buurwegen en mandeligheden, en alle door Koper te aanvaarden kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
  1. de (laatste) akte(n) van levering;
  2. andere akten waarbij hiervoor omschreven rechten werden gevestigd;
  3. bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.

Aan deze akte wordt een door Koper getekende kopie gehecht van de volgende stukken:  
de betreffende akte van splitsing in appartementsrechten op negenentwintig april tweeduizend elf verleden voor notaris mr A.Tichem te Apeldoorn, van welke akte een afschrift is ingeschreven in



het kadaster op negenentwintig april tweeduizend elf in deel 59887 nummer 8 (**bijlage 3**), met in verband met een akte van rectificatie op twintig juni tweeduizend elf verleden voor genoemde notaris Tichem, waarbij de splitsingstekening is gewijzigd.

In de splitsingsakte zijn alle relevante gemeentelijke bepalingen en erfdienstbaarheden letterlijk aangehaald.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle erfdienstbaarheden als dienend erf, kwalitatieve verplichtingen, dus ook alle uit de situatie ter plaatse kenbare erfdienstbaarheden als dienend erf die door verjaring, herleving of bestemming zijn ontstaan en niet in het daartoe bestemde openbare register zijn ingeschreven en alle overige bijzondere lasten en beperkingen die geen erfdienstbaarheden zijn. Over de openbare weg (Molenstraat) wordt een loopbrug gerealiseerd, welke dient als vluchtweg om te komen van het gerealiseerde gebouw De Boog Zuid en te gaan naar het gerealiseerde gebouw de Boog Noord en omgekeerd.

In verband daarmee is een recht van opstal en een kwalitatieve verplichting gevestigd.

De van belang zijnde bepalingen zijn letterlijk aangehaald in de artikelen 63 en 65 van de splitsingsakte.

4. Verkoper garandeert dat de situatie met betrekking tot het Verkochte per de Sluitdatum is als volgt:
- de vereniging van eigenaars heet: Vereniging van Eigenaars De Boog Zuid aan de Molenstraat en Burgemeester Jonkheer Quarles van Uffordlaan te Apeldoorn; zij is gevestigd te Apeldoorn. De vereniging kan handelen onder de naam: V.v.E. De Boog Zuid.
  - de vereniging van eigenaars heeft geen andere schulden of verplichtingen dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen terzake van het gebouw met daarbij behorende grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;
  - de vereniging heeft geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit;
  - de vereniging van eigenaars heeft geen besluit genomen tot wijziging of opheffing van de splitsing;
  - aan het Verkochte is niet mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging op de wijze als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek;
  - het adres van de vereniging is het adres van Verkoper. Verkoper is administrateur van de vereniging;
  - de vereniging heeft nog een wettelijk voorgeschreven reservefonds ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten;
  - voorzover Koper hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 leden 3 en 5 van het Burgerlijk Wetboek voor rekening van Verkoper komende bijdragen terzake van het Verkochte die in het lopende en/of voorafgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, verplicht Verkoper zich deze bijdragen te voldoen;
  - het op de splitsing in appartementsrechten van toepassing zijnde reglement bevat geen bepalingen die de overdraagbaarheid van

het Verkochte beperken of afhankelijk stellen van de toestemming van anderen; voor zover het reglement wel zulke bepalingen bevat, is aan de gestelde voorwaarden voldaan;

- j. er is een periodieke verplichting vastgesteld tot het doen van een voorschot aan de vereniging van eigenaars terzake van de kosten van administratie en exploitatie en verzekering van het gebouw, deze bedragen zullen bij afzonder bericht aan Koper worden medegedeeld;
- k. er zijn geen andere zakelijke lasten en belastingen dan die uit hoofde van:
  - onroerendezaakbelasting;
  - waterschaps-/polderlasten;
 voor zover de betreffende aanslagen zijn opgelegd zijn deze voldaan, of, voor zover de betreffende aanslagen nog niet zijn opgelegd, zullen deze worden voldaan;
- l. er bestaat van het Verkochte geen huurkoopovereenkomst;
- m. aan Verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald; aan Verkoper is van het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
  1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet 1988;
  2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;
  3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- o. er is geen sprake van leegstaan noch van vordering van het Verkochte als bedoeld in de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
- p. aan Verkoper is heden niet bekend dat er een verplichting bestaat om het Verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- q. het is Verkoper niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de voormalige Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen. Het is Verkoper niet bekend dat het gebied waarin het Verkochte is gelegen in het bestemmingsplan krachtens de Wet ruimtelijke ordening is aangewezen (een moderniseringsaanwijzing) als gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen;
- r. er zijn geen handhavingsbesluiten in de zin van artikel 100e Woningwet (oud) of in de zin van artikel 2.3 Wabo juncto artikel 5.18 Wabo aangekondigd of medegedeeld;
- s. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een -al dan niet wettelijk- voorkeursrecht of optierecht;
- t. het Verkochte (voor zover het de woningen betreft) is aangesloten op de openbare leidingen voor water en energie;



- het Verkochte (voorzover het de woningen betreft) is aangesloten op de gemeentelijke riolering;
- u. het in de splitsing betrokken registergoed respectievelijk het Verkochte is niet ter onteigening aangewezen;
  - v. de zich in het Verkochte bevindende technische installaties en leidingen functioneren naar behoren en het gebruik daarvan is niet op enigerlei wijze door de daartoe bevoegde instantie(s) beperkt;
  - w. het Verkochte bevindt zich in een goede bouwkundige staat en is niet bebouwd, gebouwd casu quo verbouwd in strijd met de ten tijde van de bouw ter zake geldende regelgeving; eventuele bouwkundige wijzigingen zijn uitgevoerd conform de ten tijde van die wijzigingen geldende regelgeving; Verkoper vrijwaart Koper voor aanspraken en boetes ter zake;
  - x. met betrekking tot het Verkochte is of zal door de Verkoper geen subsidie van overheidswege worden aangevraagd noch zal deze zijn toegekend in verband waarmee door de Koper voorwaarden moeten worden nagekomen;
  - y. het Verkochte respectievelijk het gebouw heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse geldt;
  - z. blijkens een kadastraal uittreksel per 16 april 2013: zijn ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie;
  - aa. met betrekking tot het Verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
- Het risico van hetgeen als voormeld Verkoper niet bekend is, is voor Koper.
- 5. Verkoper zal alle mededelingen en kennisgevingen die door hem van de vereniging van eigenaars worden ontvangen terstond aan Koper toezenden.  
Mocht na de Sluitdatum een vergadering van de vereniging van eigenaars worden gehouden, dan zal Verkoper na overleg met overeenkomstig de aanwijzingen van Koper zijn stem uitbrengen.
  - 6. De hiervoor in lid 4 van dit artikel verstrekte opgaven worden door Verkoper voor wat betreft de opgaven sub l, m, o, r, s, t, v, w en x ook per de Leveringsdatum gegarandeerd.
  - 7. Door de verkrijging van het Verkochte wordt Koper van rechtswege lid van de hiervoor genoemde vereniging van eigenaars.  
Alle uit dat lidmaatschap voortvloeiende gevolgen worden daarmee ook op Koper van toepassing.

#### **Feitelijke levering, staat van het Verkochte.**

##### **Artikel 8.**

- 1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in de staat waarin het zich op de dag van de betreffende eigendomsoverdracht bevindt.  
Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 10.
- 2. De bestemming van het Verkochte is volgens de akte(n) van splitsing

in appartementsrechten:

woning, respectievelijk berging, respectievelijk parkeerplaats.

Koper is voornemens het Verkochte niet zelf te gebruiken maar als belegger te verhuren.

Het Verkochte en de privé-ruimte(n) op het uitsluitend gebruik waarvan het Verkochte recht geeft zullen bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die:

- a. voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn;
- b. voor het aangegeven door Koper nodig zijn.

Gebruik in afwijking van dit voorgenomen gebruik komt voor risico van Koper; hij dient zelf voor de benodigde vergunningen, ontheffingen en dergelijke zorg te dragen.

3. De feitelijke levering van het Verkochte en de privé-ruimte(n) op het uitsluitend gebruik waarvan het Verkochte recht geeft zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de Leveringsakte. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de Leveringsakte, eindigt de zorgplicht van Verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeengekomen.  
Koper heeft vanaf de sluitdatum de toegang tot het Verkochte in verband met de voorgenomen verhuur van de objecten, zodat bezichtiging mogelijk is voor marketingactiviteiten, potentiële huurders en/of een verhuurbemiddelaar. Voor deze activiteiten zal Verkoper aan Koper de sleutels beschikbaar stellen.
4. Op de Leveringsdatum worden de privé-ruimte(n) op het uitsluitend gebruik waarvan het Verkochte recht geeft en welke op die datum aan koper wordt geleverd aan Koper feitelijk ter beschikking gesteld, vrij van huur en andere gebruiksrechten en vrij van gebruikers zonder recht of titel, ontruimd en ongevorderd.
5. Verkoper zal Koper in de gelegenheid stellen het Verkochte en de privé-ruimte(n) op het uitsluitend gebruik waarvan het Verkochte recht geeft vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.
6. a. Afgezien van het overigens in deze akte bepaalde, heeft Verkoper aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie gegeven die naar zijn beste weten en naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.  
b. Koper is voldoende bekend met de aard, de ligging -ook ten opzichte van aangrenzende en naburige percelen-, de staat (van onderhoud) en de bestemming van het Verkochte.

#### **Over- of ondermaat.**

##### **Artikel 9.**

Het verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de bij het gebouw (waarvan de woningen, bergingen en parkeerplaatsen deel uitmaken), behorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding.

Het verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening aangegeven maat of grootte van het registergoed geeft evenmin



aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding.  
Geen van partijen zal aan over- of ondermaat van de in de splitsing betrokken grond enig recht ontleen.

### **Risico-overgang, beschadiging.**

#### **Artikel 10.**

1. Het Verkochte is vanaf het moment van ondertekening van de Leveringsakte voor risico van Koper.
2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht binnen vierentwintig uur nadat het onheil hem bekend is geworden Koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd en deze beschadiging niet aan Verkoper kan worden toegerekend, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen dertig dagen na het onheil, maar in ieder geval voor de Leveringsdatum:
  - a. Koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast hetgeen is overeengekomen- aan Koper op de overeengekomen datum van levering het Verkochte overdraagt in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle (vorderings)rechten die Verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde- jegens derden toekomen; dan wel
  - b. Verkoper verklaart de schade binnen dertig dagen na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen datum van levering wordt opgeschort naar de datum volgend op die waarop die dertig dagen zijn verstreken.  
Mocht, indien het sub b bepaalde toepassing heeft gevonden, het Verkochte niet tijdig naar eis van goed en deugdelijk werk zijn hersteld, dan zal deze overeenkomst alsnog van rechtswege zijn ontbonden, in welk geval Verkoper de eventuele door Koper geleden schade dient te vergoeden. Indien evenwel het sub a bepaalde dan alsnog toepassing vindt zal geen ontbinding plaatshebben en er zal geen recht op enige schadevergoeding bestaan.
4. Verkoper verplicht zich het Verkochte te verzekeren of verzekerd te houden op uitgebreide voorwaarden naar herbouwwaarde tegen brand en andere schade en deze verzekering eerst te doen eindigen op de Leveringsdatum om vierentwintig uur. Koper zal het Verkochte doen verzekeren met ingang van de Leveringsdatum om nul uur.

### **Energieprestatiecertificaat.**

#### **Artikel 11.**

De voor de bouw van het Verkochte vereiste bouwvergunning/bouw omgevingsvergunning is korter dan tien (10) jaar geleden aangevraagd, zodat geen energieprestatiecertificaat is vereist.

### **Ingebrekestelling, ontbinding.**

#### **Artikel 12.**

1. Indien een der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.
2. a. Bij ontbinding van de overeenkomst zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van 10% van de koopsom (inclusief omzetbelasting) verbeuren, onverminderd het recht op volledige schadevergoeding.  
b. Indien de wederpartij op grond van artikel 12 lid 1 nakoming van deze overeenkomst verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 12 lid 1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopsom, onverminderd het recht op volledige schadevergoeding.
3. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij toch gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden. Het bedrag van de schade zal zoveel mogelijk op de Leveringsdatum verrekend worden.
4. De hiervoor in dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht onvoorwaardelijk is geschied vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan en nadat verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel 3 lid 2 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, door de notaris zijn betaald.

#### **Ontbindende voorwaarden.**

##### **Artikel 13.**

1. Deze overeenkomst kan worden ontbonden indien uiterlijk 6 weken na ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen Koper voor de financiering van het Verkochte tot een bedrag van 10.2.g geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe heeft verkregen, zulks op de bij de grote geldverstrekkende instellingen gebruikelijke voorwaarden. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen. Indien deze voorwaarde wordt vervuld heeft slechts Koper het recht om op grond daarvan de ontbinding van deze overeenkomst in te roepen. De mededeling dat hij deze ontbinding inroept dient uiterlijk op de tweede werkdag na de desbetreffende datum door de Notaris te zijn ontvangen. Deze mededeling dient te geschieden bij aangetekende brief met bericht van ontvangst of deurwaardersexploot, waarbij schriftelijk bewijs wordt overlegd dat aan het vorenstaande is voldaan, zoals, voor wat het onder b. gestelde betreft, tenminste twee afwijzingen van financiering in bedoelde zin. Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd.

10.2.e

Pa

10.2.e

Paraaf Koper



2. De overeenkomst is ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de levering ten aanzien van het Verkochte een verplichting tot stand is gekomen om het Verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten dan wel een voorstel daartoe is gedaan, en de Verkoper tengevolge daarvan niet kan nakomen.  
In verband met het vorenstaande kan ieder van partijen de Notaris schriftelijk verzoeken deze koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers.

### **Milieu**

#### **Artikel 14.**

Verkoper verklaart:

##### **A. Bodem/grondwater.**

Verkoper is niet bekend met feiten die erop wijzen dat de in de splitsing betrokken grond enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het door Koper voorgenomen gebruik van het Verkochte of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoonmaken van het Verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Het is aan Verkoper dan ook niet bekend:

1. dat met betrekking tot het Verkochte door de daartoe bevoegde instantie een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht is;
2. dat krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instantie beschikkingen of bevelen uitgevaardigd zijn.

##### **B. Ondergrondse tanks.**

Voor zover aan Verkoper bekend zijn in de in de splitsing betrokken grond geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

##### **C. Asbest.**

In het Verkochte zijn geen asbest houdende stoffen verwerkt.

##### **D. Overig.**

Verkoper staat niet in voor hetgeen hem blijktens het onder "Milieu" bepaalde onbekend is.

### **Notariskosten bij ontbinding.**

#### **Artikel 15.**

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter zake van het opmaken en uitvoeren van deze akte verrichte werkzaamheden door de Notaris voor rekening van Verkoper. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een al dan niet toerekenbaar tekortkomen van een der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

### **Bedenktijd.**

#### **Artikel 16.**

Ter zake deze overeenkomst geldt géén bedenktijd.

### **Inschrijving van de koop in de openbare registers.**

#### **Artikel 17.**

Verkoper en Koper verzoeken de Notaris om de koop niet in te schrijven in de openbare registers bedoeld in afdeling 3.1.2. Burgerlijk Wetboek. Dit laat onverlet het recht van de Koper de koop alsnog zelf in te schrijven of dit verzoek zelf alsnog te doen.

**Volmacht vestiging erfdienstbaarheden.**

**Artikel 18.**

Koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan Verkoper en aan iedere medewerker van 10.2.g te Apeldoorn om de erfdienstbaarheden te vestigen en aan te nemen, die zijn omschreven in artikel 63 van de akte van splitsing.

**Eerste recht van koop.**

**Artikel 19.**

Verkoper heeft bij het aangaan van de term sheet overeenkomst aan Koper een optie verleend om tot aankoop van elk van de overige nog niet verkochte "stadswoningen" met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen in zowel het gebouw De Boog Noord, als het gebouw De Boog Zuid over te gaan voor koopsommen conform zoals die zijn overeengekomen in de term sheet overeenkomst.

De betreffende stadswoningen zijn thans plaatselijk bekend als: Molenstraat 70 en 71 alsmede Burgemeester Jonkheer Quarles van Uffordlaan 361, 363, 365, 367, 263, 265, 267, 269, 271, 273, 275, 277 en 279 te Apeldoorn.

Partijen zetten deze optie om in een recht van eerste koop.

Indien koper afziet van zijn recht van eerste koop van een of meer van deze woningen zal hij daarvan Verkoper (steeds) mededeling doen en is Verkoper vrij de betreffende stadswoning(en) aan derden te verkopen.

**Opname rapport/oplevering.**

**Artikel 20.**

Partijen zullen, in onderling overleg, voor de Leveringsdatum een technisch bouwkundig onderzoek doen dan wel laten doen, van welk onderzoek een opnamerapport zal worden opgemaakt.

Verkoper zal de in dat rapport gemelde gebreken en onvolkomenheden voor de Leveringsdatum herstellen.

**Bewoning/Kwalitatieve verplichting.**

**Artikel 21.**

- a. Het is Koper niet toegestaan de woningen anders te verhuren dan als zelfstandige woonruimte voor alleenstaanden danwel aan personen die met een ander (en eventueel met eigen kinderen of die van de partner) een gemeenschappelijk huishouden voeren en daartoe met Koper één huurovereenkomst heeft/hebben gesloten.  
Het is uitdrukkelijk niet toegestaan de woningen te verhuren als kamerverhuur of in een groepsverband.
- b. Bij overtreding en/of niet nakoming van de onder 21.a bedoelde verplichting tot niet te doen verbeurt koper ten behoeve van Verkoper een boete van 10.2.g voor iedere dag dat de overtreding voortduurt. Deze boete is door het enkele feit van de niet nakoming onmiddellijk opeisbaar zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst. Verkoper behoudt het recht om nakoming te

10.2.e

Koper

10.2.e

Paraaf Koper



vorderen.

- c. De onder 21.a bedoelde verplichting om niet te doen, met het onder 21.b bedoelde boetebeding is een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zal ook overgaan op degenen die een woning onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degenen die van koper een recht tot gebruik of recht van erfpacht van een woning zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.

#### **Opleversniveau.**

##### **Artikel 22.**

Voor wat het opleverniveau van de woningen betreft, wordt verwezen naar het onderdeel "Opleverniveau" van de term-sheet overeenkomst.

Voor de exacte keukenopstellingen alsmede de positie van de wandcontactdozen zullen partijen nog nader overleg hebben en wel voor de Leveringsdatum van de betreffende woning.

In afwijking en op aanvulling van dit Opleveringsniveau zijn partijen het volgende overeengekomen:

- a. de woningen worden geleverd zonder keukenopstelling onder verrekening van de netto stelpost van 10.2.g inclusief omzetbelasting. Dit houdt in dat koper een keuken naar eigen voorkeur kan plaatsen;
- b. de aansluitpunten zullen door Verkoper (in overleg met koper) worden aangebracht in overeenstemming met de door Koper gekozen keukenopstelling.

#### **EERSTE BIJDRAGE VERENIGING VAN EIGENAARS.**

##### **Artikel 23.**

Koper zal per appartemenstrech, in casu 15 stuks, als eerste bijdrage in de servicekosten, een voorschot aan de Vereniging van Eigenaars voldoen van 10.2.g te voldoen bij de Leveringsakte door storting op de kwaliteitsrekening van de notaris. Deze bijdrage dient ter dekking van de aanvangskosten van de Vereniging van Eigenaars.

De notaris draagt zorg voor doorbetaling van de Vereniging van Eigenaars.

#### **Slotbepalingen.**

##### **Artikel 24.**

1. Deze koopakte zal na ondertekening door partijen berusten onder de Notaris.
2. Alle mededelingen, ingebrekestellingen, kennisgevingen en verzoeken die op grond van deze overeenkomst plaatsvinden of worden ingesteld, zullen moeten geschieden per aangetekende brief of deurwaarders-exploot of telefax-bericht onverwijld gevolgd door bevestiging daarvan per aangetekende brief.
3. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van -voor zover nodig van overeenkomstige- toepassing.
4. Ter zake van deze overeenkomst kiezen Verkoper en Koper woonplaats op het kantoor van de Notaris.

Getekend door Verkoper op 3 mei 2013 te Apeldoorn.

10.2.e

P koper

10.2.e

Paraaf Koper

10.2.g

- 15 -

10.2.e

Stichting De Woonmensen/SJA  
Voor deze: dhr. 10.2.e  
(als bestuur

Getekend door Koper op 27 April 2013 te ....

10.2.e

10.2.e

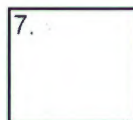
10.2.e

oper

10.2.e

Paraaf Koper





Gescand  
24 AUG 2016

Ontvangen  
24 AUG 2016

Gemeente Apeldoorn

Postbus 9033  
7300 ES Apeldoorn  
Bezoekadres  
Stadhuis Marktplaats 1  
www.apeldoorn.nl  
KvK 08223882

T 14 055  
Doorkiesnummer  
(055) 10.2.e  
E-mailadres  
10.2.e@apeldoorn.nl

De Woonmensen  
T.a.v. dhr. 10.2.e  
Postbus 831  
7301 BB Apeldoorn

Datum: 23 AUG. 2016  
Ons kenmerk: 2016-334615  
Uw brief d.d.: 10 augustus 2016  
Betreft: Zienswijze verkoop woningen De Boog Noord

Geachte heer 10.2.e,

Bij brief van 14 november 2014, kenmerk DOS 2014-149260, hebben wij u laten weten geen volkshuisvestelijke bezwaren te hebben tegen de voorgenomen verkoop van 69 appartementen, gelegen aan de Burgemeester Jonkheer Quarles van Uffordlaan. Met uw mail van 10 augustus 2016 stelt u ons in de gelegenheid onze definitieve zienswijze bekend te maken, mede gebaseerd op de naam van de koper, over de gevolgen van de voorgenomen verkoop voor de volkshuisvesting.

Wij hebben kennis genomen van de voorgenomen verkoop van het appartementsrecht behorende tot de Boog Noord. Omdat er geen volkshuisvestelijke bezwaren bestaan tegen de voorgenomen verkoop hebben wij hiertegen geen bezwaar.

Wij gaan er van uit dat wij uw verzoek voldoende hebben beantwoord.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van Apeldoorn,

10.2.e

Manager eenheid Ruimtelijke Leefomgeving

Behandeld door: 10.2.e  
Bijlage(n): geen

Als u reageert datum en kenmerk van deze brief vermelden

ONTVANGEN 17 NOV 2014



Ruimtelijke Leefomgeving

**Apeldoorn**

de Woonmensen  
t.a.v. de heer 10.2.e  
Postbus 831  
7301 BB Apeldoorn

Telefoon 14 055  
Doorkiesnummer  
(055) 10.2.e  
Telefax  
(055) 5801160  
E-mail  
10.2.e@apeldoorn.nl

Datum  
**14 NOV. 2014**  
Uw kenmerk  
10.2.e/2014/Boog  
Ons kenmerk  
DOS 2014-149260

Betreft  
Zienswijze inzake voorgenomen verkoop van appartementen  
Dossier nr. DOS 2014-042658

Geachte heer 10.2.e,

Als directeur/bestuurder van de Woonmensen heeft u de gemeente schriftelijk verzocht een positieve zienswijze te verstrekken op de voorgenomen c.q. toekomstige verkoop van 69 appartementen, gelegen aan de Quarles van Uffordlaan en Molenstraat, te weten:

- 18 huurappartementen in de sociale sector
- 17 huurappartementen in de vrije sector en
- 34 koopappartementen die op basis van Koopgarant worden teruggekocht.

Eind 2012 en begin 2013 heeft u het verkoopproject De Boog opgeleverd. De intentie was om alle 87 appartementen te verkopen. Dit is maar gedeeltelijk gelukt. In totaal zijn er 52 appartementen verkocht, waarvan 34 middels Koopgarant. Door de malaise op de woningmarkt was u genooddaakt om de resterende 35 appartementen te gaan verhuren, t.w. 18 appartementen in de sociale sector en 17 appartementen in de vrije sector. De appartementen in de sociale sector liggen reeds tegen de liberalisatiegrens aan; de huidige huurprijs voor deze appartementen is € 676,50 exclusief € 41,50 servicekosten per maand. Huurders zijn tevens verplicht om een parkeerplaats te huren ad. € 32,81 per maand.

U heeft het voornemen om alle vrijkomende huurappartementen en alle appartementen die de Woonmensen via een terugkoopplicht dient terug te kopen, tegen marktwaarde te verkopen. Tevens is de strategie om op korte en/of middellange termijn na huuropzegging de appartementen aan de huidige huurder te koop aan te bieden, dan wel in verhuurde staat aan derden aan te bieden.

De genoemde appartementen passen conform visie en portefeuillestrategie niet meer in de portefeuille van de Woonmensen, welke gericht is op betaalbare huisvesting voor mensen met lage inkomens.

Wij hebben uw plannen getoetst aan het volkshuisvestelijk beleidskader De Woonagenda Apeldoorn 2014 – 2018, de in de maak zijnde Prestatieafspraken 2014-2018 en andere belangen in het kader van projecten met gemeentelijke betrokkenheid. Wij kunnen instemmen met de voorgenomen verkoop van de huurappartementen sociale huur, huurappartementen vrije sector en

Behandeld door: 10.2.e

Postbus 9033  
7300 ES Apeldoorn  
Bezoekadres  
Stadhuis Marktplaats 1  
Internet: [www.apeldoorn.nl](http://www.apeldoorn.nl)  
KvK : 08223882

Als u reageert datum en kenmerk van deze brief vermelden



koopappartementen op basis van Koopgarant. Het project De Boog was van oorsprong al een verkoopproject,

In de verwachting dat wij uw verzoek voldoende hebben beantwoord verblijven wij,

voeldoorn.

10.2.e

10.2.e

**Van:** 10.2.e -ILT  
**Aan:** 10.2.e -ILT  
**Onderwerp:** casus uit 2013, woonmensen 2019AW440  
**Datum:** maandag 17 juni 2019 12:56:00  
**Bijlagen:** [FW Terugkoppeling verkoop van 5 woningen aan de Burgemeester JQ van Uffordlaan te Apeldoorn.msg](#)  
[Interne beoordeling Woonmensen 2019AW440.docx](#)  
[verkorte goedkeuring 2019AW440.docx](#)  
[image001.png](#)

Dag 10.2.e,

Zoals besproken bijgaand mijn 2 belangrijkste documenten en een mail van 10.2.e die over deze casus is gevoerd.

11.1

10.2.e

Als je vragen hebt weet je me te vinden.

Grt 10.2.e

Een vriendelijke groet,

**mw. 10.2.e**  
 Senior Inspecteur



Autoriteit woningcorporaties  
 Inspectie Leefomgeving en Transport

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

M 10.2.e

10.2.e @ilent.nl  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://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.



10.2.e ) - ILT

**Van:** 10.2.e ) - ILT  
**Verzonden:** woensdag 17 april 2019 09:55  
**Aan:** ILT\_Autoriteitwoningcorporaties\_vergunningen  
**Onderwerp:** FW: Terugkoppeling verkoop van 5 woningen aan de Burgemeester JQ van Uffordlaan te Apeldoorn

Beste 10.2.e

Dit gaat over de verkoop van een aantal woningen.

Kan je de onderstaande aanvraag opvoeren in LEEF?  
 En een ontvangstbevestiging mailen naar de afzender?

Groet,

10.2.e

Van: 10.2.e <11.2.10.2.e.11.1@woonmensen.nl>

Verzonden: woensdag 17 april 2019 09:46

Aan: 10.2.e - ILT 10.2.e @ilent.nl>

CC: 10.2.e @woonmensen.nl>

Onderwerp: RE: Terugkoppeling verkoop van 5 woningen aan de Burgemeester JQ van Uffordlaan te Apeldoorn

Beste heer 10.2.e

Op 24 januari jl. hebben wij elkaar voor het laatst telefonisch gesproken over de vijf in 2013 door de Woonmensen aan 10.2.e verkochte woningen in complex De Boog. In de tussenliggende periode hebben wij zoals besproken geprobeerd om een Vog van 10.2.e te verkrijgen. Dit is helaas niet gelukt. Zoals je weet zijn we met hen verwickeld in een juridische procedure. Zij hebben, kort samengevat, aangegeven dat zij zich niet vrij achten deze Vog af te geven zolang het geschil inzake het eerste recht van koop tussen partijen nog loopt.

Om niet in een impasse te raken, hopen wij dat met onderstaande gegevens alsnog met terugwerkende kracht het dossier beoordeeld kan worden. Het betreft de documenten waarnaar je in jouw e-mail van 23 mei 2018 vroeg:

1. De nieuwbouwwoningen zijn vanuit de toegelaten instelling verkocht.
2. Zie bijlage.
3. Zie bijlage.
4. Zoals telefonisch besproken zijn de woningen niet openbaar aangeboden.
5. Zie bijlage.
6. Zie bijlage. Zoals aangegeven in ons telefoongesprek is ten behoeve van de verkoop in 2016 door Cozijnsen Consultancy een integriteitsonderzoek gedaan. Aan de hand van dit onderzoek is de verkoop in 2016 aan 10.2.e goedgekeurd door ILT (zie bijlage). Wij gaan ervan uit dat dit integriteitsonderzoek ook kan dienen voor de goedkeuring van de transactie van 2013.
7. De woningen zijn direct vanuit de bouw verkocht, daarom zijn voor deze woningen geen WWS-punten berekend. In de bijlage tref je de WWS punten van vergelijkbare woningen in het complex aan.
8. Zie bijlage.

De bijlagen zijn te downloaden via de volgende link: <http://home.woonmensen.nl/dl.php?dfguld3cqapx.zip>

Mocht je nog vragen hebben, dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

10.2.e



Deventerstraat 54, 7321 CA Apeldoorn  
(055) 548 48 48 | [www.woonmensen.nl](http://www.woonmensen.nl)

## Nieuw: Mijn Woonmensen

- reparaties melden én inplannen
- huur opzeggen
- huur betalen
- overlast melden
- en meer...

Veilig en snel op [woonmensen.nl](http://woonmensen.nl)



Van: 10.2.e ) - ILT 10.2.e @ilent.nl]

Verzonden: woensdag 23 mei 2018 10:42

Aan: 10.2.e

Onderwerp: RE: Terugkoppeling verkoop van 5 woningen aan de Burgemeester JQ van Uffordlaan te Apeldoorn

Beste 10.2.e,

Zoals afgesproken mail ik de stukken die aangeleverd moeten worden voor de aanvraag voor de reeds verkochte woningen in 2013 aan de Burgemeester JQ van Uffordlaan te Apeldoorn. De verkoopaanvraag wordt beoordeeld ten aanzien van de verkoopregels die ten tijde van de koopovereenkomst van kracht waren, zie Mg-circulaire-2011-04.

De stukken zijn, of kan je de volgende vragen beantwoorden:

1. Waren de nieuwbouwwoningen vanuit de toegelaten instelling of een dochtermaatschappij verkocht? Stel dat de woningen ten tijde van de verkoop juridisch in eigendom waren van een dochtermaatschappij, dan is dit geval geen melding en goedkeuring vereist.
2. Kan je het aanvraagformulier invullen en opleveren. Deze kan je terugvinden op onze webpagina, zie link  
<https://www.ilent.nl/onderwerpen/goedkeuringen-autoriteit-woningcorporaties/verkoop-van-woningen-en-maatschappelijk-vastgoed>;
3. Gevalideerde taxatierapport in onverhuurde staat of een WOZ-beschikking;
4. Bewijs van openbare aanbidding
5. Koopovereenkomst
6. VOG-verklaring van de koper
7. Het aantal WWS-punten van de nieuwbouwwoning, Huurprijzen
8. Zienswijze van de gemeente

Mocht je vragen hebben, neem gerust contact met me op.

Een vriendelijke groet,

Dhr. 10.2.e  
Inspecteur a.i.



Autoriteit woningcorporaties  
Inspectie Leefomgeving en Transport



M [redacted]

[10.2.e@ilent.nl](mailto:10.2.e@ilent.nl)

[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

[@ILenT\\_Aw](https://twitter.com/ILenT_Aw)

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:** 10.2.e [redacted] [@woonmensen.nl](mailto:10.2.e@woonmensen.nl)

**Verzonden:** donderdag 10 mei 2018 10:33

**Aan:** 10.2.e [redacted] - ILT

**Onderwerp:** RE: Terugkoppeling verkoop van 5 woningen aan de Burgemeester JQ van Uffordlaan te Apeldoorn

Beste 10.2.e,

Dat is prima. Mocht het via het vaste nummer niet lukken, dan kun je mij ook bereiken op 10.2.e [redacted].

Met vriendelijke groet,

10.2.e [redacted]  
Jurist/ bestuurssecretaris



Deventerstraat 54, 7321 CA Apeldoorn  
(055) 548 48 48 | [www.woonmensen.nl](http://www.woonmensen.nl)

## Nieuw: Mijn Woonmensen

- reparaties melden én inplannen
- huur opzeggen
- huur betalen
- overlast melden
- en meer...

Veilig en snel op [woonmensen.nl](http://woonmensen.nl)



**Van:** 10.2.e [redacted] - ILT 10.2.e [redacted] [@ilent.nl](mailto:10.2.e@ilent.nl)

**Verzonden:** woensdag 9 mei 2018 13:58

**Aan:** 10.2.e [redacted]

**Onderwerp:** RE: Terugkoppeling verkoop van 5 woningen aan de Burgemeester JQ van Uffordlaan te Apeldoorn

Beste 10.2.e,

Ja, prima.  
Dinsdagochtend rond 10 uur?

Een vriendelijke groet,

Dhr. 10.2.e [redacted]  
Inspecteur a.i.



Autoriteit woningcorporaties  
Inspectie Leefomgeving en Transport

M 10.2.e

10.2.e @ilent.nl

[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

@ILenT\_Aw

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: 10.2.e @woonmensen.nl

Verzonden: woensdag 9 mei 2018 11:50

Aan: 10.2.e - ILT 10.2.e @ilent.nl

Onderwerp: RE: Terugkoppeling verkoop van 5 woningen aan de Burgemeester JQ van Uffordlaan te Apeldoorn

Geachte heer 10.2.e,

Bedankt voor je reactie en de link. Ik heb een paar dagen vakantie. Is het mogelijk om bijvoorbeeld volgende week dinsdag even telefonisch contact te hebben? Mijn rechtstreekse telefoonnummer is 10.2.e

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Jurist/ bestuurssecretaris

Afwezig: vrijdagen



Deventerstraat 54, 7321 CA Apeldoorn  
(055) 548 48 48 | [www.woonmensen.nl](http://www.woonmensen.nl)

## Nieuw: Mijn Woonmensen

- reparaties melden én inplannen
- huur opzeggen
- huur betalen
- overlast melden
- en meer...

Veilig en snel op [woonmensen.nl](http://woonmensen.nl)



Van: 10.2.e - ILT 10.2.e @ilent.nl

Verzonden: woensdag 9 mei 2018 10:18

Aan: 10.2.e

Onderwerp: Terugkoppeling verkoop van 5 woningen aan de Burgemeester JQ van Uffordlaan te Apeldoorn

Geachte mevrouw 10.2.e

Inmiddels heb ik reactie teruggekregen vanuit het archief van BZK. In 2012 en 2013 is geen aanvraag tot goedkeuring van de verkochte woningen aan de Burgemeester Jonkheer Quarles van Uffordlaan 369, 373, 375, 377 en 379 te Apeldoorn is ontvangen en goedgekeurd.

Voor het gemak mail ik u de link waar de melding en toestemming is opgenomen in de wetgeving conform artikel 11d Bbsh, zie link <http://wetten.overheid.nl/BWBR0033902/2013-10-01>.

Vraag:

Bent u in de middag telefonisch bereikbaar? Vindt u het goed, dat ik contact met u opneem?



Een vriendelijke groet,

Dhr. 10.2.e  
Inspecteur a.i.



Autoriteit woningcorporaties  
Inspectie Leefomgeving en Transport

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

M 1

10.2.e @ilent.nl  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)  
[@ILenT\\_Aw](https://twitter.com/ILenT_Aw)

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:** 10.2.e  
**Aan:** 10.2.e - ILT  
**Onderwerp:** FW: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]  
**Datum:** dinsdag 7 augustus 2018 19:14:09  
**Bijlagen:** [image001.png](#)

Geachte 10.2.e

Enige tijd geleden hebben wij elkaar gesproken over een melding verkoop in 2013. In dat kader kwam in ons gesprek ook aan de orde dat de Woonmensen geconfronteerd wordt met een recht van eerste koop uit het verleden waar een derde partij aanspraak op maakt. Ik zou in dat verband graag met je willen overleggen over onderstaande reactie. Is dat mogelijk?

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Jurist/ bestuurssecretaris

de Woonmensen



**Van:** ILT [mailto:10.2.g]  
**Verzonden:** vrijdag 3 augustus 2018 10:32  
**Aan:** 10.2.e  
**Onderwerp:** Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Image



Heeft u aanvullende vragen of wilt u informatie toevoegen aan uw vraag?

Beantwoord dan dit bericht.

Onderwerp

**Verkoopregels corporatiewoning**

Reactie via e-mail (Inspectie Leefomgeving en Transport) (03/08/2018 10:31)

Geachte mevrouw 10.2.e,

Hartelijk dank e-mail. Naar aanleiding van uw bericht van 2 augustus jongstleden betreffende de verkoopregels corporatiewoning, het volgende.

U bent niet verplicht, na openbare aanbidding, aan de hoogste bieder te verkopen. In de Woningwet staat dat de woning voor ten minste de marktwaarde of WOZ-waarde verkocht wordt. De koopsom moet gelijk of hoger zijn. Gelet op de transparantie, zijn wij soms benieuwd waarom u voor een bepaalde koper heeft gekozen.

Het staat de corporatie vrij om te kiezen tussen de (meest recente) WOZ-waarde of taxatiewaarde, dus niet alleen in geval de woning leeg staat.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Meld- en Informatiecentrum  
Inspectie Leefomgeving en Transport  
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag  
088 489 0000 (lokaal tarief)  
[www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)

Klant via webformulier (10.2.e (02/08/2018 12:31))

Geachte heer, mevrouw,

Ik heb 2 vragen inzake de verkoop van corporatiewoningen in verhuurde staat aan derden.

1)

Zijn wij, na openbare aanbidding, gehouden om aan de hoogste bidder te verkopen? En zo niet, wat zijn dan de criteria om aan bidder nummer 2, 3 en zo verder te mogen verkopen?

2)

En is het juist dat bij een woning in verhuurde staat de waarde van de woning bepaald moet worden door middel van een taxatie (onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat) en niet door middel van de meest recente WOZ-beschikking? Ofwel, is het juist dat een WOZ-beschikking alleen gebruikt mag worden in geval de woning leeg staat?

Bij voorbaat dank voor uw reactie.

Vriendelijke groet,

10.2.e

Referentienummer 180802-000115

- Gemaakt op: 02/08/2018 12:31
- Laatst bijgewerkt op: 03/08/2018 10:31

**Van:** 10.2.e - ILT  
**Aan:** 10.2.e @woonmensen.nl  
**Onderwerp:** goedkeuring Burg. Jhr. Quarles van Uffordlaan  
**Datum:** maandag 24 juni 2019 11:16:00  
**Bijlagen:** [goedkeuring 2019AW440.pdf](#)  
[image001.png](#)  
[image002.jpg](#)

---

Beste mevrouw 10.2.e ,

Bijgaand zend ik u de goedkeuring voor de verkoop van de 5 woningen uit 2013.

Ik stuur een kopie van deze goedkeuring naar de toezichthouder.

Een vriendelijke groet,

mw. 10.2.e )  
Senior Inspecteur

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



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

M 10.2.e

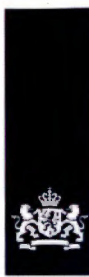
@ilent.nl  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

@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

12.a

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1680  
Woonmensen/SJA  
t.a.v. bestuur  
Postbus 831  
7301 BB APELDOORN

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**

10.2.e  
10.2.e@ilent.nl

**Ons kenmerk**  
2019AW440

Datum 24 juni 2019  
Betreft Verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Quarles van Uffordlaan  
369, 373, 375, 377 en 379 in Apeldoorn

Geacht Bestuur,

Bij de door mij op 17 april 2019 ontvangen stukken heeft u conform artikel 11d Besluit beheer sociale-huursector (hierna: Bbsh) en de circulaire verkoop corporatiewoningen MG 2011-04, een verzoek om goedkeuring ingediend. De stukken heeft u aangevuld, laatstelijk op 29 mei 2019. De aanvraag betreft uw besluit tot verkoop van 5 leegstaande woningen, met een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens, gelegen aan Burg. Jhr. Quarles van Uffordlaan 369, 373, 375, 377 en 379 in Apeldoorn en getaxeerd tegen de marktwaarde op een bedrag van € 10.2.g, aan de heren 10.2.e en 10.2.e tegen een koopsom van € 10.2.g. De woningen zijn reeds geleverd op 20 juni 2013.

Ik acht het van belang dat een dergelijk verzuim in de toekomst niet meer plaatsvindt. Voor de vervreemding van woningen aan natuurlijke personen niet voor eigen bewoning is goedkeuring nodig van de Autoriteit woningcorporaties. Ik verzoek u daarom uw AO/IC aan te scherpen, zodanig dat de verkoopregels van de huidige Woningwet in uw interne bedrijfsproces en contracten worden nageleefd. Tevens heb ik de toezichthouder geïnformeerd over deze aanvraag.

Gelet op artikel 11d Bbsh heb ik geen bezwaar tegen uw verkoopbesluit als bedoeld in artikel 11e lid 3 onder b Bbsh.

Hoogachtend,

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

10.2.e

F. Smeets LLB

Gelet op artikel 3:48, tweede lid, Algemene wet bestuursrecht kunt u binnen 2 weken na de verzenddatum om een nadere motivering verzoeken.



**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Ons kenmerk**  
2019AW439

### **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:** 10.2.e )-ILT  
**Aan:** 10.2.e -ILT  
**Onderwerp:** goedkeuring Woonmensen, L1680  
**Datum:** maandag 24 juni 2019 11:17:00  
**Bijlagen:** [goedkeuring 2019AW440.pdf](#)  
[image001.png](#)  
[image002.jpg](#)

---

Hoi 10.2.e

Zoals eerder besproken bijgaand mijn goedkeuring voor de transactie uit 2013 voor 5 woningen.

Grt 10.2.e

Een vriendelijke groet,

mw. 10.2.e  
 Senior Inspecteur

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



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

M 10.2.e

[@ilent.nl](#)  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://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:** 10.2.e ) - ILT  
**Aan:** 10.2.e - ILT  
**Cc:** 10.2.d - ILT  
**Onderwerp:** Interne beoordeling Woonmensen 2019AW440  
**Datum:** woensdag 29 mei 2019 09:41:56  
**Bijlagen:** [Interne beoordeling Woonmensen 2019AW440.docx](#)

---

Hoi 10.2.e

Dit dossier loopt al langer dan vandaag. Het begon bij een melding via het MIC. Achteraf bleek het te gaan om een verkoop wat niet vooraf was gemeld en niet goedgekeurd.

De verkoop voldoet niet aan diverse punten, zoals het aanbiedingscriterium, dus is dit geval een negatief besluit. De opmerkingen heb ik in dit besluit verwerkt.

Groet, 10.2.e



**Van:** 10.2.e -ILT  
**Aan:** 10.2.e -ILT  
**Onderwerp:** Interne beoordeling Woonmensen 2019AW440 (002)  
**Datum:** donderdag 6 juni 2019 15:10:04  
**Bijlagen:** [Interne beoordeling Woonmensen 2019AW440 \(002\).docx](#)

---

Hi,

Ik heb behoorlijk wat bijgevoegd. Het hoeft voor de eigen motivering nog niet helemaal perfect te zijn omdat we dit nog niet verstrekken, maar het is wel handig als we alle feiten hier duidelijk hebben.

Gr. 10.2.e

**Van:** 10.2.e ) - ILT  
**Aan:** 10.2.e @woonmensen.nl  
**Onderwerp:** L1680 de Woonmensen SJA verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan Apeldoorn - behandeling  
**Datum:** maandag 18 juli 2016 17:24:17  
**Bijlagen:** image001.png

---

Beste 10.2.e

De aanvraag was reeds ontvangen op 25 mei j.l. maar de behandeling is opgepakt na ontvangst van de VOG's op 23 juni j.l. Door de vakantieperiode is die enigszins vertraagd, waarvoor excuses. Nader bericht volgt.

Met vriendelijke groet,

drs. 10.2.e  
 Senior inspecteur

logo Aw



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

M 10.2.e  
 @ilent.nl  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

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

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

Verzonden: donderdag 23 juni 2016 10:38

Aan: ILT Document Management

CC: 10.2.e @woonmensen.nl

Onderwerp: Bericht van website

Persoonsgegevens

Naam : 10.2.e

E-mailadres : 10.2.e @woonmensen.nl

Onderwerp : Aanvulling ontbrekende gegevens toestemming verkoop Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan Apeldoorn, woningcorporatie de Woonmensen

Omschrijving : Geachte meneer/mevrouw,

Bijgaand ontvangt u de ontbrekende VOG's van beide kopers van bovengenoemde appartementen aan de Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan te Apeldoorn.

De originele aanvraag heeft u via mijn collega 10.2.e ontvangen.

Mocht u aanvullende gegevens nodig hebben, dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

de Woonmensen

10.2.e

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:** 10.2.e - ILT  
**Aan:** 10.2.e  
**Onderwerp:** L1680 De Woonmensen verkoop 4 woningen Ordenplein Apeldoorn - aanvullende vragen  
**Datum:** dinsdag 15 november 2016 12:10:00  
**Bijlagen:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[image003.png](#)

Geachte heer 10.2.e,

Wij hebben elkaar al even gesproken over de onderhavige aanvraag. Ik heb nog enkele vragen n.a.v. de inhoudelijk beoordeling van het dossier.

- 1) In bijgaande mail is opgesomd om welke huisnummers de aanvraag gaat. Uit het dossier, de taxatierapporten en de koopovereenkomst blijkt echter dat het de verkoop van nummers 7, 13, 23 en 27 betreft. Ik neem aan dat ik hiervan moet uitgaan?
- 2) De zienswijze van de gemeente ziet toe op de adressen, maar niet op de koper. Dit is wel een vereiste die volgt uit het Btiv. Een aanvulling van de gemeente die betrekking heeft op de koper is dan ook nodig. Ik zie dat op pagina 419 van het dossier dat de koopbevestiging bij de mail naar de gemeente is toegevoegd. Indien daar een kopie van is waaruit blijkt dat de gemeente op de hoogte was van de betreffende koper is dit ook voldoende.
- 3) In de brieven die gericht zijn aan de huurders is een indicatie van de koopprijs gegeven, namelijk tussen de 10.2.g. Ik ben benieuwd waar deze waardebepalingen op gebaseerd zijn nu de taxatierapporten dateren van augustus 2016.

Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

10.2.e  
Senior inspecteur

**Vergunningverlening, Analyse en Ontwikkeling**  
**ILT/Autoriteit woningcorporaties**  
**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
 Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag  
 Bezoekadres: Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH | Utrecht

M 06 10.2.e  
 10.2.e@ilent.nl  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)  
 twitter: @ILenT\_Aw

**Van:** 10.2.e @capitalvalue.nl]  
**Verzonden:** woensdag 12 oktober 2016 21:08  
**Aan:** 10.2.e - ILT  
**CC:** 10.2.e  
**Onderwerp:** RE: L1680 De Woonmensen verkoop 4 woningen Ordenplein Apeldoorn - aanvulling gegevens

Beste 10.2.e,

Dank voor je bericht. Graag berichten wij je als volgt naar aanleiding van de gestelde vragen.



### Taxatiewaarden en huisnummers

In onderstaande tabel tref je de huisnummers en getaxeerde marktwaarden aan van de woningen. Tevens vermelden wij hierbij ter verduidelijking de pagina's in het meldingsdossier.

Straat	Huisnr.	Marktwaarde	Paginanummer in dossier
Ordenplein	7	€ 102 g	11
Ordenplein	13	€ 102 g	106
Ordenplein	17	€ 102 g	199
Ordenplein	23	€ 102 g	292
<b>TOTAAL</b>		€ 102 g	

### Integriteit koper

Naast de VOG verklaring van koper, heeft De Woonmensen in integriteitsonderzoek laten uitvoeren door een extern bureau (Cozijnsen Consultancy).  
Uit dit onderzoek zijn geen bijzonderheden voortgekomen.

### Notariskantoor Pels Rijcken

Bij aanvang van de verkoopprocedure is Pels Rijcken & Droogleeve Fortuijn door De Woonmensen ingeschakeld ten behoeve van de juridische begeleiding en advisering bij het verkoopproces.

Pels Rijcken heeft veel ervaring met dergelijke verkoopprocessen. Door Pels Rijcken is onder meer het Procesdocument opgesteld, alsmede de koopovereenkomst en leveringsakte. Daarnaast heeft Pels Rijcken voorafgaand aan de verkoop, een juridisch onderzoek uitgevoerd naar de te verkopen woningen.

Mocht je nog aanvullende vragen hebben, vernemen wij dit uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

10.2 e

Vastgoedadviseur



Maliebaan 85  
3581 CG Utrecht

T +31 (0)30 102 e

M +31 (0)6 102 e

[www.capitalvalue.nl](http://www.capitalvalue.nl)

Bekijk het aanbod van corporatiewoningen op:



Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van Capital Value B.V. van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 52920569. Capital Value B.V. is statutair gevestigd te Utrecht. De informatie, verzonden in of met dit emailbericht, is afkomstig van Capital Value B.V. en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien dit emailbericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht per e-mail of telefoon contact op te nemen met de verzender van dit bericht.

The General Conditions of Capital Value B.V., filed with the Chamber of Commerce in Utrecht under number 52920569, are applicable to all our services. This communication is intended only for use by the addressee. It may contain confidential or privileged information. If you receive this communication unintentionally, please inform us immediately.

---

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

**Verzonden:** dinsdag 11 oktober 2016 14:32

**Aan:** 10.2.e@capitalvalue.nl>

**Onderwerp:** L1680 De Woonmensen verkoop 4 woningen Ordenplein Apeldoorn - aanvulling gegevens

Beste 10.2.e,

De aanvraag was reeds ontvangen (26/9). Voor de behandeling ontvangen we graag nog een toelichting op de volgende punten:

- De nummers van de woningen en de (totale) taxatiewaarde(n) (zijn niet helemaal duidelijk).
- Is, aanvullend op de VOG, de achtergrond en integriteit van de koper nader onderzocht? Gelet op de diverse BV's die achter de koper schuil gaan ligt dit in de rede.
- Wat is de reden dat het Haagse kantoor Pels Rijcken is ingehuurd voor de koopovereenkomst?

Met vriendelijke groet,

10.2.e  
Senior inspecteur

logo Aw



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

---

M 06 10.2.e  
10.2.e@ilent.nl

[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

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:** [ILT Autoriteitwoningcorporaties vergunningen](#)  
**Aan:** 10.2.e - ILT  
**Onderwerp:** Melding vergunningaanvraag  
**Datum:** woensdag 17 april 2019 14:32:48

---

Hoi 10.2.e,

De volgende vergunningaanvraag is bij ons binnengekomen:

Corporatie: De Woonmensen / SJA, L1680.

Type aanvraag: Verkoop.

Behandelaar: 10.2.e

PS: misschien ontvang je dit bericht 3x. ik kreeg deze 2x onbestelbaar terug.

Met vriendelijke groet,

10.2.e  
Planner

.....  
**Vergunningen**  
**ILT/Autoriteit Woningcorporaties**  
**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH | Utrecht  
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

.....  
M 06 - 10.2.e 10.2.e @ilent.nl  
M 06 - 10.2.e 10.2.e @ilent.nl  
<http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties>

**Van:** 10.2 e -ILT  
**Aan:** 10.2 e -ILT  
**Onderwerp:** op de valreep  
**Datum:** dinsdag 28 mei 2019 17:34:00  
**Bijlagen:** [Interne beoordeling Woonmensen 2019AW440.docx](#)

---

Ho 10.2 e,

Mocht je vandaag (woensdag) nog aan het werk zijn. 11.1

Ik heb alles in het vastleggingsdocument gezet, ook mijn concept besluit daarin uitgewerkt. Let op dat er dus aan andere regelgeving moet worden getoetst.

Mocht je er niet meer aan toe komen, jammer de bammer voor mij. Dan ga ik op zoek naar iemand anders die me kan helpen. Want dat moet ik vanaf volgende week toch doen.  
Heel veel plezier op vakantie en dank voor je uitleg de afgelopen maanden.

Het ga je goed

Grt 10.2 e

**Van:** 10.2.e  
**Aan:** 10.2.e -ILT  
**Onderwerp:** RE: aanvullende stukken 5 woningen aan de Burgemeester JQ van Uffordlaan te Apeldoorn, onze ref 2019AW440  
**Datum:** woensdag 29 mei 2019 09:45:23  
**Bijlagen:** [image003.png](#)  
[image004.png](#)  
[image005.jpg](#)  
[20130620 Akte van levering.pdf](#)

---

Beste mevrouw 10.2.e

In de bijlage treft u de akte van levering aan. Alle vijf de appartementsrechten zijn in 1 keer geleverd.

10.2.e heeft via de akte van levering met instemming van de Woonmensen bij wijze van contractsoverneming de overdeelde helft van alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de termsheet overeenkomst overgenomen van 10.2.e. Deze contractsoverneming is vastgelegd op pagina 1 onder 'A1 vooraf' van de leveringsakte.

Met vriendelijke groet,

10.2.e  
Jurist/ bestuurssecretaris

de Woonmensen



---

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

**Verzonden:** dinsdag 28 mei 2019 16:48

**Aan:** 10.2.e

**Onderwerp:** aanvullende stukken 5 woningen aan de Burgemeester JQ van Uffordlaan te Apeldoorn, onze ref 2019AW440

Beste mevrouw 10.2.e,

Zou u mij voor de beoordeling van de aanvraag nog de volgende stukken kunnen toesturen:

- Akte van levering van alle woningen. Volgens de koopovereenkomst zijn de woningen in 2 tranches geleverd
- Een stuk waaruit blijkt dat Woonmensen akkoord gaat met het toetreden van dhr 10.2.e als koper

Een vriendelijke groet,

mw. 10.2.e  
Senior Inspecteur

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



---

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

---



M 10.2 e

@ilent.nl

[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://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:** 10.2.e -ILT  
**Aan:** 10.2.e -ILT  
**Onderwerp:** RE: casus uit 2013, woonmensen 2019AW440  
**Datum:** maandag 17 juni 2019 13:36:34  
**Bijlagen:** [image001.png](#)  
[image002.jpg](#)

---

Hallo 10.2.e

Akkoord met bijgaande beoordeling. Graag 4-ogen principe door 10.2.e en expliciet vermelden dat besluit tot stand gekomen in afstemming met toezicht.  
VOG hebben we met elkaar besproken en is als zodanig voldoende.

Groeten, 10.2.e

---

**Van:** 10.2.e @ILenT.nl>  
**Verzonden:** maandag 17 juni 2019 12:56  
**Aan:** 10.2.e @ILenT.nl>  
**Onderwerp:** casus uit 2013, woonmensen 2019AW440

Dag 10.2.e

Zoals besproken bijgaand mijn 2 belangrijkste documenten en een mail van 10.2.e die over deze casus is gevoerd.

Ik wil graag van je weten of je kunt instemmen met het verkorte besluit. Alles is uitvoerig besproken en geschreven met 10.2.e  
Als je vragen hebt weet je me te vinden.

Grt 10.2.e

Een vriendelijke groet,

10.2.e  
Senior Inspecteur

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



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

M 06 10.2.e

10.2.e @ilent.nl  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://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:** 10.2.e - ILT  
**Aan:** 10.2.e [ILT](#)  
**Cc:** 10.2.e - ILT  
**Onderwerp:** RE: Interne beoordeling Woonmensen 2019AW440  
**Datum:** woensdag 29 mei 2019 09:43:56  
**Bijlagen:** [RE Verkoopregels corporatiewoning Incident 180802-000115 \(4\).zip](#)

---

Hoi 10.2.e,

Hierbij ontvang je relevante mailwisseling tussen Woonmensen en ik.

Groet, 10.2.e

---

**Van:** 10.2.e - ILT  
**Verzonden:** woensdag 29 mei 2019 09:42  
**Aan:** 10.2.e ILT 10.2.e @ILenT.nl>  
**CC:** 10.2.e - ILT 10.2.e @ilent.nl>  
**Onderwerp:** Interne beoordeling Woonmensen 2019AW440

Hoi 10.2.e

Dit dossier loopt al langer dan vandaag. Het begon bij een melding via het MIC. Achteraf bleek het te gaan om een verkoop wat niet vooraf was gemeld en niet goedgekeurd.

De verkoop voldoet niet aan diverse punten, zoals het aanbiedingscriterium, dus is dit geval een negatief besluit. De opmerkingen heb ik in dit besluit verwerkt.

Groet, 10.2.e



**Van:** 10.2.e  
**Aan:** 10.2.e - ILT  
**Onderwerp:** RE: L1680 de Woonmensen SJA verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan Apeldoorn - koopsom en kopers 2  
**Datum:** vrijdag 19 augustus 2016 16:29:49  
**Bijlagen:** [image006.png](#)  
[image007.png](#)  
[image008.png](#)  
[image009.png](#)  
[image010.png](#)  
[image011.png](#)  
[Ontheffing\\_DeBoog.pdf](#)

---

Zie bijlage.

Hartelijke groet,

10.2.e  
Projectleider Assetmanagement

de Woonmensen



---

**Van:** 10.2.e ILT [mailto:10.2.e@ilent.nl]  
**Verzonden:** dinsdag 16 augustus 2016 9:05  
**Aan:** 10.2.e  
**Onderwerp:** RE: L1680 de Woonmensen SJA verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan Apeldoorn - koopsom en kopers 2

Oké, kan je die svp mailen?

---

**Van:** 10.2.e @woonmensen.nl]  
**Verzonden:** maandag 15 augustus 2016 19:49  
**Aan:** 10.2.e - ILT  
**Onderwerp:** RE: L1680 de Woonmensen SJA verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan Apeldoorn - koopsom en kopers 2

Dat zou ik verder moeten nakijken. Het enige wat ik heb gevonden is genoemde goedkeuringsbrief van het Ministerie.

Hartelijk groet,

10.2.e  
Projectleider Assetmanagement

de Woonmensen

---

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

**Verzonden:** maandag 15 augustus 2016 10:24

**Aan:** 10.2.e

**Onderwerp:** RE: L1680 de Woonmensen SJA verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan Apeldoorn - koopsom en kopers 2

Voor de verkoop van soortgelijke appartementen aan dezelfde kopers ("derden") is ook goedkeuring aangevraagd, zo neem ik aan, toch?

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Senior Inspecteur

logo Aw

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

M 06 10.2.e

10.2.e@ilent.nl

[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

---

**Van:** 10.2.e@woonmensen.nl

**Verzonden:** vrijdag 12 augustus 2016 14:24

**Aan:** 10.2.e - ILT

**Onderwerp:** RE: L1680 de Woonmensen SJA verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan Apeldoorn - koopsom en kopers 2

Beste 10.2.e

Ik heb het vermoeden dat jullie daar geen specifiek dossier van hebben. Destijds waren het nieuwbouwwoningen die in de meeste gevallen middels Koopgarant aan particulieren zijn verkocht. In 2011 is al vanuit het Ministerie toestemming verleent voor de verkoop van het project (i.c. ontheffing 90%-regeling).

Hartelijke groet,

10.2.e

Projectleider Assetmanagement

de Woonmensen



---

**Van:** 10.2.e [redacted]@ilent.nl]

**Verzonden:** vrijdag 12 augustus 2016 12:56

**Aan:** 10.2.e [redacted]

**Onderwerp:** RE: L1680 de Woonmensen SJA verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan  
Apeldoorn - koopsom en kopers 2

Oké, ik zal het dossier uit 2013 gaan bekijken.

---

**Van:** 10.2.e [redacted]@woonmensen.nl]

**Verzonden:** vrijdag 12 augustus 2016 10:08

**Aan:** 10.2.e [redacted] - ILT

**Onderwerp:** RE: L1680 de Woonmensen SJA verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan  
Apeldoorn - koopsom en kopers 2

Beste 10.2.e [redacted]

Dank voor je reactie. In 2013 zijn aan dezelfde kopers 5 soortgelijke appartementen in hetzelfde complex verkocht. Destijds is door de Woonmensen zelf een onderzoek gedaan i.c.m. de aanvraag voor VOG's.

Vanmiddag heb ik overleg met de koper over het uitvoeren van een onafhankelijk integriteitsonderzoek.

Hartelijke groet,

10.2.e [redacted]

Projectleider Assetmanagement

de Woonmensen





**Van:** 10.2.e [redacted]@ilent.nl]

**Verzonden:** donderdag 11 augustus 2016 15:04

**Aan:** 10.2.e [redacted]

**Onderwerp:** RE: L1680 de Woonmensen SJA verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan Apeldoorn - koopsom en kopers 2

Beste 10.2.e [redacted]

Integriteit van de kopende wederpartij(en) krijgt inderdaad meer aandacht, onder meer bij dit soort transacties met particulieren. Graag ontvang ik de rapporten die voor eerdere verkopen (welke?) zijn opgesteld.

Met vriendelijke groet,

10.2.e [redacted]

Senior inspecteur

logo Aw



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

M 06 0 4 [redacted]

10.2.e [redacted]@ilent.nl

[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

---

**Van:** 10.2.e [redacted]@woonmensen.nl]

**Verzonden:** woensdag 10 augustus 2016 9:08

**Aan:** 10.2.e [redacted] - ILT

**Onderwerp:** RE: L1680 de Woonmensen SJA verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan Apeldoorn - koopsom en kopers

Beste 10.2.e [redacted],

Dank voor het bericht. Zojuist heb ik de kopers ingelicht en voorgesteld om akkoord te gaan met genoemde oplossing.

Is een apart integriteitsonderzoek een vereiste voor goedkeuring? In het verleden hebben wij reeds aan dezelfde heren verkocht en t.b.v. die transactie(s) is destijds reeds een onderzoek gedaan.

De aanvulling van de gemeente is zojuist opgevraagd.

Verneem graag je reactie zodat ik (indien nodig) opdracht kan geven voor de start van het onderzoek.

Hartelijke groet,

10.2.e [redacted]

Projectleider Assetmanagement

de Woonmensen



**Van:** 10.2.e

@ilent.nl

**Verzonden:** dinsdag 9 augustus 2016 16:41

**Aan:** 10.2.e

**Onderwerp:** RE: L1680 de Woonmensen SJA verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan Apeldoorn - koopsom en kopers

Beste 10.2.e

Uit de beoordeling van de stukken is mij het volgende gebleken. De in de koopovereenkomst opgenomen bepaling dat de overdrachtskosten voor rekening van de verkoper komen, worden gezien als een korting op de koopsom ad 2,5 %. De verkoopprijs komt dan op 10.2.g en bedraagt daarmee niet de vereiste 100 % van de taxatiewaarde (art. 26 Btiv). Gevolg is dat de aanvraag in deze vorm niet goedgekeurd kan worden. De voor de hand liggende oplossing is dat de k.k. voor rekening van de koper komen. Graag verneem ik de reactie (en een aangepaste koopovereenkomst).

Een andere vraag betreffende de kopers is of er door Woonmensen een apart integriteitsonderzoek is gedaan naar de heren 10.2.e, o.a. of de financiering rechtmatig is verkregen.

Graag ontvang ik ook een aanvulling van de gemeente op de kopers (per e-mail).

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Senior Inspecteur

logo Aw



Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH | Utrecht

Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

M 06 10.2.e

10.2.e @ilent.nl

[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

**Van:** - ILT

**Verzonden:** maandag 18 juli 2016 17:24

**Aan:** 10.2.e @woonmensen.nl

**Onderwerp:** L1680 de Woonmensen SJA verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan Apeldoorn - behandeling

Beste 10.2.e

De aanvraag was reeds ontvangen op 25 mei j.l. maar de behandeling is opgepakt na ontvangst van de VOG's op 23 juni j.l. Door de vakantieperiode is die enigszins vertraagd, waarvoor excuses. Nader bericht volgt.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Senior inspecteur

Logo Aw



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

M 06 10.2.e

10.2.e@ilent.nl

[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

---

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

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

Verzonden: donderdag 23 juni 2016 10:38

Aan: ILT Document Management

CC: 10.2.e@woonmensen.nl

Onderwerp: Bericht van website

Persoonsgegevens

Naam : 10.2.e

E-mailadres : 10.2.e@woonmensen.nl

Onderwerp : Aanvulling ontbrekende gegevens toestemming verkoop Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan Apeldoorn, woningcorporatie de Woonmensen

Omschrijving : Geachte meneer/mevrouw,

Bijgaand ontvangt u de ontbrekende VOG's van beide kopers van bovengenoemde appartementen aan de Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan te Apeldoorn.

De originele aanvraag heeft u via mijn collega 10.2.e ontvangen.

Mocht u aanvullende gegevens nodig hebben, dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

de Woonmensen

055-10.2.e

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.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

23.a

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

Aan het Bestuur van  
De Woonmensen  
Postbus 831  
7301 BB Apeldoorn

Scannen  
BB, H&E, KY

Directoraat-Generaal  
Wonen, Wijken en  
Integratie  
Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
cluster Corporaties

Rijnstraat 8  
Postbus 30941  
2500 GX Den Haag  
Interne postcode 220  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

Contactpersoon

10.2.e @minvrom.nl

Datum **21 MRT 2011**  
Betreft ontheffing 90% regeling  
L1680

Kenmerk  
DGWWI/ABC2011041572

Uw kenmerk  
RvD/2011/ontheffing

Geacht Bestuur,

Met uw brief van 15 maart 2011 verzoekt u mij op grond van artikel 11c, vierde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) ontheffing van het gestelde in artikel 11c, eerste lid van het Bbsh. Uw verzoek heeft betrekking op 87 nieuwbouwwoningen gelegen in de wijk Welgelegen Park (project De Boog) te Apeldoorn. De bouwnummers van de betreffende woningen zijn 1 t/m 87.

### Beoordeling van het verzoek om ontheffing van het 90% criterium

U bent voornemens voormelde nieuwbouwwoningen te verkopen door middel van een MGE-constructie, genaamd Koopgarant, met een korting op de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik tussen 17,32% en 30,36%. De koper heeft een aanbiedingsplicht aan uw instelling, uw instelling heeft een terugkoopplicht. Van de waardeontwikkeling, zowel positief als negatief, komt afhankelijk van het gekozen kortingspercentage respectievelijk tussen 17,32% en 30,36% ten goede of ten laste van uw instelling. Naar aanleiding van telefonisch contact dat u op 17 maart 2011 heeft gehad met een medewerker van mijn directie, de heer 10.2.e, is duidelijk geworden dat de verhouding tussen het kortingspercentage en het percentage van de waardeontwikkeling 1:1 is.

Hiermee heeft u voldaan aan de criteria uit MG 2006-06.

## Beslissing

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11c, vierde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector sta ik afwijking toe van de bepaling dat de woningen moeten worden verkocht tegen een prijs van tenminste 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woningen onder de voorwaarde dat u de voormelde kortings- en waardeontwikkelingspercentages hanteert.

Directoraat-Generaal  
Wonen, Wijken en  
Integratie  
Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
cluster Corporaties

Kanmerk  
DGWWI/ABC2011041572

Ik wil u erop wijzen dat de verkoop prijs bepaald moet worden middels een taxatierapport dat op het moment van daadwerkelijke verkoop niet ouder is dan 1 jaar en opgesteld moet zijn door een taxateur die is ingeschreven in het register van de Stichting Certificering VBO Makelaars en/of in het register van de Stichting VastgoedCert.

De Inspecteur der Belastingen bepaalt of bij de door u gebruikte MGE-constructie sprake is van eigenwoningbezit voor de kopers, met alle bijbehorende fiscale regelingen van dien.

## Bezwaar

U kunt tegen dit besluit bezwaar maken door het indienen van een bezwaarschrift. U dient zich daarbij te richten tot de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, p/a Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving, Postbus 20011, 2500 EA Den Haag.

De termijn waarbinnen het bezwaarschrift kan worden ingediend bedraagt zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden.

Het bezwaarschrift dient ten minste te bevatten:

- a. ondertekening;
- b. naam en adres van de indiener;
- c. de dagtekening;
- d. een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt;
- e. de grond van het bezwaar.

Het niet voldoen aan deze eisen kan leiden tot niet-ontvankelijkheid van het bezwaarschrift.

Hoogachtend,  
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
namens deze.

10.2.e

M. van Giessen  
Directeur Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties



**Van:** 10.2.e  
**Aan:** 10.2.e - ILT  
**Onderwerp:** RE: L1680 de Woonmensen SJA verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan Apeldoorn - koopsom en kopers  
**Datum:** woensdag 10 augustus 2016 09:07:47  
**Bijlagen:** [image002.png](#)  
[image003.png](#)  
[image004.png](#)  
[image005.png](#)

---

Beste 10.2.e

Dank voor het bericht. Zojuist heb ik de kopers ingelicht en voorgesteld om akkoord te gaan met genoemde oplossing.

Is een apart integriteitsonderzoek een vereiste voor goedkeuring? In het verleden hebben wij reeds aan dezelfde heren verkocht en t.b.v. die transactie(s) is destijds reeds een onderzoek gedaan.

De aanvulling van de gemeente is zojuist opgevraagd.

Verneem graag je reactie zodat ik (indien nodig) opdracht kan geven voor de start van het onderzoek.

Hartelijke groet,

10.2.e

Projectleider Assetmanagement

de Woonmensen



---

**Van:** 10.2.e @ilent.nl]  
**Verzonden:** dinsdag 9 augustus 2016 16:41  
**Aan:** 10.2.e  
**Onderwerp:** RE: L1680 de Woonmensen SJA verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan Apeldoorn - koopsom en kopers

Beste 10.2.e

Uit de beoordeling van de stukken is mij het volgende gebleken. De in de koopovereenkomst opgenomen bepaling dat de overdrachtskosten voor rekening van de verkoper komen, worden gezien als een korting op de koopsom ad 2,5 %. De verkoopprijs komt dan op 102.923,33 en bedraagt daarmee niet de vereiste 100 % van de taxatiewaarde (art. 26 BtIV). Gevolg is dat de aanvraag in deze vorm niet goedgekeurd kan worden. De voor de hand liggende oplossing is dat de k.k. voor rekening van de koper komen. Graag verneem ik de reactie (en een aangepaste koopovereenkomst).

Een andere vraag betreffende de kopers is of er door Woonmensen een apart integriteitsonderzoek is gedaan naar de heren 10.2.e en 10.2.e, o.a. of de financiering rechtmatig is verkregen.

Graag ontvang ik ook een aanvulling van de gemeente op de kopers (per e-mail).

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Senior Inspecteur

logo Aw



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

M 06 10.2.e

10.2.e@ilent.nl

[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

---

**Van:** 10.2.e - ILT

**Verzonden:** maandag 18 juli 2016 17:24

**Aan:** 10.2.e@woonmensen.nl

**Onderwerp:** L1680 de Woonmensen SJA verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan  
Apeldoorn - behandeling

Beste 10.2.e,

De aanvraag was reeds ontvangen op 25 mei j.l. maar de behandeling is opgepakt na ontvangst van de VOG's op 23 juni j.l. Door de vakantieperiode is die enigszins vertraagd, waarvoor excuses. Nader bericht volgt.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Senior Inspecteur

logo Aw



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

M 06 10.2.e

10.2.e@ilent.nl

[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

---

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

**Van:** 10.2.e@ilent.nl [mailto:10.2.e@ilent.nl]

**Verzonden:** donderdag 23 juni 2016 10:38

Aan: ILT Document Management  
CC: 10.2.e [redacted]@woonmensen.nl  
Onderwerp: Bericht van website

Persoonsgegevens

Naam : 10.2.e [redacted]  
E-mailadres : 10.2.e [redacted]@woonmensen.nl  
Onderwerp : Aanvulling ontbrekende gegevens toestemming verkoop Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan Apeldoorn, woningcorporatie de Woonmensen  
Omschrijving : Geachte meneer/mevrouw,

Bijgaand ontvangt u de ontbrekende VOG's van beide kopers van bovengenoemde appartementen aan de Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan te Apeldoorn.

De originele aanvraag heeft u via mijn collega 10.2.e [redacted] ontvangen.

Mocht u aanvullende gegevens nodig hebben, dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

10.2.e [redacted]  
de Woonmensen  
055- 02.e [redacted]

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

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



**Van:** 10.2.e  
**Aan:** 10.2.e - ILT  
**Onderwerp:** RE: L1680 de Woonmensen SJA verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan Apeldoorn - koopsom en kopers  
**Datum:** dinsdag 13 september 2016 15:43:19  
**Bijlagen:** [image002.png](#)  
[image003.png](#)  
[image004.png](#)  
[image005.png](#)  
[Samenvatting rapportage dhr 10.2.e .pdf](#)  
[Samenvatting rapportage dhr 10.2.e.pdf](#)

---

Beste 10.2.e

Bijgevoegd de samenvattingen van de integriteitsonderzoeken van de heren 10.2.e en 10.2.e

Is dit afdoende of heb jij ook van de kopers de getekende machtigingen en verklaringen nodig?

Hartelijke groet,

10.2.e  
 Projectleider Assetmanagement  
 werkzaam op: ma-di-wo-vr

de Woonmensen




---

**Van:** 10.2.e @ilent.nl]  
**Verzonden:** woensdag 24 augustus 2016 11:01  
**Aan:** 10.2.e  
**Onderwerp:** RE: L1680 de Woonmensen SJA verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan Apeldoorn - koopsom en kopers

Beste 10.2.e

Dank voor de info. De afronding kan kort na ontvangst van de overige stukken (mits akkoord).

Met vriendelijke groet,

10.2.e  
 Senior inspecteur

logo Aw



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

M 06 10.2.e  
10.2.e@ilent.nl  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

---

**Van:** 10.2.e@woonmensen.nl]  
**Verzonden:** woensdag 24 augustus 2016 10:17  
**Aan:** 10.2.e - ILT  
**Onderwerp:** RE: L1680 de Woonmensen SJA verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan  
Apeldoorn - koopsom en kopers

Beste 10.2.e

Bijgevoegd alvast de aanvulling van de gemeente Apeldoorn.

De aangepaste koopovereenkomst alsmede de rapportage van het integriteitsonderzoek mail ik  
indien gereed. Ik ga er van uit dat laatstgenoemde rond 12 september aan ons wordt verstuurd.

Kan jij een indicatie aangeven wanneer wij een besluit kunnen verwachten?

Hartelijke groet,

10.2.e  
Projectleider Assetmanagement  
werkzaam op: ma-di-wo-vr

de Woonmensen



---

**Van:** 10.2.e@ilent.nl]  
**Verzonden:** dinsdag 9 augustus 2016 16:41  
**Aan:** 10.2.e  
**Onderwerp:** RE: L1680 de Woonmensen SJA verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan  
Apeldoorn - koopsom en kopers

Beste 10.2.e

Uit de beoordeling van de stukken is mij het volgende gebleken. De in de  
koopovereenkomst opgenomen bepaling dat de overdrachtskosten voor rekening van de  
verkoper komen, worden gezien als een korting op de koopsom ad 2,5 %. De  
verkoopprijs komt dan op 10.2.g en bedraagt daarmee niet de vereiste 100 % van de  
taxatiewaarde (art. 26 Btiv). Gevolg is dat de aanvraag in deze vorm niet goedgekeurd  
kan worden. De voor de hand liggende oplossing is dat de k.k. voor rekening van de  
koper komen. Graag verneem ik de reactie (en een aangepaste koopovereenkomst).

Een andere vraag betreffende de kopers is of er door Woonmensen een apart integriteitsonderzoek is gedaan naar de heren 10.2.e, o.a. of de financiering rechtmatig is verkregen.

Graag ontvang ik ook een aanvulling van de gemeente op de kopers (per e-mail).

Met vriendelijke groet,

10.2.e  
Senior inspecteur

.....  
logo Aw



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

M 06 10.2.e  
10.2.e@ilent.nl  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

---

**Van:** 10.2.e - ILT  
**Verzonden:** maandag 18 juli 2016 17:24  
**Aan:** '10.2.e@woonmensen.nl'  
**Onderwerp:** L1680 de Woonmensen SJA verkoop 5 woningen Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan  
Apeldoorn - behandeling

Beste 10.2.e

De aanvraag was reeds ontvangen op 25 mei j.l. maar de behandeling is opgepakt na ontvangst van de VOG's op 23 juni j.l. Door de vakantieperiode is die enigszins vertraagd, waarvoor excuses. Nader bericht volgt.

Met vriendelijke groet,

10.2.e  
Senior inspecteur

.....  
logo Aw



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

M 06 10.2.e  
10.2.e@ilent.nl  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

---

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

**Van:** 10.2.g@ilent.nl [mailto:10.2.g@ilent.nl]  
**Verzonden:** donderdag 23 juni 2016 10:38



Aan: ILT Document Management  
CC: 10.2.e [redacted]@woonmensen.nl  
Onderwerp: Bericht van website

Persoonsgegevens

Naam : 10.2.e [redacted]  
E-mailadres : 10.2.e [redacted]@woonmensen.nl  
Onderwerp : Aanvulling ontbrekende gegevens toestemming verkoop Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan Apeldoorn, woningcorporatie de Woonmensen  
Omschrijving : Geachte meneer/mevrouw,

Bijgaand ontvangt u de ontbrekende VOG's van beide kopers van bovengenoemde appartementen aan de Burg. Jhr. Q. van Uffordlaan te Apeldoorn.

De originele aanvraag heeft u via mijn collega 10.2.e [redacted] ontvangen.

Mocht u aanvullende gegevens nodig hebben, dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

10.2.e [redacted]  
de Woonmensen  
055-10.2.e [redacted]

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

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

**Van:** 10.2.e  
**Aan:** 10.2.e - ILT  
**Cc:** 10.2.e  
**Onderwerp:** RE: L1680 De Woonmensen verkoop 4 woningen Ordenplein Apeldoorn - aanvulling gegevens 2  
**Datum:** vrijdag 14 oktober 2016 13:48:53  
**Bijlagen:** [image003.png](#)  
[image004.png](#)  
[image005.png](#)  
[Rapportage Integriteitsonderzoek Ekoma Onroerend Goed bv.pdf](#)

Beste 10.2.e

Bijgevoegd tref je het integriteitsonderzoek naar Ekoma Onroerend Goed B.V. aan. Het rapport is opgesteld door Cozijnsen Consultancy. Wellicht ten overvloede maar wij willen jullie vragen uiterst vertrouwelijk met deze privacygevoelige gegevens om te gaan. Het wachtwoord van de rapportage zal ik separaat per sms naar je versturen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e  
 Vastgoedadviseur



Maliebaan 85  
 3581 CG Utrecht

T +31 (0)30 10.2.e  
 M +31 (0)6 10.2.e  
[www.capitalvalue.nl](http://www.capitalvalue.nl)

Bekijk het aanbod van corporatiewoningen op:



Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van Capital Value B.V. van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 52920569. Capital Value B.V. is statutair gevestigd te Utrecht. De informatie, verzonden in of met dit emailbericht, is afkomstig van Capital Value B.V. en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien dit emailbericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht per e-mail of telefoon contact op te nemen met de verzender van dit bericht.

The General Conditions of Capital Value B.V., filed with the Chamber of Commerce in Utrecht under number 52920569, are applicable to all our services. This communication is intended only for use by the addressee. It may contain confidential or privileged information. If you receive this communication unintentionally, please inform us immediately.

**Van:** 10.2.e @ilent.nl]  
**Verzonden:** donderdag 13 oktober 2016 9:39  
**Aan:** 10.2.e @capitalvalue.nl>  
**CC:** 10.2.e @capitalvalue.nl>

**Onderwerp:** RE: L1680 De Woonmensen verkoop 4 woningen Ordenplein Apeldoorn - aanvulling gegevens 2

Beste 10.2.e

Dank voor de info. Graag ontvang ik nog het rapport over het integriteitsonderzoek.

Met vriendelijke groet,

10.2.e  
Senior inspecteur

logo Aw



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

M 06 10.2.e  
10.2.e @ilent.nl  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

---

**Van:** 10.2.e @capitalvalue.nl]

**Verzonden:** woensdag 12 oktober 2016 21:08

**Aan:** 10.2.e - ILT

**CC:** 10.2.e

**Onderwerp:** RE: L1680 De Woonmensen verkoop 4 woningen Ordenplein Apeldoorn - aanvulling gegevens

Beste 10.2.e

Dank voor je bericht. Graag berichten wij je als volgt naar aanleiding van de gestelde vragen.

#### Taxatiewaarden en huisnummers

In onderstaande tabel tref je de huisnummers en getaxeerde marktwaarden aan van de woningen. Tevens vermelden wij hierbij ter verduidelijking de pagina's in het meldingsdossier.

Straat	Huisnr.	Marktwaarde	Paginanummer in dossier
Ordenplein	7	€ 10.2.g	11
Ordenplein	13	€ 10.2.g	106
Ordenplein	17	€ 10.2.g	199
Ordenplein	23	€ 10.2.g	292
<b>TOTAAL</b>		€ 10.2.g	

**Integriteit koper**



Naast de VOG verklaring van koper, heeft De Woonmensen in integriteitsonderzoek laten uitvoeren door een extern bureau (Cozijnsen Consultancy).  
Uit dit onderzoek zijn geen bijzonderheden voortgekomen.

#### **Notariskantoor Pels Rijcken**

Bij aanvang van de verkoopprocedure is Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn door De Woonmensen ingeschakeld ten behoeve van de juridische begeleiding en advisering bij het verkoopproces.

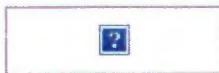
Pels Rijcken heeft veel ervaring met dergelijke verkoopprocessen. Door Pels Rijcken is onder meer het Procesdocument opgesteld, alsmede de koopovereenkomst en leveringsakte. Daarnaast heeft Pels Rijcken voorafgaand aan de verkoop, een juridisch onderzoek uitgevoerd naar de te verkopen woningen.

Mocht je nog aanvullende vragen hebben, vernemen wij dit uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Vastgoedadviseur



Maliebaan 85  
3581 CG Utrecht

T +31 (0)30 102 2022

M +31 (0)6 102 2022

[www.capitalvalue.nl](http://www.capitalvalue.nl)

Bekijk het aanbod van corporatiewoningen op:



Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van Capital Value B.V. van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 52920569. Capital Value B.V. is statutair gevestigd te Utrecht. De informatie, verzonden in of met dit emailbericht, is afkomstig van Capital Value B.V. en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien dit emailbericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht per e-mail of telefoon contact op te nemen met de verzender van dit bericht.

The General Conditions of Capital Value B.V., filed with the Chamber of Commerce in Utrecht under number 52920569, are applicable to all our services. This communication is intended only for use by the addressee. It may contain confidential or privileged information. If you receive this communication unintentionally, please inform us immediately.

---

**Van:** 10.2.e [redacted]@ilent.nl]

**Verzonden:** dinsdag 11 oktober 2016 14:32

**Aan:** 10.2.e [redacted]@capitalvalue.nl>

**Onderwerp:** L1680 De Woonmensen verkoop 4 woningen Ordenplein Apeldoorn - aanvulling gegevens

Beste 10.2.e

De aanvraag was reeds ontvangen (26/9). Voor de behandeling ontvangen we graag nog een toelichting op de volgende punten:

- De nummers van de woningen en de (totale) taxatiewaarde(n) (zijn niet helemaal duidelijk).
- Is, aanvullend op de VOG, de achtergrond en integriteit van de koper nader onderzocht? Gelet op de diverse BV's die achter de koper schuil gaan ligt dit in de rede.
- Wat is de reden dat het Haagse kantoor Pels Rijcken is ingehuurd voor de koopovereenkomst?

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Senior inspecteur

logo Aw



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

M 06 10.2.e

10.2.e

@ilent.nl

[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

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

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

**Van:** 10.2.e  
**Aan:** 10.2.e - ILT  
**Onderwerp:** RE: Terugkoppeling verkoop van 5 woningen aan de Burgemeester JQ van Uffordlaan te Apeldoorn  
**Datum:** woensdag 17 april 2019 09:57:13  
**Bijlagen:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[image003.jpg](#)

---

Beste 10.2.e

Dank je voor je snelle reactie en je inspanningen in dit dossier. Wij hebben het meedenken erg gewaardeerd.

We wachten de ontvangstbevestiging af.

Met vriendelijke groet,  
10.2.e  
Jurist/ bestuurssecretaris

de Woonmensen



---

**Van:** 10.2.e @ilent.nl]  
**Verzonden:** woensdag 17 april 2019 09:53  
**Aan:** 10.2.e  
**CC:** 10.2.e  
**Onderwerp:** RE: Terugkoppeling verkoop van 5 woningen aan de Burgemeester JQ van Uffordlaan te Apeldoorn

Beste 10.2.e,

Ik zal de aanvraag doorsturen naar de administratieve ondersteuners en die zullen je de ontvangstbevestiging mailen.

Ik vertrek per 30-5-2019. De behandeling neemt circa 10 -12 weken in beslag.  
Vandaar mijn collega 10.2.e dit dossier in behandeling gaat nemen.

Een vriendelijke groet,

10.2.e  
Inspecteur a.i.

.....  
**cid:image001.png@01D24984.DC1A5670**



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

M 06 10.2.e



10.2.e [redacted]@ilent.nl  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)  
[redacted]@ILenT\_Aw

---

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:** 10.2.e [redacted]@woonmensen.nl>

**Verzonden:** woensdag 17 april 2019 09:46

**Aan:** 10.2.e [redacted]@ilent.nl>

**CC:** 10.2.e [redacted]@woonmensen.nl>

**Onderwerp:** RE: Terugkoppeling verkoop van 5 woningen aan de Burgemeester JQ van Uffordlaan te Apeldoorn

Beste 10.2.e [redacted]

Op 24 januari jl. hebben wij elkaar voor het laatst telefonisch gesproken over de vijf in 2013 door de Woonmensen aan 10.2.e [redacted] en 10.2.e [redacted] verkochte woningen in complex De Boog. In de tussenliggende periode hebben wij zoals besproken geprobeerd om een Vog van 10.2.e [redacted] en 10.2.e [redacted] te verkrijgen. Dit is helaas niet gelukt. Zoals je weet zijn we met hen verwickeld in een juridische procedure. Zij hebben, kort samengevat, aangegeven dat zij zich niet vrij achten deze Vog af te geven zolang het geschil inzake het eerste recht van koop tussen partijen nog loopt.

Om niet in een impasse te raken, hopen wij dat met onderstaande gegevens alsnog met terugwerkende kracht het dossier beoordeeld kan worden. Het betreft de documenten waarnaar je in jouw e-mail van 23 mei 2018 vroeg:

1. De nieuwbouwwoningen zijn vanuit de toegelaten instelling verkocht.
2. Zie bijlage.
3. Zie bijlage.
4. Zoals telefonisch besproken zijn de woningen niet openbaar aangeboden.
5. Zie bijlage.
6. Zie bijlage. Zoals aangegeven in ons telefoongesprek is ten behoeve van de verkoop in 2016 door Cozijnsen Consultancy een integriteitsonderzoek gedaan. Aan de hand van dit onderzoek is de verkoop in 2016 aan 10.2.e [redacted] en 10.2.e [redacted] goedgekeurd door ILT (zie bijlage). Wij gaan ervan uit dat dit integriteitsonderzoek ook kan dienen voor de goedkeuring van de transactie van 2013.
7. De woningen zijn direct vanuit de bouw verkocht, daarom zijn voor deze woningen geen WWS-punten berekend. In de bijlage tref je de WWS punten van vergelijkbare woningen in het complex aan.
8. Zie bijlage.

De bijlagen zijn te downloaden via de volgende link: <http://home.woonmensen.nl/dl.php?>

[dfguld3cqapx.zip](#)

Mocht je nog vragen hebben, dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,  
10.2.e  
Jurist/ bestuurssecretaris

de Woonmensen



---

**Van:** 10.2.e @ilent.nl

**Verzonden:** woensdag 23 mei 2018 10:42

**Aan:** 10.2.e

**Onderwerp:** RE: Terugkoppeling verkoop van 5 woningen aan de Burgemeester JQ van Uffordlaan te Apeldoorn

Beste 10.2.e

Zoals afgesproken mail ik de stukken die aangeleverd moeten worden voor de aanvraag voor de reeds verkochte woningen in 2013 aan de Burgemeester JQ van Uffordlaan te Apeldoorn.

De verkoopaanvraag wordt beoordeeld ten aanzien van de verkoopregels die ten tijde van de koopovereenkomst van kracht waren, zie Mg-circulaire-2011-04.

De stukken zijn, of kan je de volgende vragen beantwoorden:

1. Waren de nieuwbouwwoningen vanuit de toegelaten instelling of een dochtermaatschappij verkocht? Stel dat de woningen ten tijde van de verkoop juridisch in eigendom waren van een dochtermaatschappij, dan is dit geval geen melding en goedkeuring vereist.
2. Kan je het aanvraagformulier invullen en opleveren. Deze kan je terugvinden op onze webpagina, zie link  
<https://www.ilent.nl/onderwerpen/goedkeuringen-autoriteit-woningcorporaties/verkoop-van-woningen-en-maatschappelijk-vastgoed>;
3. Gevalideerde taxatierapport in onverhuurde staat of een WOZ-beschikking;
4. Bewijs van openbare aanbidding
5. Koopovereenkomst
6. VOG-verklaring van de koper
7. Het aantal WWS-punten van de nieuwbouwwoning, Huurprijzen
8. Zienswijze van de gemeente

Mocht je vragen hebben, neem gerust contact met me op.

Een vriendelijke groet,

10.2.e  
Inspecteur a.i.

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



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

M 06 10.2.e

10.2.e @ilent.nl  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)  
@ILenT\_Aw

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:** 10.2.e @woonmensen.nl]

**Verzonden:** donderdag 10 mei 2018 10:33

**Aan:** 10.2.e - ILT

**Onderwerp:** RE: Terugkoppeling verkoop van 5 woningen aan de Burgemeester JQ van Uffordlaan te Apeldoorn

Beste 10.2.e

Dat is prima. Mocht het via het vaste nummer niet lukken, dan kun je mij ook bereiken op 06-10.2.e

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Jurist/ bestuurssecretaris

de Woonmensen



**Van:** 10.2.e @ilent.nl]

**Verzonden:** woensdag 9 mei 2018 13:58

**Aan:** 10.2.e

**Onderwerp:** RE: Terugkoppeling verkoop van 5 woningen aan de Burgemeester JQ van Uffordlaan te Apeldoorn

Beste 10.2.e,



Ja, prima.  
Dinsdagochtend rond 10 uur?

Een vriendelijke groet,

10.2.e  
Inspecteur a.i.

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



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

M 06 10.2.e

10.2.e @ilent.nl  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)  
@ILenT\_Aw

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: 10.2.e @woonmensen.nl]

Verzonden: woensdag 9 mei 2018 11:50

Aan: 10.2.e @ilent.nl>

Onderwerp: RE: Terugkoppeling verkoop van 5 woningen aan de Burgemeester JQ van Uffordlaan te Apeldoorn

Geachte 10.2.e

Bedankt voor je reactie en de link. Ik heb een paar dagen vakantie. Is het mogelijk om bijvoorbeeld volgende week dinsdag even telefonisch contact te hebben? Mijn rechtstreekse telefoonnummer is 055-10.2.e

Met vriendelijke groet,

10.2.e  
Jurist/ bestuurssecretaris

Afwezig: vrijdagen  
de Woonmensen



---

**Van:** 10.2.e [redacted]@ilent.nl]

**Verzonden:** woensdag 9 mei 2018 10:18

**Aan:** 10.2.e [redacted]

**Onderwerp:** Terugkoppeling verkoop van 5 woningen aan de Burgemeester JQ van Uffordlaan te Apeldoorn

Geachte 10.2.e [redacted]

Inmiddels heb ik reactie teruggekregen vanuit het archief van BZK. In 2012 en 2013 is geen aanvraag tot goedkeuring van de verkochte woningen aan de Burgemeester Jonkheer Quarles van Uffordlaan 369, 373, 375, 377 en 379 te Apeldoorn is ontvangen en goedgekeurd.

Voor het gemak mail ik u de link waar de melding en toestemming is opgenomen in de wetgeving conform artikel 11d Bbsh, zie link <http://wetten.overheid.nl/BWBR0033902/2013-10-01>.

Vraag:

Bent u in de middag telefonisch bereikbaar? Vindt u het goed, dat ik contact met u opneem?

Een vriendelijke groet,

10.2.e [redacted]

Inspecteur a.i.

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



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

M 06 10.2.e [redacted]

10.2.e [redacted]@ilent.nl

[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

☐ @ILenT\_Aw

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toezonden, 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:** 10.2.e - ILT  
**Aan:** 10.2.e  
**Onderwerp:** RE: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]  
**Datum:** maandag 21 januari 2019 11:22:00  
**Bijlagen:** [image002.png](#)  
[image003.jpg](#)  
[image004.png](#)  
[image005.png](#)  
[image006.jpg](#)  
[image007.jpg](#)

---

Beste 10.2.e,

Kan de telefonische afspraak verplaatst worden naar as donderdag om 14 uur?

Een vriendelijke groet,

10.2.e  
Inspecteur a.i.

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



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

M 06

10.2.e@ilent.nl  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)  
@ILenT\_Aw

---

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:** 10.2.e@woonmensen.nl>

**Verzonden:** vrijdag 18 januari 2019 10:20

**Aan:** 10.2.e@ilent.nl>

**Onderwerp:** RE: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Beste 10.2.e

Dank je voor je e-mail. Een belafsprake lijkt mij een goed idee. Mijn collega 10.2.e neemt dan ook deel aan het gesprek, hij is namelijk verantwoordelijk voor de herstel melding van de woningen uit 2013.

Schikt dinsdagmiddag 14:00 uur jullie? Mijn rechtstreekse nummer is 06-10.2.e

Met vriendelijke groet,

10.2.e  
Jurist/ bestuurssecretaris



de Woonmensen



Van: 10.2.e @ilent.nl

Verzonden: vrijdag 18 januari 2019 09:40

Aan: 10.2.e

Onderwerp: RE: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Beste 10.2.e

Het is enige tijd geleden dat we elkaar gesproken hebben over een aantal verkochte woningen. De woningen zijn verkocht zonder vooraf goedkeuring van de Aw.

Graag wil ik een belafspreek met je maken. Ik ben op dinsdagmiddag en donderdagmiddag telefonisch bereikbaar.

Mijn collega 10.2.e zal ook deelnemen aan dit overleg, want zij gaat mijn werk op den duur overnemen.

Graag zie ik je reactie tegemoet.

Een vriendelijke groet,

10.2.e  
Inspecteur a.i.

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



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

M 06 10.2.e

10.2.e @ilent.nl  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)  
@ILenT Aw

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: 10.2.e @woonmensen.nl>

Verzonden: donderdag 6 september 2018 12:58

Aan: 10.2.e @ilent.nl>

Onderwerp: RE: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Beste 10.2.e

Dank je voor je bericht.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Jurist/ bestuurssecretaris

de Woonmensen



---

**Van:** 10.2.e @ilent.nl]

**Verzonden:** donderdag 6 september 2018 08:33

**Aan:** 10.2.e

**Onderwerp:** RE: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Beste 10.2.e,

Ik zou inderdaad de relevante artikelen uit het Btlv mailen, zie hieronder:

Het is aan de corporatie welk prijscriterium wordt gehanteerd, woz-waarde of getaxeerde marktwaarde,  
Zie artikel 25, lid 3 sub c Btlv.



De referentiewoning moet zich bevinden in hetzelfde complex, moet identiek zijn qua oppervlakte, indeling en samenstelling. Tevens moet dit bevestigd worden door de onafhankelijk taxateur. Dit moet terugkomen in het taxatierapport.

Het aanvraagformulier is inmiddels achterhaald en wordt op korte termijn vernieuwd. Ik verwijs je naar artikel 25, lid 3 sub c Btiv.

Groet,  
**10.2 e**

---

**Van:** **10.2 e** @woonmensen.nl>

**Verzonden:** dinsdag 4 september 2018 16:16

**Aan:** **10.2 e** @ilent.nl>

**CC:** **10.2 e** @woonmensen.nl>

**Onderwerp:** RE: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]



Beste [REDACTED]

Dank voor ons prettige telefoongesprek. In deze mail zet ik, mede gezien het feit dat dit jouw laatste week is bij de afdeling Verkoop, de gemaakte afspraken/hetgeen wij besproken hebben even uiteen.

We bespraken dat een corporatie niet verplicht is om, na openbare aanbieder, aan de hoogste aanbieder te verkopen. Daarnaast gaf jij aan dat het aan de corporatie is om te kiezen voor óf de WOZ-waarde óf de taxatiewaarde. Bij de aanvraag voor goedkeuring van de verkoop dient daarom te worden aangegeven of de waarde op basis van taxatie of WOZ is bepaald. Jij stuurt mij nog de wetsbepalingen waaruit dit volgt. Zoals door mij aangegeven staat op jullie website en jullie goedkeuringsformulier overigens iets anders, namelijk:

- Bij woningen in verhuurde staat betekent dit dat de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat moet worden aangehouden.
- Bij leegstaande woningen betekent dit dat de waarde moet worden aangehouden zoals vermeld in de meest recente WOZ-beschikking of moet de waarde worden vastgesteld aan de hand van een taxatie gebaseerd op de leegwaarde (marktwaaarde vrij van huur en gebruik).

Voor de reparatie van de verkoop in 2013 spraken we af dat een taxatie van een referentiewoning ook voldoet (omdat wij in dit geval de woning niet in mogen van de eigenaar), mits deze identiek is aan de woning die het betreft. Identiek qua type, indeling, oppervlakte (m2). Mijn collega [REDACTED] pakt dit verder op.

Verder spraken we af dat het wellicht nog handig is om een kennismakingsgesprek (telefonisch) te hebben met jouw opvolger.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Jurist/ bestuurssecretaris

Afwezig: vrijdagen  
de Woonmensen

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** woensdag 22 augustus 2018 13:29

**Aan:** [REDACTED] - ILT

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Beste [REDACTED]

Dank je voor je e-mail. In de lopende rechtszaak tussen de Woonmensen en een derde dienen wij uiterlijk

11 september een reactie bij de rechtbank in te dienen. Graag zouden wij voor die tijd met jullie willen overleggen. Mocht dit agenda technisch niet mogelijk zijn, dan kunnen we wat mij betreft ook telefonisch contact hebben.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Jurist/ bestuurssecretaris

Afwezig: vrijdagen  
de Woonmensen



---

**Van:** 10.2.e @ilent.nl]

**Verzonden:** woensdag 22 augustus 2018 12:10

**Aan:** 10.2.e

**Onderwerp:** RE: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Beste 10.2.e

Ik zou glisteren laten weten wanneer we onze afspraak zouden kunnen inplannen.  
Gezien meerdere collega's nog op vakantie zijn, heb ik nog geen data.  
Ik kom as maandag hierop terug.

Een vriendelijke groet,

10.2.e

Inspecteur a.i.

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



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

M 06 10.2.e

10.2.e @ilent.nl

[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

@ILenT Aw

---

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:** 10.2.e @woonmensen.nl>

**Verzonden:** dinsdag 7 augustus 2018 19:14

Aan: 10.2.a @ilent.nl>

Onderwerp: FW: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Geachte 10.2.a

Enige tijd geleden hebben wij elkaar gesproken over een melding verkoop in 2013. In dat kader kwam in ons gesprek ook aan de orde dat de Woonmensen geconfronteerd wordt met een recht van eerste koop uit het verleden waar een derde partij aanspraak op maakt. Ik zou in dat verband graag met je willen overleggen over onderstaande reactie. Is dat mogelijk?

Met vriendelijke groet,

10.2.a

Jurist/ bestuurssecretaris

de Woonmensen



Van: ILT 10.2.a

Verzonden: vrijdag 3 augustus 2018 10:32

Aan: 10.2.a

Onderwerp: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]



Heeft u aanvullende vragen of wilt u informatie toevoegen aan uw vraag?

Beantwoord dan dit bericht.

Onderwerp

**Verkoopregels corporatiewoning**

Reactie via e-mail (Inspectie Leefomgeving en Transport) (03/08/2018 10:31)

Geachte mevrouw 10.2.a

Hartelijk dank e-mail. Naar aanleiding van uw bericht van 2 augustus jongstleden betreffende de verkoopregels corporatiewoning, het volgende.

U bent niet verplicht, na openbare aanbidding, aan de hoogste bieder te verkopen. In de Woningwet staat dat de woning voor ten minste de marktwaaarde of WOZ-waarde verkocht wordt. De koopsom moet gelijk of hoger zijn. Gelet op de transparantie, zijn wij soms benieuwd waarom u voor een bepaalde koper heeft gekozen.

Het staat de corporatie vrij om te kiezen tussen de (meest recente) WOZ-waarde of taxatiewaarde, dus niet alleen in geval de woning leeg staat.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Meld- en Informatiecentrum  
Inspectie Leefomgeving en Transport  
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag  
088 489 0000 (lokaal tarief)  
[www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)



Geachte heer, mevrouw,

Ik heb 2 vragen inzake de verkoop van corporatiewoningen in verhuurde staat aan derden.

1)

Zijn wij, na openbare aanbidding, gehouden om aan de hoogste bieder te verkopen? En zo niet, wat zijn dan de criteria om aan bieder nummer 2, 3 en zo verder te mogen verkopen?

2)

En is het juist dat bij een woning in verhuurde staat de waarde van de woning bepaald moet worden door middel van een taxatie (onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat) en niet door middel van de meest recente WOZ-beschikking? Ofwel, is het juist dat een WOZ-beschikking alleen gebruikt mag worden in geval de woning leeg staat?

Bij voorbaat dank voor uw reactie.

Vriendelijke groet,

10.2.e

Referentienummer 180802-000115

- Gemaakt op: 02/08/2018 12:31
- Laatst bijgewerkt op: 03/08/2018 10:31

**Van:** 10.2.e  
**Aan:** 10.2.e  
**Onderwerp:** RE: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]  
**Datum:** vrijdag 18 januari 2019 10:24:00  
**Bijlagen:** [image002.png](#)  
[image003.jpg](#)  
[image004.png](#)  
[image005.png](#)  
[image006.jpg](#)  
[image007.jpg](#)

Beste 10.2.e

Prima, om 14 uur bellen wij jou op.

Een vriendelijke groet,

10.2.e  
Inspecteur a.i.

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



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

M 06 10.2.e

10.2.e@ilent.nl  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)  
 @ILenT\_Aw

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: 10.2.e@woonmensen.nl>

Verzonden: vrijdag 18 januari 2019 10:20

Aan: 10.2.e@ilent.nl>

Onderwerp: RE: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Beste 10.2.e

Dank je voor je e-mail. Een belafsprak lijkt mij een goed idee. Mijn collega 10.2.e neemt dan ook  
 deel aan het gesprek, hij is namelijk verantwoordelijk voor de herstelmelding van de woningen uit 2013.

Schikt dinsdagmiddag 14:00 uur jullie? Mijn rechtstreekse nummer is 06-10.2.e

Met vriendelijke groet,

10.2.e  
Jurist/ bestuurssecretaris

de Woonmensen

---

**Van:** 10.2.e @ilent.nl]  
**Verzonden:** vrijdag 18 januari 2019 09:40  
**Aan:** 10.2.e  
**Onderwerp:** RE: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Beste 10.2.e

Het is enige tijd gelden dat we elkaar gesproken hebben over een aantal verkochte woningen. De woningen zijn verkocht zonder vooraf goedkeuring van de Aw.

Graag wil ik een belafsprak met je maken. Ik ben op dinsdagmiddag en donderdagmiddag telefonisch bereikbaar.

Mijn collega 10.2.e zal ook deelnemen aan dit overleg, want zij gaat mijn werk op den duur overnemen.

Graag zie ik je reactie tegemoet.

Een vriendelijke groet,

10.2.e  
Inspecteur a.i.

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



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

M 06 10.2.e

10.2.e @ilent.nl  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)  
@ILenT\_Aw

---

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:** 10.2.e @woonmensen.nl>  
**Verzonden:** donderdag 6 september 2018 12:58  
**Aan:** 10.2.e @ilent.nl>  
**Onderwerp:** RE: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Beste 10.2.e

Dank je voor je bericht.



Met vriendelijke groet,

10.2 e

Jurist/ bestuurssecretaris

de Woonmensen



---

**Van:** 10.2 e @ilent.nl]

**Verzonden:** donderdag 6 september 2018 08:33

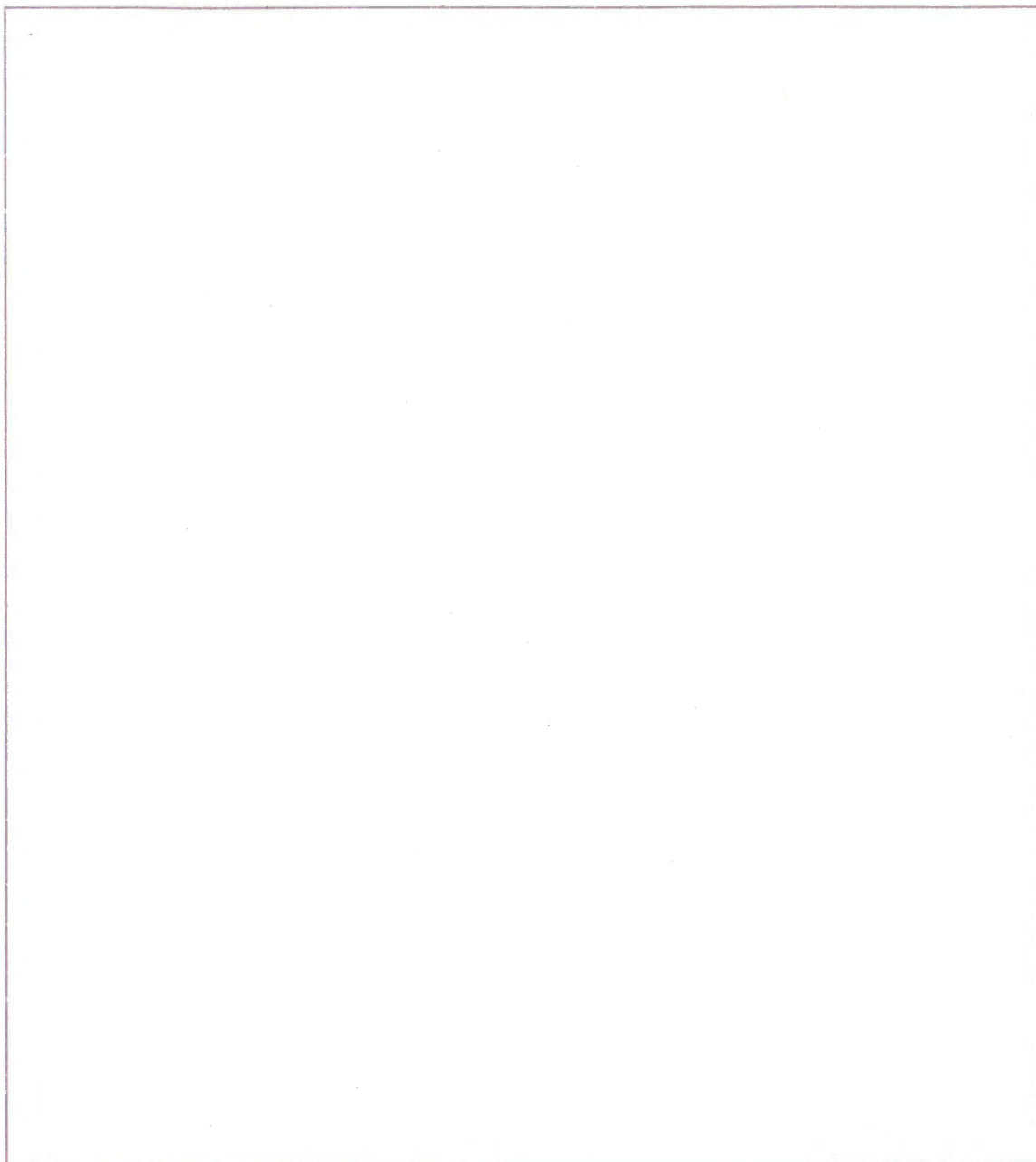
**Aan:** 10.2 e

**Onderwerp:** RE: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Beste 10.2 e

Ik zou inderdaad de relevante artikelen uit het BtIV mailen, zie hieronder:

Het is aan de corporatie welk prijs criterium wordt gehanteerd, woz-waarde of getaxeerde marktwaarde,  
Zie artikel 25, lid 3 sub c BtIV.



De referentiewoning moet zich bevinden in hetzelfde complex, moet identiek zijn qua oppervlakte, indeling en samenstelling. Tevens moet dit bevestigd worden door de onafhankelijk taxateur. Dit moet terugkomen in het taxatierapport.

Het aanvraagformulier is inmiddels achterhaald en wordt op korte termijn vernieuwd. Ik verwijs je naar artikel 25, lid 3 sub c Btiv.

Groet,  
**10.2.e**

---

**Van:** **10.2.e** @woonmensen.nl>

**Verzonden:** dinsdag 4 september 2018 16:16

**Aan:** **10.2.e** @ilent.nl>

**CC:** **10.2.e** @woonmensen.nl>

**Onderwerp:** RE: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Beste 10.2.a

Dank voor ons prettige telefoongesprek. In deze mail zet ik, mede gezien het feit dat dit jouw laatste week is bij de afdeling Verkoop, de gemaakte afspraken/hetgeen wij besproken hebben even uiteen.

We bespraken dat een corporatie niet verplicht is om, na openbare aanbidding, aan de hoogste aanbieder te verkopen. Daarnaast gaf jij aan dat het aan de corporatie is om te kiezen voor óf de WOZ-waarde óf de taxatiewaarde. Bij de aanvraag voor goedkeuring van de verkoop dient daarom te worden aangegeven of de waarde op basis van taxatie of WOZ is bepaald. Jij stuurt mij nog de wetsbepalingen waaruit dit volgt. Zoals door mij aangegeven staat op jullie website en jullie goedkeuringsformulier overigens iets anders, namelijk:

- Bij woningen in verhuurde staat betekent dit dat de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat moet worden aangehouden.
- Bij leegstaande woningen betekent dit dat de waarde moet worden aangehouden zoals vermeld in de meest recente WOZ-beschikking of moet de waarde worden vastgesteld aan de hand van een taxatie gebaseerd op de leegwaarde (marktwaarde vrij van huur en gebruik).

Voor de reparatie van de verkoop in 2013 spraken we af dat een taxatie van een referentiewoning ook voldoet (omdat wij in dit geval de woning niet in mogen van de eigenaar), mits deze identiek is aan de woning die het betreft. Identiek qua type, indeling, oppervlakte (m2). Mijn collega 10.2.e pakt dit verder op.

Verder spraken we af dat het wellicht nog handig is om een kennismakingsgesprek (telefonisch) te hebben met jouw opvolger.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Jurist/ bestuurssecretaris

Afwezig: vrijdagen  
de Woonmensen

---

**Van:** 10.2.a

**Verzonden:** woensdag 22 augustus 2018 13:29

**Aan:** 10.2.e - ILT

**CC:** 10.2.e

**Onderwerp:** RE: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Beste 10.2.a

Dank je voor je e-mail. In de lopende rechtszaak tussen de Woonmensen en een derde dienen wij uiterlijk



11 september een reactie bij de rechtbank in te dienen. Graag zouden wij voor die tijd met jullie willen overleggen. Mocht dit agenda technisch niet mogelijk zijn, dan kunnen we wat mij betreft ook telefonisch contact hebben.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Jurist/ bestuurssecretaris

Afwezig: vrijdag  
de Woonmensen



---

Van: 10.2.e @ilent.nl]

Verzonden: woensdag 22 augustus 2018 12:10

Aan: 10.2.e

Onderwerp: RE: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Beste 10.2.e

Ik zou gisteren laten weten wanneer we onze afspraak zouden kunnen inplannen. Gezien meerdere collega's nog op vakantie zijn, heb ik nog geen data. Ik kom as maandag hierop terug.

Een vriendelijke groet,

10.2.e

Inspecteur a.i.

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



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

M 06

10.2.e @ilent.nl

[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

@ILenT Aw

---

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: 10.2.e @woonmensen.nl>

Verzonden: dinsdag 7 augustus 2018 19:14

Aan: 10.2.e [redacted]@ilent.nl>

Onderwerp: FW: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Geachte 10.2.e [redacted]

Enige tijd geleden hebben wij elkaar gesproken over een melding verkoop in 2013. In dat kader kwam in ons gesprek ook aan de orde dat de Woonmensen geconfronteerd wordt met een recht van eerste koop uit het verleden waar een derde partij aanspraak op maakt. Ik zou in dat verband graag met je willen overleggen over onderstaande reactie. Is dat mogelijk?

Met vriendelijke groet,

10.2.e [redacted]

Jurist/ bestuurssecretaris

de Woonmensen



Van: ILT 10.2.e [redacted]

Verzonden: vrijdag 3 augustus 2018 10:32

Aan: 10.2.e [redacted]

Onderwerp: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]



Heeft u aanvullende vragen of wilt u informatie toevoegen aan uw vraag?

Beantwoord dan dit bericht.

Onderwerp

### Verkoopregels corporatiewoning

Reactie via e-mail (Inspectie Leefomgeving en Transport) (03/08/2018 10:31)

Geachte mevrouw 10.2.e [redacted]

Hartelijk dank e-mail. Naar aanleiding van uw bericht van 2 augustus jongstleden betreffende de verkoopregels corporatiewoning, het volgende.

U bent niet verplicht, na openbare aanbidding, aan de hoogste bieder te verkopen. In de Woningwet staat dat de woning voor ten minste de marktwaaarde of WOZ-waarde verkocht wordt. De koopsom moet gelijk of hoger zijn. Gelet op de transparantie, zijn wij soms benieuwd waarom u voor een bepaalde koper heeft gekozen.

Het staat de corporatie vrij om te kiezen tussen de (meest recente) WOZ-waarde of taxatiewaarde, dus niet alleen in geval de woning leeg staat.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Meld- en Informatiecentrum  
Inspectie Leefomgeving en Transport  
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag  
088 489 0000 (lokaal tarief)  
[www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)

Geachte heer, mevrouw,

Ik heb 2 vragen inzake de verkoop van corporatiewoningen in verhuurde staat aan derden.

1)

Zijn wij, na openbare aanbidding, gehouden om aan de hoogste bieder te verkopen? En zo niet, wat zijn dan de criteria om aan bieder nummer 2, 3 en zo verder te mogen verkopen?

2)

En is het juist dat bij een woning in verhuurde staat de waarde van de woning bepaald moet worden door middel van een taxatie (onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat) en niet door middel van de meest recente WOZ-beschikking? Ofwel, is het juist dat een WOZ-beschikking alleen gebruikt mag worden in geval de woning leeg staat?

Bij voorbaat dank voor uw reactie.

Vriendelijke groet,

10.2.e

Referentienummer 180802-000115

- Gemaakt op: 02/08/2018 12:31
- Laatst bijgewerkt op: 03/08/2018 10:31



**Van:** 10.2.e - ILT  
**Aan:** 10.2.e  
**Onderwerp:** RE: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]  
**Datum:** woensdag 22 augustus 2018 12:09:00  
**Bijlagen:** [image002.png](#)  
[image003.jpg](#)  
[image004.png](#)

---

Beste 10.2.e

Ik zou gisteren laten weten wanneer we onze afspraak zouden kunnen inplannen. Gezien meerdere collega's nog op vakantie zijn, heb ik nog geen data. Ik kom as maandag hierop terug.

Een vriendelijke groet,

10.2.e  
Inspecteur a.i.

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



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

M 06 10.2.e

10.2.e @ilent.nl  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)  
@ILenT Aw

---

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:** 10.2.e @woonmensen.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 7 augustus 2018 19:14  
**Aan:** 10.2.e @ilent.nl>  
**Onderwerp:** FW: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Geachte 10.2.e

Enige tijd geleden hebben wij elkaar gesproken over een melding verkoop in 2013. In dat kader kwam in ons gesprek ook aan de orde dat de Woonmensen geconfronteerd wordt met een recht van eerste koop uit het verleden waar een derde partij aanspraak op maakt. Ik zou in dat verband graag met je willen overleggen over onderstaande reactie. Is dat mogelijk?

Met vriendelijke groet,  
10.2.e  
Jurist/ bestuurssecretaris

de Woonmensen



Van: ILT 10.2.e

Verzonden: vrijdag 3 augustus 2018 10:32

Aan: 10.2.e

Onderwerp: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Image



Heeft u aanvullende vragen of wilt u informatie toevoegen aan uw vraag?

Beantwoord dan dit bericht.

Onderwerp

### Verkoopregels corporatiewoning

Reactie via e-mail (Inspectie Leefomgeving en Transport) (03/08/2018 10:31)

Geachte 10.2.e

Hartelijk dank e-mail. Naar aanleiding van uw bericht van 2 augustus jongstleden betreffende de verkoopregels corporatiewoning, het volgende.

U bent niet verplicht, na openbare aanbidding, aan de hoogste bieder te verkopen. In de Woningwet staat dat de woning voor ten minste de marktwaarde of WOZ-waarde verkocht wordt. De koopsom moet gelijk of hoger zijn. Gelet op de transparantie, zijn wij soms benieuwd waarom u voor een bepaalde koper heeft gekozen.

Het staat de corporatie vrij om te kiezen tussen de (meest recente) WOZ-waarde of taxatiewaarde, dus niet alleen in geval de woning leeg staat.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Meld- en Informatiecentrum  
Inspectie Leefomgeving en Transport  
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag  
088 489 0000 (lokaal tarief)  
[www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)

Klant via webformulier (10.2.e

(02/08/2018 12:31)

Geachte heer, mevrouw,

Ik heb 2 vragen inzake de verkoop van corporatiewoningen in verhuurde staat aan derden.

1)

Zijn wij, na openbare aanbidding, gehouden om aan de hoogste bieder te verkopen? En zo niet, wat zijn dan de criteria om aan bieder nummer 2, 3 en zo

verder te mogen verkopen?

2)

En is het juist dat bij een woning in verhuurde staat de waarde van de woning bepaald moet worden door middel van een taxatie (onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat) en niet door middel van de meest recente WOZ-beschikking? Ofwel, is het juist dat een WOZ-beschikking alleen gebruikt mag worden in geval de woning leeg staat?

Bij voorbaat dank voor uw reactie.

Vriendelijke groet,

10.2.e

Referentienummer 180802-000115

- Gemaakt op: 02/08/2018 12:31
- Laatst bijgewerkt op: 03/08/2018 10:31



**Van:** 10.2.e  
**Aan:** 10.2.e - ILT  
**Cc:** 10.2.e  
**Onderwerp:** RE: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]  
**Datum:** donderdag 16 augustus 2018 11:04:29  
**Bijlagen:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[image003.jpg](#)  
[image004.jpg](#)  
[image005.jpg](#)

Beste 10.2.e

Helaas heb ik gisteren je telefoontje gemist. Morgen ben ik niet aanwezig, maar ik heb mijn collega 10.2.e gevraagd om even contact met je op te nemen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Jurist/ bestuurssecretaris

Afwezig: vrijdagen  
de Woonmensen




---

**Van:** 10.2.e @ilent.nl  
**Verzonden:** woensdag 15 augustus 2018 14:08  
**Aan:** 10.2.e  
**Onderwerp:** RE: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Beste 10.2.e

Zojuist heb ik je voicemail ingesproken.  
Mocht je mij willen spreken, vrijdagochtend ben ik telefonisch bereikbaar.

Een vriendelijke groet,

10.2.e

Inspecteur a.i.

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



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

M 06 10.2.e

10.2.e @ilent.nl  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)  
 @ILenT Aw

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:** 10.2.e @woonmensen.nl>

**Verzonden:** dinsdag 7 augustus 2018 19:14

**Aan:** 10.2.e @ilent.nl>

**Onderwerp:** FW: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Geachte 10.2.e

Enige tijd geleden hebben wij elkaar gesproken over een melding verkoop in 2013. In dat kader kwam in ons gesprek ook aan de orde dat de Woonmensen geconfronteerd wordt met een recht van eerste koop uit het verleden waar een derde partij aanspraak op maakt. Ik zou in dat verband graag met je willen overleggen over onderstaande reactie. Is dat mogelijk?

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Jurist/ bestuurssecretaris

de Woonmensen



**Van:** ILT 10.2.g

**Verzonden:** vrijdag 3 augustus 2018 10:32

**Aan:** 10.2.e

**Onderwerp:** Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]



Heeft u aanvullende vragen of wilt u informatie toevoegen aan uw vraag?

Beantwoord dan dit bericht.

Onderwerp

**Verkoopregels corporatiewoning**

Reactie via e-mail (Inspectie Leefomgeving en Transport) (03/08/2018 10:31)

Geachte 10.2.e

Hartelijk dank e-mail. Naar aanleiding van uw bericht van 2 augustus jongstleden betreffende de verkoopregels corporatiewoning, het volgende.

U bent niet verplicht, na openbare aanbidding, aan de hoogste bieder te verkopen. In de

Woningwet staat dat de woning voor ten minste de marktwaarde of WOZ-waarde verkocht wordt. De koopsom moet gelijk of hoger zijn. Gelet op de transparantie, zijn wij soms benieuwd waarom u voor een bepaalde koper heeft gekozen.

Het staat de corporatie vrij om te kiezen tussen de (meest recente) WOZ-waarde of taxatiewaarde, dus niet alleen in geval de woning leeg staat.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Meld- en Informatiecentrum  
Inspectie Leefomgeving en Transport  
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag  
088 489 0000 (lokaal tarief)  
[www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)

Klant via webformulier (10.2.e) (02/08/2018 12:31)

Geachte heer, mevrouw,

Ik heb 2 vragen inzake de verkoop van corporatiewoningen in verhuurde staat aan derden.

1)

Zijn wij, na openbare aanbidding, gehouden om aan de hoogste bidder te verkopen? En zo niet, wat zijn dan de criteria om aan bidder nummer 2, 3 en zo verder te mogen verkopen?

2)

En is het juist dat bij een woning in verhuurde staat de waarde van de woning bepaald moet worden door middel van een taxatie (onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat) en niet door middel van de meest recente WOZ-beschikking? Ofwel, is het juist dat een WOZ-beschikking alleen gebruikt mag worden in geval de woning leeg staat?

Bij voorbaat dank voor uw reactie.

Vriendelijke groet,

10.2.e

Referentienummer 180802-000115

- Gemaakt op: 02/08/2018 12:31
- Laatst bijgewerkt op: 03/08/2018 10:31



**Van:** 10.2.e - ILT  
**Aan:** 10.2.e  
**Onderwerp:** RE: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]  
**Datum:** woensdag 15 augustus 2018 14:08:00  
**Bijlagen:** [image002.png](#)  
[image003.jpg](#)  
[image004.png](#)

Beste 10.2.e,

Zojuist heb ik je voicemail ingesproken.  
Mocht je mij willen spreken, vrijdagochtend ben ik telefonisch bereikbaar.

Een vriendelijke groet,

10.2.e  
Inspecteur a.i.

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



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

M 06 10.2.e

10.2.e@ilent.nl  
[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)  
@ILenT Aw

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toezonden, 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:** 10.2.e@woonmensen.nl>

**Verzonden:** dinsdag 7 augustus 2018 19:14

**Aan:** 10.2.e@ilent.nl>

**Onderwerp:** FW: Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Geachte 10.2.e

Enige tijd geleden hebben wij elkaar gesproken over een melding verkoop in 2013. In dat kader kwam in ons gesprek ook aan de orde dat de Woonmensen geconfronteerd wordt met een recht van eerste koop uit het verleden waar een derde partij aanspraak op maakt. Ik zou in dat verband graag met je willen overleggen over onderstaande reactie. Is dat mogelijk?

Met vriendelijke groet,

10.2.e  
Jurist/ bestuurssecretaris

de Woonmensen

**Van:** ILT [10.2.g]

**Verzonden:** vrijdag 3 augustus 2018 10:32

**Aan:** 10.2.e

**Onderwerp:** Verkoopregels corporatiewoning [Incident: 180802-000115]

Image



Heeft u aanvullende vragen of wilt u informatie toevoegen aan uw vraag?

Beantwoord dan dit bericht.

**Onderwerp**

### **Verkoopregels corporatiewoning**

Reactie via e-mail (Inspectie Leefomgeving en Transport) (03/08/2018 10:31)

Geachte 10.2.e,

Hartelijk dank e-mail. Naar aanleiding van uw bericht van 2 augustus jongstleden betreffende de verkoopregels corporatiewoning, het volgende.

U bent niet verplicht, na openbare aanbidding, aan de hoogste bieder te verkopen. In de Woningwet staat dat de woning voor ten minste de marktwaaarde of WOZ-waarde verkocht wordt. De koopsom moet gelijk of hoger zijn. Gelet op de transparantie, zijn wij soms benieuwd waarom u voor een bepaalde koper heeft gekozen.

Het staat de corporatie vrij om te kiezen tussen de (meest recente) WOZ-waarde of taxatiewaarde, dus niet alleen in geval de woning leeg staat.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Meld- en Informatiecentrum  
Inspectie Leefomgeving en Transport  
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag  
088 489 0000 (lokaal tarief)  
[www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)

Klant via webformulier (10.2.e) (02/08/2018 12:31)

Geachte heer, mevrouw,

Ik heb 2 vragen inzake de verkoop van corporatiewoningen in verhuurde staat aan derden.

1)

Zijn wij, na openbare aanbidding, gehouden om aan de hoogste bieder te verkopen? En zo niet, wat zijn dan de criteria om aan bieder nummer 2, 3 en zo

verder te mogen verkopen?

2)

En is het juist dat bij een woning in verhuurde staat de waarde van de woning bepaald moet worden door middel van een taxatie (onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat) en niet door middel van de meest recente WOZ-beschikking? Ofwel, is het juist dat een WOZ-beschikking alleen gebruikt mag worden in geval de woning leeg staat?

Bij voorbaat dank voor uw reactie.

Vriendelijke groet,

10.2 e

**Referentienummer 180802-000115**

- Gemaakt op: 02/08/2018 12:31
- Laatst bijgewerkt op: 03/08/2018 10:31



**Van:** 102 e  
**Aan:** 102 e - JLT  
**Onderwerp:** Telefonische afspraak  
**Datum:** dinsdag 4 september 2018 12:13:01  
**Bijlagen:** [image001.png](#)  
**Prioriteit:** Hoog

---

Beste 102 e

Kunnen wij vanmiddag telefonisch contact hebben, bijvoorbeeld om half 2?

Met vriendelijke groet,

102 e  
Jurist/ bestuurssecretaris

Afwezig: vrijdagen  
de Woonmensen





# **CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING**

Postbus 107  
3740 AC Baarn  
Bezoekadres:  
Oude Utrechtseweg 19  
Baarn  
Telefoon 035 - 69 54 070  
Telefax 035 - 69 54 080  
Internet <http://www.cfv.nl>  
e-mail [info@cfv.nl](mailto:info@cfv.nl)

L1680  
de Woonmensen/SJA  
t.a.v. de raad van commissarissen  
Postbus 831  
7301 BB APELDOORN

Ons kenmerk  
A1019062012\WK

Onderwerp  
Continuïteitsoordeel 2012: A1-oordeel

Baarn, 19 juni 2012

Geachte raad,

Op grond van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) beoordeelt het Centraal Fonds jaarlijks uw financiële positie en brengt daarover advies uit aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Op basis van uw ingediende prognosegegevens 2012-2016, concludeert het Fonds dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van uw corporatie, hetgeen tot een A1-oordeel leidt. Hierdoor bestaat er geen aanleiding een nader financieel onderzoek in te stellen.

Het continuïteitsoordeel 2012 is gebaseerd op uw vermogensontwikkeling waarbij rekening is gehouden met invoering van de huurtoeslagheffing in 2014. Er is nadrukkelijk geen rekening gehouden met een mogelijk eerdere invoering van de huurtoeslagheffing in 2013 en met een eventuele saneringsheffing in 2013. Het continuïteitsoordeel 2012 van het Fonds is derhalve gebaseerd op de vermogensontwikkeling exclusief de eventuele wijzigingen in de heffingen met ingang van 2013. Het Fonds verwacht dat u de effecten van de mogelijke invoering van deze heffingen analyseert en uw activiteiten in het kader van de beoogde financiële continuïteit indien noodzakelijk hierop afstemt.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de districtsadviseur [REDACTED]

Het Fonds zal de minister van dit oordeel in kennis stellen. Uw bestuur heb ik reeds per brief op de hoogte gesteld van het oordeel.

Met vriendelijke groet,  
Centraal Fonds Volkshuisvesting





# CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Postbus 107  
3740 AC Baarn  
Bezoekadres:  
Oude Utrechtseweg 19  
Baarn

Telefoon 035 - 69 54 070  
Telefax 035 - 69 54 080  
Internet <http://www.cfv.nl>  
e-mail [info@cfv.nl](mailto:info@cfv.nl)

L1680  
de Woonmensen/SJA  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 831  
7301 BB APELDOORN

Ons kenmerk  
A10A19062012\WK

Onderwerp  
Continuïteitsoordeel 2012: A1-oordeel

Baarn, 19 juni 2012

Geacht bestuur,

Op grond van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) beoordeelt het Centraal Fonds jaarlijks uw financiële positie en brengt daarover advies uit aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Op basis van uw ingediende prognosegegevens 2012-2016, concludeert het Fonds dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van uw corporatie, hetgeen tot een A1-oordeel leidt. Hierdoor bestaat er geen aanleiding een nader financieel onderzoek in te stellen.

De bijlage bevat vier specificaties waarin de uitgangspositie en de ontwikkeling van de vermogenspositie en de bepaling van het risico nader worden verklaard. De toelichting op de specificaties is te vinden op de website van het Fonds: [www.cfv.nl](http://www.cfv.nl).

Na het vertrek van de vorige bestuurder, [REDACTED], heeft u aangegeven dat de organisatie van de Woonmensen wordt heroverwogen en dat dit mogelijk wijzigingen tot gevolg zou kunnen hebben. Het Fonds verzoekt u ons over de uitkomsten van dit traject te informeren, waar mogelijk vergezeld van een tijdsplan.

Het continuïteitsoordeel 2012 is gebaseerd op uw vermogensontwikkeling waarbij rekening is gehouden met invoering van de huurtoeslagheffing in 2014. Er is nadrukkelijk geen rekening gehouden met een mogelijk eerdere invoering van de huurtoeslagheffing in 2013 en met een eventuele saneringsheffing in 2013. Het continuïteitsoordeel 2012 van het Fonds is derhalve gebaseerd op de vermogensontwikkeling exclusief de eventuele wijzigingen in de heffingen met ingang van 2013. Het Fonds verwacht dat u de effecten van de mogelijke invoering van deze heffingen analyseert en uw activiteiten in het kader van de beoogde financiële continuïteit indien noodzakelijk hierop afstemt.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de districtsadviseur [REDACTED]

Het Fonds zal de minister van dit oordeel in kennis stellen. Tevens heb ik uw raad van commissarissen in kennis gesteld van dit oordeel. Ook verzoek ik u de voor uw organisatie relevante stakeholders nader te informeren omtrent het oordeel.

Met vriendelijke groet,  
Centraal Fonds Volkshuisvesting

Bijlage:

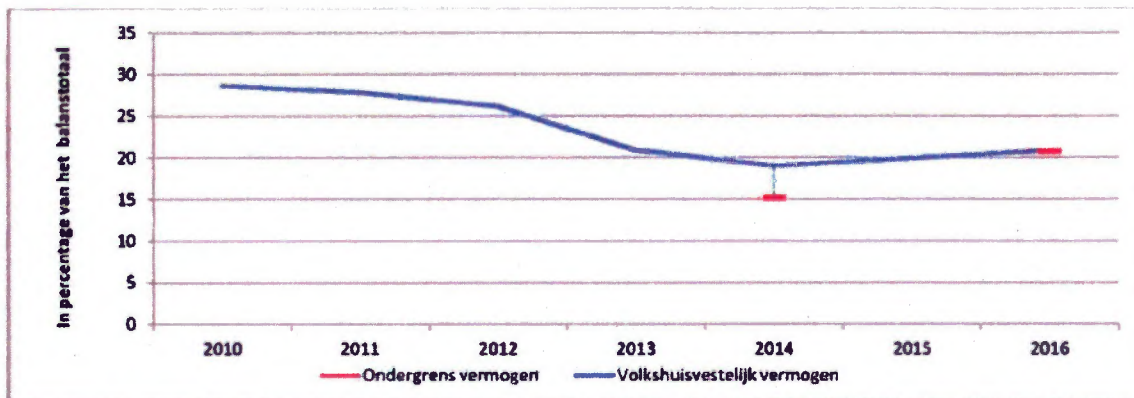
- Specificaties continuïteitsoordeel 2012

## Bijlage 1: Toelichting continuïteitsoordeel 2012; nadere beoordeling

### de Woonmensen/SJA (L1680) te Apeldoorn

Op basis van de door de corporatie verstrekte Prospectieve informatie heeft het Fonds het continuïteitsoordeel vastgesteld. Bij het oordeel wordt in principe verondersteld dat alle door de corporatie voorgenomen activiteiten op basis van vermogen financierbaar zijn.

### Continuïteitsoordeel: A1



Het volkshuisvestelijk vermogen, het risicobedrag, de Vpb-beklemming en de ondergrens van het vermogen worden als volgt bepaald:

	t/m 2014		t/m 2016	
	Bedragen (x € 1.000)	In % balanstotaal	Bedragen (x € 1.000)	In % balanstotaal
<b>Volkshuisvestelijk vermogen</b>				
Volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2010	93.443	28,6	93.443	28,6
Prognose beschikbaar komende middelen beoordelingsperiode	38.364		50.468	
Prognose beslag op vermogen beoordelingsperiode	54.152		60.997	
Volkshuisvestelijk vermogen ultimo beoordelingsperiode	77.656	19,0	82.915	20,8
<b>Ondergrens volkshuisvestelijk vermogen: risico plus Vpb-beklemming</b>				
<b>Risicobronnen</b>				
Marktrisico	20.488	5,1	21.892	5,5
Macro-economisch risico	25.952	6,5	26.426	6,7
Operationeel risico	36.768	9,2	38.625	9,7
Het totaal risico wordt bepaald door bovenstaande risico's te combineren, rekening houdend met de onderlinge afhankelijkheid van deze drie risico's.				
<b>Totaal risico</b>	<b>83.208</b>	<b>20,8</b>	<b>86.943</b>	<b>21,9</b>
Opslag marktwaardetoets	0	0,0	19.880	5,0
<b>Totaal risico inclusief marktwaardetoets</b>	<b>83.208</b>	<b>20,8</b>	<b>106.823</b>	<b>26,9</b>
<b>Vpb-beklemming</b>	<b>10.930</b>	<b>2,7</b>	<b>10.930</b>	<b>2,7</b>
<b>Totaal risico plus Vpb-beklemming</b>	<b>94.138</b>	<b>23,5</b>	<b>117.753</b>	<b>29,6</b>
<b>Marktwaardetoets</b>	<b>Totaal t/m 2014</b>		<b>Totaal t/m 2016</b>	
Geschatte marktwaarde ultimo beoordelingsperiode	671.368		700.726	
Geschatte marktwaarde ultimo beoordelingsperiode na waardeschok	569.857		513.281	
Geeniformeerde bedrijfswaarde ultimo beoordelingsperiode	378.527		387.979	
Verhouding marktwaarde bedrijfswaarde	177%		183%	
Verhouding groter dan norm 150%	Voldoende		Onvoldoende	



## Bijlage 2: Specificaties continuïteitsoordeel 2012: nadere beoordeling

### Specificatie 1: Startpositie volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2010

(x € 1.000,-)

A. Eigen vermogen (inclusief herwaarderingsreserve en overige reserves)		33.169
B. Opname balansposten in volkshuisvestelijk vermogen		811
Egalisatierekening	0	
Voorziening onderhoud	0	
Overige voorzieningen	811	
Af: immateriële vaste activa	0	
C. Waardering vastgoedportefeuille		39.682
Geüniformeerde bedrijfswaarde Centraal Fonds	278.271	
Af: materiële vaste activa in exploitatie	-238.589	
D. Rentabiliteitswaardecorrectie		19.226
Geüniformeerde rentabiliteitswaardecorrectie Centraal Fonds	19.226	
E. Overige balanscorrecties Centraal Fonds		555
Correctie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	57	
Correctie materiële vaste activa in ontwikkeling wegens niet-juridische verplichtingen	127	
Correctie al in de balans verwerkte onrendabele verbeteruitgaven zonder juridische verplichting	2.956	
Correctie actieve belastinglatentie	-826	
Correctie niet meenemen waardering verkoop onder voorwaarden	0	
Correctie deelnemingen wegens actuele waarde exploitatieverbindingen	-1.758	
Correctie overige voorzieningen vanwege deelnemingen	0	
Correctie ILS/EV wegens achtergestelde leningen	0	
<b>Volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2010</b>		<b>93.443</b>

### Specificatie 2: Geüniformeerd balanstotaal ultimo 2010

(x € 1.000,-)

A. Balanstotaal volgens opgave corporaties		303.450
B. Elimineren activa balanspost immateriële vaste activa		0
C. Waardering vastgoedportefeuille		39.682
D. Overige activa balanspostcorrecties Centraal Fonds		-16.673
Correctie materiële vaste activa in ontwikkeling wegens niet-juridische verplichtingen	127	
Correctie al in de balans verwerkte onrendabele verbeteruitgaven zonder juridische verplichting	2.956	
Correctie actieve belastinglatentie	-826	
Correctie materiële vaste activa wegens verkoop onder voorwaarden	-17.171	
Correctie deelnemingen wegens actuele waarde exploitatieverbindingen	-1.758	
<b>Geüniformeerd balanstotaal ultimo 2010</b>		<b>326.459</b>

#### Toelichting uniformering bedrijfswaarde

	Solvabiliteitsoordeel	Startpositie continuïteitsoordeel
Opgegeven bedrijfswaarde (dVI verslagjaar 2010)	345.716	345.716
Geüniformeerde bedrijfswaarde	273.375	278.271
Effect uniformering bedrijfswaarde	-72.341	-67.445
<b>Specificatie correcties continuïteitsoordeel 2012</b>		
1. Moment van discontering	0	0
2. Elimineren verkoopportefeuille	-14.728	-14.728
3. Uniformering parameters	-37.255	-32.359
4. Heffing projectsteun 40 wijken	-428	-428
5. Beoordeling levensduur	-2.893	-2.893
6. Uniformering restwaarde	-17.037	-17.037
7. Beoordeling lastenniveau	0	0
<b>Totaal</b>	<b>-72.341</b>	<b>-67.445</b>



## Bijlage 2: Specificaties continuïteitsoordeel 2012: beoordeling

### Specificatie 3: Vermogensmutatie 2011 tot en met 2016: beoordeling

(x € 1.000,-)

#### Prognose beschikbaar komende middelen

1. Rendement op materiële vaste activa in exploitatie	108.559
2. Rendement op leningen	-88.316
3. Verkoop bestaand bezit	13.446
4. Productie nieuwbouw voor verkoop	189
5. Vermogenseffect nieuwe leningen en renteconversie	15.094
6. Vermogenseffect verbindingen	1.497
<b>Totaal</b>	<b>50.468</b>

#### Prognose beslag op vermogen

7. Nieuwbouw wooneenheden en overig vastgoed	23.889
8. Aankoop wooneenheden en overig vastgoed	0
9. Sloop wooneenheden en overig vastgoed	394
10. Verbetering wooneenheden en overig vastgoed	9.430
11. Vennootschapsbelasting	0
12. (Project)verliezen	0
13. Verhuurdersheffing en saneringsteun	27.224
<b>Totaal</b>	<b>60.937</b>

#### Toelichting prognose beschikbaar komende middelen

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
<b>1. Rendement op materiële vaste activa in exploitatie</b>							
Bedrijfswaarde vastgoed ultimo voorgaand jaar	278.271	302.507	366.562	358.220	378.517	383.719	
Rendement op materiële vaste activa in exploitatie (5,25%)	14.809	15.882	19.245	18.807	19.871	20.145	108.559
<b>2. Rendement op leningen</b>							
Rentabiliteitswaarde leningen ultimo voorgaand jaar	210.861	262.429	286.070	308.611	308.930	305.289	
Rendement op leningen exclusief renteuitgaven (5,25%)	-11.070	-13.778	-15.019	-16.203	-16.219	-16.028	-88.316
<b>3. Verkoop bestaand bezit</b>							
Aantal wooneenheden	25	34	21	21	20	19	140
Bruto verkoopprijs	3.165	4.562	2.850	2.944	2.882	2.726	19.129
Geliniformeerde bedrijfswaarde	2.145	1.558	962	962	916	870	6.414
Verkoopresultaat wooneenheden na toetsing Centraal Fonds*	1.981	2.952	1.855	1.949	1.935	1.826	12.498
Opgegeven bedrijfswaarde niet-wooneenheden	400	0	0	0	0	0	400
Brutoverkoopprijs	1.321	0	0	0	0	0	1.321
Geliniformeerde bedrijfswaarde	373	0	0	0	0	0	373
Verkoopresultaat niet-wooneenheden na toetsing Centraal Fonds*	948	0	0	0	0	0	948
Totaal verkoopresultaat na toetsing Centraal Fonds*	2.929	2.952	1.855	1.949	1.935	1.826	13.446
<b>4. Productie nieuwbouw voor verkoop</b>							
Aantal wooneenheden	3	4	0	0	0	0	52
Stichtingskosten	349	10.000	0	0	0	0	10.349
Verkoopresultaat opgegeven	-21	210	0	0	0	0	189
Verkoopresultaat wooneenheden na toetsing Centraal Fonds*	-21	210	0	0	0	0	189
Aantal m² niet-wooneenheden	0	1.875	0	0	0	0	1.875
Stichtingskosten	0	2.809	0	0	0	0	2.809
Verkoopresultaat opgegeven	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopresultaat niet-wooneenheden na toetsing Centraal Fonds*	0	0	0	0	0	0	0
Totaal verkoopresultaat	-21	210	0	0	0	0	189
Verrekening met al genomen winst	0	0	0	0	0	0	0
Totaal verkoopresultaat na toetsing Centraal Fonds*	-21	210	0	0	0	0	189
<b>5. Vermogenseffect nieuwe leningen en renteconversie</b>	6.336	5.059	2.877	749	42	32	15.094
<b>6. Vermogenseffect verbindingen</b>	249	249	249	249	249	249	1.497

\* Inclusief verkoopkosten

**Toelichting prognose beslag op vermogen**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
<b>7. Nieuwbouw woonegelegenheden en overig vastgoed</b>							
Aantal woonegelegenheden	28	403	81	177	8	0	697
Opgegeven bedrijfswaarde	4.990	53.659	10.950	22.995	1.067	0	93.661
Stichtingskosten	6.659	71.735	12.930	31.927	1.442	0	124.693
Acceptabele bedrijfswaarde	4.761	45.187	10.447	21.938	1.018	0	83.351
Onrendabel woonegelegenheden volgens Centraal Fonds	1.898	26.548	2.483	9.989	424	0	41.342
Opgegeven bedrijfswaarde niet-woonegelegenheden	0	11.281	3.353	135	135	135	15.039
Stichtingskosten	0	14.193	3.353	135	135	135	17.951
Acceptabele bedrijfswaarde	0	11.281	3.353	135	135	135	15.039
Onrendabel niet-woonegelegenheden volgens Centraal Fonds	0	2.912	0	0	0	0	2.912
Totaal onrendabel nieuwbouw	1.898	29.460	2.483	9.989	424	0	44.254
Verrekening met al genomen onrendabel	1.898	18.467	0	0	0	0	20.365
Totaal beslag op vermogen na toetsing Centraal Fonds	0	10.993	2.483	9.989	424	0	23.889
<b>8. Aankoop woonegelegenheden en overig vastgoed</b>							
Aantal aankoop woonegelegenheden	0	0	0	0	0	0	0
Opgegeven bedrijfswaarde woonegelegenheden	0	0	0	0	0	0	0
Aankoopprijs	0	0	0	0	0	0	0
Acceptabele bedrijfswaarde	0	0	0	0	0	0	0
Onrendabel woonegelegenheden volgens Centraal Fonds	0	0	0	0	0	0	0
Opgegeven bedrijfswaarde niet-woonegelegenheden	0	51	0	0	0	0	51
Aankoopprijs	0	51	0	0	0	0	51
Acceptabele bedrijfswaarde	0	51	0	0	0	0	51
Onrendabel niet-woonegelegenheden volgens Centraal Fonds	0	0	0	0	0	0	0
Totaal onrendabel aankoop	0	0	0	0	0	0	0
Verrekening met al genomen onrendabel	0	0	0	0	0	0	0
Totaal beslag op vermogen na toetsing Centraal Fonds	0	0	0	0	0	0	0
<b>9. Sloop woonegelegenheden en overig vastgoed</b>							
Aantal woonegelegenheden	0	0	125	8	1	0	134
Inbrengwaarde en kosten	0	0	0	0	0	0	0
Acceptabele restwaarde	0	0	367	24	3	0	394
Vermogenseffect sloop woonegelegenheden	0	0	367	24	3	0	394
Inbrengwaarde en kosten niet-woonegelegenheden	0	0	-50	0	0	0	-50
Acceptabele restwaarde	0	0	0	0	0	0	0
Vermogenseffect sloop niet-woonegelegenheden	0	0	0	0	0	0	0
Totaal bedrijfswaarde-effect sloop	0	0	367	24	3	0	394
Totaal beslag op vermogen na toetsing Centraal Fonds	0	0	367	24	3	0	394
<b>10. Verbetering woonegelegenheden en overig vastgoed</b>							
Uitgaven verbetering/renovatie	20.994	9.094	6.233	4.335	6.802	7.520	54.978
Opgegeven waardeverandering	18.861	5.526	125	129	5.007	5.007	34.655
Geaccepteerde waardeverandering	18.861	5.526	125	129	5.007	5.007	34.655
Geaccepteerde onrendabel	2.133	3.568	6.108	4.206	1.795	2.513	20.323
Verrekening met al genomen onrendabel	2.133	3.568	5.192	0	0	0	10.893
Beslag op vermogen na toetsing Centraal Fonds	0	0	916	4.206	1.795	2.513	9.430
<b>11. Vermoedingsbelasting (Vpb)</b>							
Vpb volgens opgave corporatie	0	0	0	0	0	0	0
Vpb na aanpassing door Centraal Fonds	0	0	0	0	0	0	0
<b>12. (Project)verliezen</b>							
	0						
<b>13. Verhuurdersheffing en saneringstaun</b>							
	124	0	26.129	920	39	11	27.224

## Bijlage 2: Specificaties continuïteitsoordeel 2012: nadere beoordeling

### Specificatie 4: Risico continuïteitsoordeel: beoordeling

Marktrisico		
Risicogebieden	Risico t/m 2014 (x € 1.000,-)	Risico t/m 2016 (x € 1.000,-)
Vastgoedexploitatie	17.523	17.803
Productie nieuwbouw verkoop	1.885	1.885
Verkoop bestaand bezit	794	1.919
Effecten	285	285
<b>Totaal marktrisico</b>	<b>20.487</b>	<b>21.892</b>

Macro-economisch risico		
Risicogebieden	Risico t/m 2014 (x € 1.000,-)	Risico t/m 2016 (x € 1.000,-)
Renteschok	8.496	6.144
Inflatieschok	25.550	26.188
Onderhouds- en bouwkostenrisico's	10.774	11.100
<b>Totaal macro-economisch risico</b>	<b>44.820</b>	<b>43.432</b>

Het totaal risico wordt bepaald door bovenstaande risico's te combineren, rekening houdend met de samenhang tussen de drie risico's.

Operationeel risico		
Risicogebieden	Risico t/m 2014 (x € 1.000,-)	Risico t/m 2016 (x € 1.000,-)
Voorspelkracht lasten/verzuim	11.356	11.639
Deelnemers		
Systeem- en controlerisico	948	948
Waarderisico	80	80
Treasury		
Niet-rijcomrijdende beleggingen	143	143
Financiering Daeb-activiteiten	3.218	3.212
Financiering niet-Daeb-activiteiten	186	111
Achtergestelde leningen	9.297	9.297
Productie nieuwbouw verkoop	658	658
Productie nieuwbouw huur	7.047	7.132
Aankopen	96	183
Sloop	27	27
Investerings- en woningverhuur	2.033	2.749
Verkoop bestaand bezit	1.680	2.415
<b>Totaal operationeel risico</b>	<b>36.768</b>	<b>38.615</b>
<b>Totaal risico</b>	<b>Risico t/m 2014 (x € 1.000,-)</b>	<b>Risico t/m 2016 (x € 1.000,-)</b>
Totaal risico zonder marktwaardetoets	49.448	51.762
Marktwaardetoets	0	19.880
<b>Totaal risico inclusief marktwaardetoets</b>	<b>49.448</b>	<b>71.642</b>





# CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Postbus 107  
3740 AC Baarn  
Bezoekadres:  
Oude Utrechtseweg 19  
Baarn  
Telefoon 035 - 69 54 070  
Telefax 035 - 69 54 080  
Internet [www.cfv.nl](http://www.cfv.nl)  
e-mail [info@cfv.nl](mailto:info@cfv.nl)

L1680  
de Woonmensen/SJA  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 831  
7301 BB APELDOORN

Ons kenmerk  
FB2013-3436

Onderwerp  
Toezichtbrief 2013

Baarn, 24 oktober 2013

Geacht bestuur,

Op grond van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) beoordeelt het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) jaarlijks de financiële continuïteit van uw corporatie en brengt daarover advies uit aan de minister voor Wonen en Rijksdienst. Op basis van uw ingediende prognosegegevens 2013-2017, uw dVI 2012 en andere informatie heeft CFV risicogericht onderzoek gedaan op een zestal toezichtsterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie. Die terreinen zijn: kwaliteit financiële informatie, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen. Het onderzoek leidt tot een beoordeling op alle zes toezichtsterreinen. In deze toezichtbrief treft u de resultaten van het onderzoek bij uw corporatie aan.

## 1. Beoordeling

Het onderzoek door CFV op de zes toezichtsterreinen vindt plaats aan de hand van signalen. In de beleidsregels 2013 van CFV staan dergelijke signalen per toezichtsterrein vermeld. Bij de beoordeling richt CFV zich op de signalen die 'aanslaan', doordat een grenswaarde is overschreden. De beoordeling start met een bureauonderzoek waarin aan de hand van reeds beschikbare informatie of via een snelle afstemming met de corporatie een verklaring voor de overschrijding van de grenswaarden wordt gezocht. In voorkomende gevallen is nader onderzoek nodig om tot die verklaring te komen. Het nader onderzoek leidt tot een diepgaander onderzoek bij en contact met de corporatie. Het bij uw corporatie uitgevoerde bureauonderzoek geeft CFV op dit moment geen aanleiding tot opmerkingen of nader onderzoek.

Uw corporatie heeft een relatief omvangrijke en complexe derivatenportefeuille en is om die reden geselecteerd voor een beoordeling van de opzet van de interne organisatie rondom derivaten. De beoordeling gaat uit van een zelfevaluatie, die door u voor 1 november 2013 moet zijn ingevuld en bij het CFV moet zijn ingediend. In de brief van 15 juli 2013 heeft het CFV u hierover geïnformeerd. De uitkomsten van de zelfevaluatie kunnen voor het CFV aanleiding zijn om een vervolgonderzoek in te stellen.

## 2. Interventies

De hiervoor beschreven beoordeling geeft CFV geen aanleiding tot het doen van interventies.

Voor een nadere toelichting op de toezichtaanpak en gehanteerde normen kunt u terecht op de website van CFV ([www.cfv.nl](http://www.cfv.nl)). Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de toezichthouder

CFV zal de minister en uw raad van commissarissen in kennis stellen van de vorenstaande resultaten van zijn onderzoek. Ook verzoek ik u de voor uw organisatie relevante stakeholders hierover nader te informeren.



**CENTRAAL FONDS**  
**VOLKSHUISVESTING**

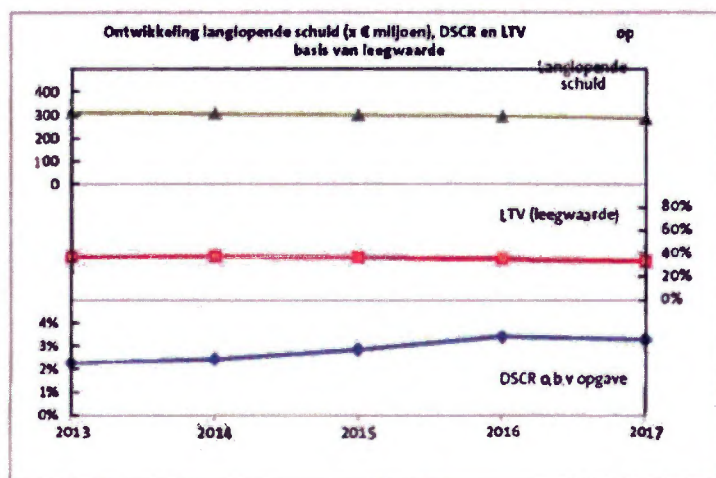
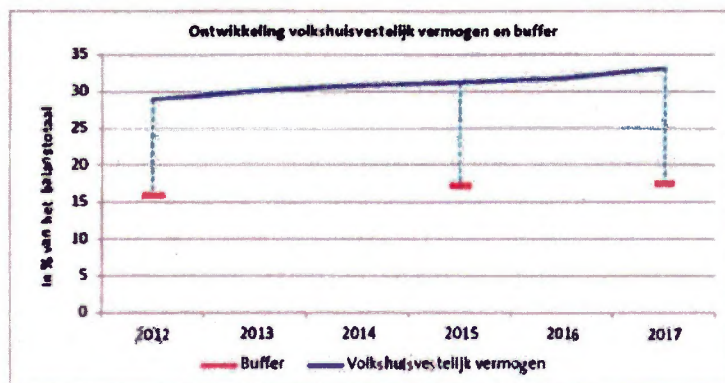
Met vriendelijke groet,  
Centraal Fonds Volkshuisvesting,



Bijlage: Kengetallen

# Bijlage 1: overzicht enkele financiële kengetallen

de Woonmensen/SJA (L1680) te Apeldoorn



Ratio's						
Liquiditeit	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rentedekkingsgraad	1,9	1,6	1,6	1,7	1,8	1,7
DSCR (in %)	2,9	2,3	2,4	2,8	3,4	3,3
Rente ten opzichte van vreemd vermogen (in %)	3,4	4,2	4,3	4,3	4,4	4,5
Schuld						
Nominale schuld per gewogen verhuureenheid (x € 1.000,-)	53,0	52,9	52,4	51,5	50,6	49,0
LTV (volkshuisvestelijke exploitatie waarde) (in %)		70,1	69,2	68,2	66,9	64,9
LTV (marktwaarde) (in %)		54,5	55,1	54,1	51,8	49,3
LTV (leegwaarde) (in %)		37,0	37,4	36,7	35,1	33,3
Vermogen						
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000,-)	136.738	144.439	148.362	149.717	151.429	157.137
Buffer (inclusief marktwaarde opslag en Vpb-beklemming) (x € 1.000,-)	75.313			78.681		79.552
Volkshuisvestelijk vermogen per gewogen verhuureenheid (in €)	21.194	24.410	25.226	25.521	25.892	26.919
Buffer per gewogen verhuureenheid (in €)	12.775			13.412		13.628
Gewogen verhuureenheden	5.895	5.912	5.881	5.866	5.848	5.837

## Toelichting grafiek volkshuisvestelijk vermogen

In deze grafiek wordt het volkshuisvestelijk vermogen afgezet tegen de door het CFV minimaal noodzakelijk geachte vermogensbuffer. De wijze waarop deze waarden zijn bepaald, is ontleend aan de Beleidsregels 2013 (inclusief bijlage normen en bronnen). Hiervoor is gebruik gemaakt van de door de corporatie aangeleverde dVi 2012 en dPi 2012.

## Toelichting grafiek liquiditeitsratio's

In deze grafiek is een drietal kengetallen opgenomen op basis van de door de corporatie aangeleverde dVi 2012 en dPi 2012.

De groene lijn geeft het verloop weer van de langlopende schulden in miljoenen euro's.

De rode lijn geeft het verloop van de langlopende schulden afgezet tegen de leegwaarde van het vastgoed (Loan To Value) weer.

De blauwe lijn geeft de verhouding weer tussen de operationele kasstroom (na toerekening van rente en geactiveerde bedrijfskosten) afgezet tegen de langlopende schulden (Debt Service Coverage Ratio).





Postbus 107  
3740 AC Baarn  
Bezoekadres:  
Oude Utrechtseweg 19  
Baarn  
Telefoon 035 - 69 54 070  
Internet [www.cfv.nl](http://www.cfv.nl)  
e-mail [info@cfv.nl](mailto:info@cfv.nl)

L1680  
de Woonmensen/SJA  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 831  
7301 BB APELDOORN

Ons kenmerk  
FB2014-CFV-31556-L1680

Onderwerp  
Toezichtbrief 2014

Baarn, 23 oktober 2014

Geacht bestuur,

Op grond van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) beoordeelt het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) jaarlijks de financiële continuïteit van uw corporatie en brengt daarover advies uit aan de minister voor Wonen en Rijksdienst. Op basis van uw Ingediende prognosegegevens 2014 - 2018, uw verantwoordingsgegevens 2013 en andere informatie heeft CFV risicogericht onderzoek gedaan. In deze toezichtbrief treft u de resultaten van het onderzoek bij uw corporatie aan.

## 1. Beoordeling

De beoordeling richt zich op een zestal toezichtsterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie. Die terreinen zijn: kwaliteit financiële verantwoording, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen.

Het onderzoek door CFV vindt plaats aan de hand van signalen. In de beleidsregels 2014 van CFV staan de signalen per toezichtsterrein vermeld. Voor een toelichting op de toezichtaanpak en gehanteerde normen kunt u terecht op de website van CFV ([www.cfv.nl](http://www.cfv.nl)). Het bij uw corporatie uitgevoerde onderzoek geeft CFV aanleiding tot de volgende opmerkingen.

### Liquiditeit

#### *Artikel 3 beleidsregels derivaten, opzet interne organisatie rondom derivaten*

Op 11 september 2013 heeft CFV uw zelfevaluatie met betrekking tot de interne organisatie rondom derivaten ontvangen. Op 30 januari 2014 schreef CFV zijn reactie en tevens de aankondiging tot een nader onderzoek. Per brief d.d. 19 februari 2014 heeft CFV van u een aantal documenten ontvangen in het kader van dit nader onderzoek. Tevens zijn interviews gehouden op 12 juni 2014. Op basis van het nader onderzoek en gesprekken met u en andere personen binnen uw organisatie heeft CFV u op 16 juli 2014 per brief geïnformeerd over de bevindingen. CFV sprak met u af dat u voortvarend uitvoering geeft aan de genoemde aanbevelingen en een geactualiseerd treasurystatuut en plan van aanpak voor 1 oktober aanlevert.

CFV heeft deze stukken tijdig van u ontvangen. Het treasurystatuut is goedgekeurd door de raad van commissarissen op 26 juni 2014 en is compliant aan de beleidsregels derivaten. In het door u toegestuurde plan van aanpak meldt u een drietal acties, waarover u CFV voor het einde van het jaar nader informeert. Naast de benoemde acties vraagt CFV uw aandacht voor een duidelijke koppeling tussen enerzijds visie, missie en strategie van uw organisatie en anderzijds treasuryjaarplan en treasuryrapportage, met daarin SMART geformuleerde doelstellingen.



## **2. Interventies 2014**

De hiervoor beschreven beoordeling geeft CFV geen aanleiding tot het doen van interventies.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de toezichthouder [REDACTED] CFV informeert de minister en uw raad van commissarissen over de vorenstaande resultaten van zijn onderzoek en publiceert deze brief op de website van CFV. Ik verzoek u de voor uw organisatie relevante stakeholders hierover te informeren.

Met vriendelijke groet,



Bijlage: Kengetallen





Enkelvoudige balans 2013

Activa	Opgave	Vhw-exploitatie	Marktwaaide
<b>Vaste activa</b>			
<b>Totaal immateriële vaste activa</b>			
<b>Immateriële vaste activa</b>			
Sociaal vastgoed in exploitatie	279.367	387.381	531.545
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.688	6.688	8.688
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.838	9.838	9.838
Totaal materiële vaste activa	295.893	403.907	550.071
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
Commercieel vastgoed in exploitatie	37.707	43.669	33.787
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	-	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	18.981	18.981	18.981
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen	56.688	62.650	52.768
<b>Financiële vaste activa</b>	9.046	9.090	9.046
<b>Totaal vaste activa</b>	361.627	475.648	601.385
<b>Vlottende activa</b>			
Totaal voorraden	4.357	4.157	4.357
Onderhanden projecten	-	-	-
Totaal vorderingen	3.309	3.309	3.309
Effecten	-	-	-
Opvulde middelen	2.219	2.219	2.219
Totaal vlottende activa	9.885	9.685	9.885
<b>Totaal Activa</b>	371.512	485.333	611.270
<b>Passiva</b>			
Eigen vermogen	29.038	167.455	278.796
Voorzieningen en opslagreserveringen	1.608	1.608	1.608
<b>Langlopende schulden</b>			
Leningen overheid en kredietinstellingen	290.402	266.006	290.402
VOV verplichtingen	19.741	19.741	19.741
Ownged schulden (incl. aangroepsmatichappen)	23	23	23
Langlopende schulden totaal	310.166	285.770	310.166
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan kredietinstellingen	21.106	21.106	21.106
Overig	9.594	9.594	9.594
Kortlopende schulden totaal	30.700	30.700	30.700
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	371.512	485.333	611.270
<b>Direct rendement (in %)</b>		Vhw-exploitatie	Marktwaaide
Op volkshuisvestelijke exploitatie waarde/marktwaaide		4,6	3,4
Op rentabiliteitswaarde/nominale schuld		4,3	4,3
Op volkshuisvestelijk vermogen/marktvermogen		4,6	2,5



> Retouradres Postbus 107 3740 AC Baarn

L1680  
de Woonmensen/SJA  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 831  
7301 BB APELDOORN

Inspectie Leefomgeving en  
Transport  
Autoriteit woningcorporaties  
Oude Utrechtseweg 19  
Baarn  
Postbus 107  
3740 AC Baarn  
www.ilent.nl

Contactpersoon



Ons kenmerk  
FB2015-AW-2142-L1680

Datum 20 oktober 2015  
Betreft Toezichtbrief 2015

Geacht bestuur,

Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële als het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015, beoordeelt de Aw jaarlijks uw corporatie en stuurt u dit oordeel toe. De Aw heeft onderzoek gedaan op basis van uw ingediende prognosegegevens 2015 - 2019, uw verantwoordingsgegevens 2014 en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten.

In deze toezichtbrief treft u de resultaten van het financiële onderzoek en de deelactiviteiten bij uw corporatie aan. De beoordeling op rechtmatigheid, governance en integriteit ontvangt u separaat.

#### **1. Financiële beoordeling**

De financiële beoordeling richt zich op een zestal toezichtsterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie. Deze terreinen zijn:

- kwaliteit financiële verantwoording;
- behoud maatschappelijk gebonden vermogen;
- financieel risicobeheer;
- liquiditeit;
- solvabiliteit;
- draagkracht vermogen.

Het financiële onderzoek door de Aw vindt plaats aan de hand van signalen. In de Beleidsregels 2015 van de Aw staan de signalen per toezichtsterrein vermeld. Voor een toelichting op de toezichtaanpak en de gehanteerde normen kunt u terecht op onze website ([www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)).

#### **Beoordeling 2015**

De financiële beoordeling van uw corporatie leidt tot de volgende opmerking.

#### **Extendibles**

In de Jaarrekening 2014 heeft u uw extendible-leningen, conform RJ 290, gewaardeerd tegen marktwaarde. De Aw gaat in haar beleidsregels uit van het



> Retouradres Postbus 107 3740 AC Baarn

continuïteitsprincipe van een corporatie. Voor een goed inzicht in de continuïteits- en liquiditeitsrisico's, is de marktwaarde van extendibles minder relevant. Bij de bepaling van het volkshuisvestelijk vermogen heeft de Aw daarom geabstraheerd van de lagere marktwaarde in uw jaarrekening. Vanuit het toezichtveld risicobeheer is het inzichtelijk maken van de marktwaarde van dit derivaat wel degelijk relevant. Hierdoor wordt het speculatieve karakter van het afgesloten derivaat duidelijk in het basiscontract van de lening.

#### Interventies 2015

De financiële beoordeling 2015 geeft geen aanleiding tot het doen van interventies.

#### **2. Toezicht deelactiviteiten**

Naast de hiervoor genoemde onderzoeken houdt de Aw ook toezicht op deelactiviteiten van corporaties zoals:

- het gebruik van derivaten;
- de exploitatierisico's ten aanzien van het zorgvastgoed;
- het gehanteerde beleggingsbeleid.

De in 2015 bij uw corporatie opgevraagde informatie heeft niet tot een selectie voor specifiek onderzoek geleid.

Voor nadere informatie kunt u met mij contact opnemen.

Ik zal verder uw raad van commissarissen (RvC) informeren over de eerdergenoemde resultaten van mijn onderzoek en de beoordeling. De Aw maakt het oordeel openbaar. Ik verzoek u de voor uw organisatie relevante stakeholders hierover te informeren.

DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST,  
namens deze,  
DE INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

Inspectie Leefomgeving en  
Transport  
Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon

[Redacted]

Ons kenmerk

FB2015-AW-2142-L1680

Datum

20 oktober 2015

Bijlage: Kengetallen



**Bijlage 1**

de Woonmeisen/SJA (L1680) te Apeldoorn

**Ratio's**

Toezichtveld liquiditeit en financiering (in%)	2013	2014	prognose periode		signaleringsnorm prognoseperiode
			corporatie	sector	
ICR	1,4	1,6	1,9	2,0	1,4
DSCR-WSW		1,0	1,2	1,4	1,0
DSCR-CFV	1,0	1,0	1,3	1,3	1,0
LTV (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, in %)	66,3	70,1	64,6	63,1	85,0
LTV (marktwaarde, in %)	54,7	52,7	46,0	35,7	55,0
LTV (leegwaarde, in %)	36,3	37,5	32,7	25,1	40,0

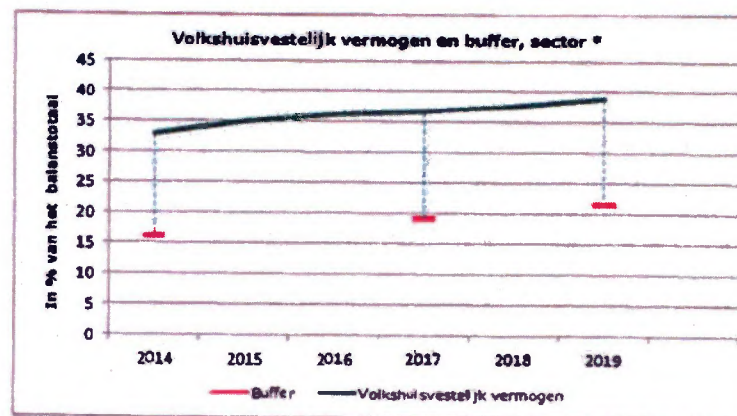
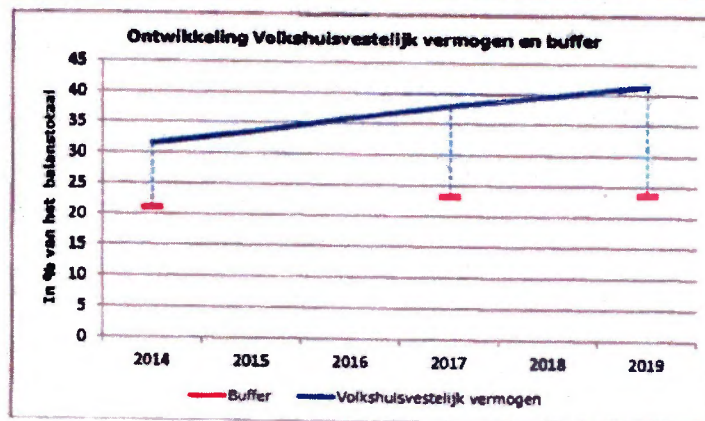
	2014	2014
	corporatie	sector
Nominale schuld per gewogen verhuureenheid (x € 1.000,-)	50,5	35,3
Marktwaarde langlopende schulden per verhuureenheid (x € 1.000,-)	63,1	45,2
Modified duration leningen (jaren)	8,0	8,9
Modified duration vastgoed (jaren)	13,1	11,4

Toezichtveld solvabiliteit en draagkracht vermogen		2014	2017	2019
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000,-)		142.097	167.118	179.484
Buffer totaal (x € 1.000,-)		95.285	102.025	102.698
Volkshuisvestelijk vermogen per gewogen verhuureenheid (in €)		23.823	28.558	30.915
Buffer per gewogen verhuureenheid (in €)		15.975	17.435	17.689

Specificatie buffer (x € 1.000,-)		2014	2017	2019
Marktrisico		41.113	42.236	43.575
Macro-economisch risico		37.772	37.954	37.221
Operationeel risico		34.869	37.355	38.409
Totaal risico		65.824	67.969	68.989
Opslag marktwaarde versus volkshuisvestelijke exploitatiewaarde		22.573	22.045	21.699
Vpb-beklemming		6.888	12.011	12.011
Buffer totaal		95.285	102.025	102.698



\* attentie voor eventueel verschil in schaal

#### Toezichtveld behoud maatschappelijk gebonden vermogen

Netto bedrijfslasten (in €)	kasstroomrealisatie		kasstroomprognose (prijspeil 2014)						gemiddeld
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Per gewogen Verhuureenheid Corporate	1.244	1.610	1.484	1.046	1.051	1.028	1.062	1.087	1.055
Per gewogen verhuureenheid sector	1.383	1.335	1.330	1.293	1.248	1.235	1.234	1.236	1.249
Signaleringsnorm			1.600						1.500

#### Direct rendement (in %)

	2014	2015
Marktw waarde niet-DAEB-bezitter Corporate	1,82	5,26
Marktw waarde niet-DAEB-bezitter Sector	3,69	4,01

#### Bruto stichtingskosten nieuwbouw wooneenheden per eenheid DAEB

Aantal eenheden	prognose periode	
	corporate	sector
Als % van portefeuille DAEB 2014	3	88.731
Stichtingskosten per eenheid (x € 1.000,-)	0,1	3,9
	55	154

#### Bruto verkoopprijs DAEB wooneenheden per eenheid DAEB bestemd voor bewoners

Aantal eenheden	prognose periode	
	corporate	sector
Als % van portefeuille DAEB	111	71.167
Als % van de gemiddelde WOZ-waarde DAEB wooneenheden	2,0	3,1
Verkoopprijs per eenheid (x € 1.000,-)	2,2	3,2
	139	130



Verliezen in jaarrekening	als % balans totaal		sector
	resultaat	corporatie	
a. Netto-resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	19	0,0	-0,0
b. Resultaat deelnemingen	-165	-0,0	-0,0
c. Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten	-8.210	-1,8	-0,3
d. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	693	0,2	0,0
e. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	0,0
f. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.825	-2,8	-0,6
<b>Totaal</b>	<b>-20.488</b>	<b>-4,5</b>	<b>-0,9</b>

## Toezichtveld risicobeheer

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Levensduur bezit								
Levensduur bezit, corporatie	27,8	26,8	27,8	27,4	26,6	26,1	25,4	24,7
Ontwikkeling aantal gewogen verhuureenheden	5.924	5.972	5.965	5.943	5.919	5.852	5.829	5.806
Index aantal eenheden (2012=100)		100,8	100,7	100,3	99,9	98,8	98,4	98,0
Levensduur bezit, landelijk	23,5	23,5	23,8	23,9	24,0	24,0	24,0	23,8
Index aantal eenheden (2012=100)		100,3	99,7	99,1	99,0	98,8	98,6	98,3

## opgave corporatie

Energie labels	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
Score (%)	0,30	2,60	12,80	14,10	30,80	28,10	7,50	1,50	0,10
NEN 2767 Conditiescore				1	2	3	4	5	6
Score (%)				-	-	-	-	-	-

	2014		2014	
	corporatie onbekend (%)		sector onbekend (%)	
Gewogen score energie labels	3,0	2,2	3,5	5,0
Gewogen score conditiescore	-	100,0	2,1	60,0
Aantal wooneenheden	5.713		2.402.355	

## Toezichtveld kwaliteit verantwoording

## Realisatie-index

	2012	2013	2014	totaal	index	
					corporatie	sector
Prognosejaar 2011	452	81	177	710	0,78	0,67
Prognosejaar 2012		169	27	196	0,72	0,80
Prognosejaar 2013			58	58	0,95	0,83
<b>Realisatie nieuwbouw</b>	<b>411</b>	<b>86</b>	<b>55</b>	<b>552</b>	<b>0,82</b>	<b>0,77</b>



	2012	2013	2014	totaal	index	
					corporate	sector
Prognosejaar 2011	34	21	21	76	0,51	0,87
Prognosejaar 2012		32	15	47	0,13	0,54
Prognosejaar 2013			25	25	-	0,48
Realisatie verkopen	25	28	60	113	0,21	0,63

Stabiliteit prognose netto-variabele lasten

	verslagjaar				index	
	2011	2012	2013	2014	corporate	sector
Prognose lasten per gewogen vhw gemiddeld over 2014 - 2016	2.295	2.089	2.138	2.346		
Stijgingsfactor van prognose t naar t+1		0,91	1,02	1,10		
Gewogen stijgingsfactor		-	-	1,00		
Stijgingsfactor gesommeerd		0,91	2,05	3,29	6,25	5,93

Prognose en realisatie ICR (in %)

	index	
	corporate	sector
ICR 2014 (dPi 2013)	1,46	1,63
ICR 2014 (dPi 2014)	1,52	1,72
ICR 2014 (dVi 2014)	1,57	1,71

Raming van operationele- en (des)investeringskasstroom 2014

	corporate		sector
	nominaal (x € 1.000,-)	% van vhw-vermogen	
Kasstroom operationeel 2014 (dPi 2013)	6.122	4,31	4,88
Kasstroom fva-desinvestering 2014 (dPi 2013)	-3.886	-2,73	-9,51
<b>a. Totaal</b>	<b>2.236</b>	<b>1,57</b>	<b>-4,63</b>
Kasstroom operationeel 2014 (dPi 2014)	6.605	4,65	5,51
Kasstroom fva-desinvestering 2014 (dPi 2014)	3.750	2,64	-4,14
<b>b. Totaal</b>	<b>10.355</b>	<b>7,29</b>	<b>1,37</b>
Kasstroom operationeel 2014 (dVi 2014)	7.087	4,99	5,72
Kasstroom fva-desinvestering 2014 (dVi 2014)	3.008	2,12	-4,18
<b>c. Totaal</b>	<b>10.095</b>	<b>7,10</b>	<b>1,54</b>

## Enkelvoudige balans 2014

Activa	opgave	vhw-exploitatie	marktwaaarde
<b>Vaste activa</b>			
<u>Totaal immateriële vaste activa</u>	-	-	-
<u>Materiële vaste activa</u>			
Sociaal vastgoed in exploitatie	263.679	350.407	526.474
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	333	333	333
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.591	9.591	9.591
<u>Totaal materiële vaste activa</u>	<u>273.603</u>	<u>360.331</u>	<u>536.398</u>
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
Commercieel vastgoed in exploitatie	37.712	49.105	45.428
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	-	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.334	18.334	18.334
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-	-
<u>Totaal vastgoedbeleggingen</u>	<u>56.046</u>	<u>67.439</u>	<u>63.762</u>
<u>Financiële vaste activa</u>	<u>10.760</u>	<u>10.725</u>	<u>10.760</u>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>340.409</b>	<b>438.495</b>	<b>610.920</b>
<b>Viottende activa</b>			
<u>Totaal voorraden</u>	<u>5.569</u>	<u>5.569</u>	<u>5.569</u>
Onderhanden projecten	-	-	-
Totaal vorderingen	3.193	3.193	3.193
Effecten	-	-	-
Liquide middelen	4.208	4.208	4.208
<u>Totaal viottende activa</u>	<u>12.970</u>	<u>12.970</u>	<u>12.970</u>
<b>Totaal activa</b>	<b>353.379</b>	<b>451.465</b>	<b>623.890</b>



## Passiva

Eigen vermogen	7.142	142.097	277.653
Voorzieningen en egaliseringsrekening	1.279	1.279	1.279
<b>Langlopende schulden</b>			
Leningen overheid en kredietinstellingen	306.166	284.819	306.166
VOV-verplichtingen	18.442	18.442	18.442
Overige schulden (inclusief aan groepsmaatschappijen)	45	-15.477	45
Langlopende schulden totaal	324.653	287.784	324.653
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan kredietinstellingen	12.758	12.758	12.758
Overig	7.547	7.547	7.547
Kortlopende schulden totaal	20.305	20.305	20.305
<b>Totaal passiva</b>	<b>353.379</b>	<b>451.465</b>	<b>623.890</b>
Solvabiliteit (in %)	2,0	31,5	44,5

## Bedrijfswaarde van opgegeven naar geüniformeerd

Opgegeven bedrijfswaarde	450.187
Discontering	-
Verkoopportefeuille	-6.874
Parameters	-9.775
Levensduur	-
Restwaarde	-27.944
Lastenniveau	-
Verhuurdersheffing	-6.083
Geüniformeerde bedrijfswaarde	399.512

## Direct rendement (In %)

	direct rendement			
	corporatie	sector	corporatie	sector
Op volkshuisvestelijke exploitatie waarde/ marktwaarde	4,2	5,3	3,4	2,8
Marktwaarde DAEB bezit			3,5	2,8
Marktwaarde DAEB bezit (inclusief compensatie)			3,9	3,1
Op rentabiliteitswaarde/ nominale schuld	4,3	4,4	4,0	4,1
Op volkshuisvestelijk vermogen/ marktvermogen	4,6	6,4	2,4	2,0
	DAEB		niet-DAEB	
	corporatie	sector	corporatie	sector
Geüniformeerde bedrijfswaarde per gewogen vhe (x € 1.000)	63	45	115	123
Marktwaarde per gewogen vhe (x € 1.000)	95	90	106	134





Autoriteit woningcorporaties  
Inspectie Leefomgeving en Transport

39.

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1680  
de Woonmensen/SJA  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 831  
7301 BB APELDOORN

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

Contactpersoon

Ons kenmerk  
IB2016-AW-34092-L1680

Datum 24 november 2016  
Betreft Oordeelsbrief 2016

Geacht bestuur,

Op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) jaarlijks integraal uw corporatie. De Aw maakt hierbij gebruik van uw Verantwoordingsinformatie (dVI) en Prognose-Informatie (dPI), uw jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), jaarrekening, stukken van de accountant en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten.

Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang bezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel van uw corporatie.

In deze oordeelsbrief treft u de resultaten van het onderzoek en de deelactiviteiten van uw corporatie aan.

#### Governance

Onder governance verstaat de Aw de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang.

De Aw heeft op 8 november een governance inspectie bij Woonmensen uitgevoerd. Onderwerpen van gesprek waren onder meer het toezicht en toetsingskader van de Raad van Commissarissen (RvC), de relatie tussen het bestuur en de RvC en de relatie met belanghouders als gemeente en huurders. Als uitvloeisel hiervan is tevens gesproken over de portefeuillestrategie van Woonmensen. De woningen van Woonmensen hebben t.o.v. andere corporaties een relatief hoge waarde. De helft van uw woningen komt boven de liberalisatiegrens uit. In het gesprek met u en de Raad van Commissarissen (RvC) is onder meer aangegeven dat u de woningenvoorraad de komende jaren beter wilt laten aansluiten op de doelgroep. Daarbij heb ik gewezen op het belang van duidelijke prestatieafspraken met uw huurders en de gemeente Apeldoorn op dit punt en de rol die gemeente kan spelen bij de transitie van de woningvoorraad. Verder heb ik met u gesproken over de opzet van de controlefunctie. Ik heb aangegeven dat de Aw dit punt meeneemt bij de beoordeling van het financieel reglement. De werking en bestaan van de controlefunctie is vanaf 2017 onderdeel van het continue toezicht door de Aw.

De Aw ziet op basis van de governance inspectie geen aanleiding voor nader onderzoek.



➤ Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Inspectie Leefomgeving en  
Transport  
Autoriteit woningcorporaties

Datum  
24 november 2016

Ops kenmerk  
IB2016-AW-34092-L1680

### **Rechtmatigheid**

Ten aanzien van de naleving van wet- en regelgeving heb ik op basis van de beoordeelde stukken de volgende opmerking(en):

Uit uw verantwoordingsinformatie over 2015 maak ik op dat er na 1 juli 2015 sprake is van een wijziging in de rekening courantverhouding tussen de toegelaten instelling en haar verbindingen. Het gaat hierbij om de afrekening van de bijdrage aan de stichting BWSA over 2015. Daarmee heeft u vermogen verschaft aan uw verbindingen. U dient hiervoor in voorkomende gevallen een ontheffing aan te vragen op grond van artikel 21a lid 2 van de Woningwet. Nadere informatie over het aanvragen van een ontheffing vindt u op de website van de Aw. Indien ik in voorkomende gevallen wederom constateer dat u niet voldoet zal ik overgaan tot het treffen van maatregelen.

Uit uw verantwoordingsstukken (dVI 2015) blijkt dat uw bijdragen in het kader van leefbaarheid vanaf 1 juli 2015 niet volledig passen binnen artikel 51 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BtIV). Het gaat hierbij om bijdragen die zich niet beperken tot woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling. U heeft aangegeven begin 2016 nog een bijdrage te hebben verstrekt ten behoeve van de huisvesting van de voedselbank op basis van een driejarige overeenkomst lopend t/m 2016. Met ingang van 2017 zal geen bijdrage meer worden verstrekt. Ik wijs u er op dat de Aw bij nieuw voorkomende gevallen dient over te gaan tot het treffen van maatregelen.

Uit uw verantwoordingsstukken over verslagjaar 2015 maak ik op dat de accountant de juistheid en volledigheid van uw opgave inzake de toewijzingsgegevens heeft kunnen vaststellen en dat uw toewijzingen van woongelegenheden met een maandhuur tot € 710,68,- voor 90% of meer zijn gedaan aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrens van € 34.911,-/€ 38.950,-. Hiermee voldoet u aan de staatssteunregeling.

De Woningwet verplicht corporaties het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat te waarderen. Deze verplichting geldt met ingang van het boekjaar 2016. De Aw heeft kennis genomen van het rapport van feitelijke bevindingen van uw accountant inzake de marktwaarde in verhuurde staat. De Aw gaat er vanuit dat u de opmerkingen van de accountant ter harte neemt.

### **Bescherming van het maatschappelijk vermogen**

Het onderzoek richt zich op drie toezichtvelden (*omvalrisico, realisatiebeleid en efficiency en doelmatigheid*) die van invloed kunnen zijn op het beschermen van het maatschappelijk vermogen van een corporatie.

De beoordeling van uw corporatie geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

### **Toezicht deelactiviteiten**

Naast hiervoor genoemde onderzoeken houdt de Aw ook toezicht op deelactiviteiten van corporaties zoals het gebruik van derivaten en het gehanteerde beleggingsbeleid.

De in 2015 bij uw corporatie opgevraagde informatie heeft niet tot een selectie voor specifiek onderzoek geleid.



Autoriteit woningcorporaties  
Inspectie Leefomgeving en Transport

➤ Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

### **Interventies 2016**

Naar aanleiding van de integrale beoordeling 2016 ziet de Aw geen aanleiding tot het opleggen van interventies.

Een afschrift van deze brief stuur ik ter informatie aan uw raad van commissarissen/raad van toezicht. De Aw maakt individuele oordelen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de oordeelsbrief en publiceert deze op de website.

Ik verzoek u de voor uw organisatie relevante stakeholders hierover te informeren.

Bijgaand ontvangt u de bijlage individueel oordeel 2016 waarin de uitkomsten van uw corporatie op de diverse door de Aw gehanteerde signaalpunten voor de toezichtvelden: bescherming maatschappelijk gebonden vermogen (afgezet tegen het sector gemiddelde), governance, rechtmatigheid en overige informatie. In de toelichting is een beknopte leeswijzer opgenomen.

De wijze waarop de Aw het toezicht uitoefent kunt u vinden op de website.

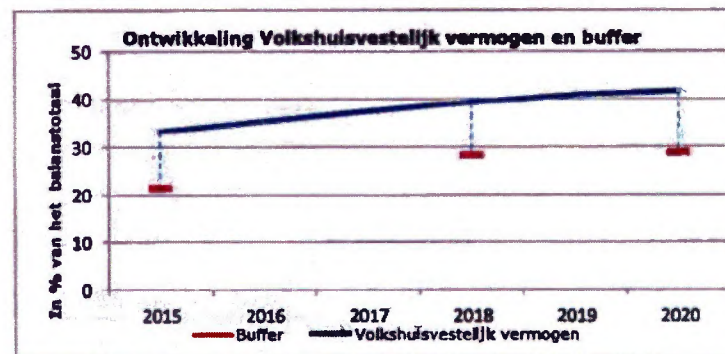
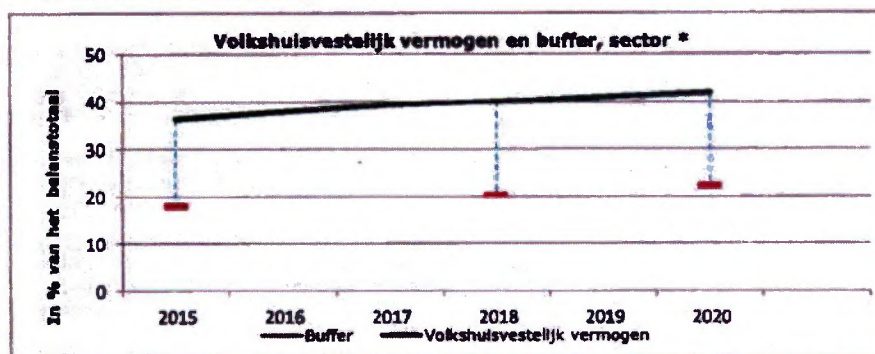
([www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)).

DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST,  
namens deze,

DE INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



Toezichtveld omveerisico	2015	prognose periode		signaleringsnorm
		corporatie	sector	Prognoseperiode
ICR	1,8	1,8	2,1	1,4
Solvabiliteit op basis van VHV-exploitatiewaarde (in %)	33,4	38,9	39,9	
Solvabiliteit op basis van marktwaarde (in %)	53,0	61,7	65,1	45,0
DSCR	1,1	1,2	1,5	1,0
LTV (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, in %)	73,3	66,8	59,5	85,0
Dekkingsratio (LTV obv marktwaarde, in %)	46,6	42,2	34,1	55,0
Dekkingsratio (LTV obv leegwaarde, in %)	35,6	32,3	23,8	40,0



\* attentie voor eventueel verschil in schaal

	2015	2018	2020
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000,-)	155.223	175.617	184.769
Buffer totaal (x € 1.000,-)	99.831	126.708	128.333
Volkshuisvestelijk vermogen per gewogen verhuureenheid (in €)	26.206	30.632	32.239
Buffer per gewogen verhuureenheid (in €)	16.854	22.101	22.392

#### Toezichtveld risico's realisatie beleid

##### Energie labels

	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
Score 2015	0,00	2,6%	12,8%	14,1%	30,5%	27,9%	7,3%	1,4%	0,1%
Score 2020	13,4%	2,5%	0,3%	13,6%	29,5%	24,5%	4,9%	1,4%	0,1%
<b>NEN 2767 Conditiescore</b>				1	2	3	4	5	6
Score				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Aantal woonegelegenheden 2015		5.669							
Aantal woonegelegenheden 2020		5.477							

de Woonmensen/SJA (L1680) te Apeldoorn

	corporatie		sector	
	gewogen score	onbekend	gewogen score	onbekend
1. Energielabels 2015	3,0	3,0%	3,4	3,7%
Energielabels 2020	2,8	9,9%	2,9	4,7%
2. NEN 2767 Conditiescore	nvt	100,0%	4,2	52,4%

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Levensduur bezit								
Levensduur bezit, corporatie (geüniformeerd)	26,8	26,2	26,5	25,8	25,3	24,9	24,2	23,7
Levensduur bezit, landelijk	23,5	23,5	23,6	23,7	23,9	24,0	24,0	23,9
Ontwikkeling aantal gewogen verhuureenheden	5.972	5.965	5.923	5.896	5.828	5.733	5.708	5.731
Index aantal eenheden (2013=100)		99,9	99,2	98,7	97,6	96,0	95,6	96,0
Index aantal eenheden (2013=100) (landelijk)		99,4	99,0	98,9	98,9	99,0	98,9	98,8

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Verbeter- en onderhoudsuitgaven							
Verbeteruitgaven per gewogen verhuureenheid, corporatie	173	207	77	64	55	35	6
Verbeteruitgaven per gewogen verhuureenheid, landelijk	572	545	990	1.008	894	832	726
Onderhoud per gewogen verhuureenheid, corporatie	913	1.553	1.356	1.302	1.612	1.749	1.322
Onderhoud per gewogen verhuureenheid, landelijk	1.323	1.402	1.483	1.486	1.478	1.495	1.528
Totaal onderhoud en verbetering per gewogen eenheid, corporatie	1.087	1.759	1.433	1.367	1.666	1.784	1.328
Totaal onderhoud en verbetering per gewogen eenheid, landelijk	1.895	1.947	2.473	2.494	2.372	2.326	2.254

**Aflossingscapaciteit in relatie tot ontwikkeling portefeuille**

Gewogen aflossingsratio 2016-2020	1,2
-----------------------------------	-----

**Huurprijs**

	corporatie	sector
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen DAEB	544	503
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen niet DAEB	812	869
Huur niet-DAEB in % van de WOZ-waarde	5,6	5,2

Aandeel niet DAEB (percentage)	3,2	3,3
Aantal zelfstandig niet-DAEB	161	73.767
Aantal zelfstandig DAEB	4.946	2.163.370

**Prognose en realisatie ICR (in %)**

	corporatie	sector
ICR 2015 (dPI 2014)	1,74	1,88
ICR 2015 (dPI 2015)	1,91	2,02
ICR 2015 (dVI 2015)	1,84	2,10



## Prognose en realisatie van operationele- n (des)investering kasstroom 2015

	corporatie	sector
	nominaal (x € 1.000,-)	% van vhw-vermogen
Kasstroom operationeel 2015 (dPI 2014)	9.199	5,93
Kasstroom fva-desinvestering 2015 (dPI 2014)	471	0,30
<b>a. Totaal</b>	<b>9.670</b>	<b>6,23</b>
Kasstroom operationeel 2015 (dPI 2015)	10.752	6,93
Kasstroom fva-desinvestering 2015 (dPI 2015)	9.894	6,37
<b>b. Totaal</b>	<b>20.646</b>	<b>13,30</b>
Kasstroom operationeel 2015 (dVI 2015)	9.678	6,23
Kasstroom fva-desinvestering 2015 (dVI 2015)	8.405	5,41
<b>c. Totaal</b>	<b>18.083</b>	<b>11,65</b>

## Toezichtveld bescherming maatschappelijk gebonden vermogen

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2016-2020
<b>Netto bedrijfslasten (In €)</b>								
Per gewogen verhuureenheid corporatie	1.447	1.013	1.202	1.009	1.028	1.067	1.071	1.075
Per gewogen verhuureenheid sector	1.329	1.195	1.278	1.232	1.220	1.214	1.216	1.232
<b>Signaleringsnorm</b>		<b>1.600</b>						<b>1.500</b>

## Direct rendement (In %)

	2015	2016
Marktwaarde niet-DAEB-bezit corporatie	4,42	4,17
Marktwaarde niet-DAEB-bezit sector	3,88	3,90

	corporatie (%)	sector (%)
Huursom niet-DAEB 2015	1.569	4,6%
Huursom DAEB 2015	32.306	95,4%

	corporatie	sector
<b>Bruto stichtingskosten nieuwbouw wooneenheden per eenheid<sup>a</sup>DAEB</b>		
Aantal eenheden	59	96.325
Als % van portefeuille DAEB 2015	1	4,2
Stichtingskosten per eenheid (x € 1.000,-)	135	151

## Bruto verkoopprijs DAEB wooneenheden per eenheid DAEB bestemd voor bewoners

	corporatie	sector
Aantal eenheden	128	57.800
Als % van portefeuille DAEB	2,3	2,5
Als % van de gemiddelde WOZ-waarde DAEB wooneenheden	2,6	2,7
Verkoopprijs per eenheid (x € 1.000,-)	142	135
Gemiddelde WOZ-waarde DAEB-woningen (peildatum primo 2015)	139	134



Verliezen in jaarrekening	als % balanstotaal		
	resultaat	corporatie	sector
a. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-96	-0,0	-0,0
b. Resultaat deelnemingen	-220	-0,0	0,1
c. Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten	2.428	0,5	0,0
d. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	33	0,0	0,0
e. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	0,0
f. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.325	-3,3	0,1
<b>Totaal</b>	<b>-13.180</b>	<b>-2,8</b>	<b>0,2</b>

## Toezichtveld governance

visitatie		score	
		bestuur	intern toezicht
Nog nooit visitatie gehad	Nee		
Visitatie vóór 2014	Nee		
Visitatie conform 4.0 in 2014	Nee		
Visitatie conform 5.0 vanaf 2014	Ja	5,8	5,9
Visitatie in 2016	Nee		
In welk jaar is bestuurder aangesteld (eenhoofdig bestuur)		2014	

## Realisatie-index

					Index	
	2013	2014	2015	totaal	corporatie	sector
Prognosejaar 2012	169	27	-	196	0,72	0,88
Prognosejaar 2013		58	-	58	0,95	0,97
Prognosejaar 2014			3	3	-	0,77
<b>Realisatie nieuwbouw</b>	<b>86</b>	<b>55</b>	<b>-</b>	<b>141</b>	<b>0,56</b>	<b>0,87</b>

					Index	
	2013	2014	2015	totaal	corporatie	sector
Prognosejaar 2012	32	15	15	62	0,44	0,78
Prognosejaar 2013		25	22	47	0,47	0,62
Prognosejaar 2014			25	25	0,24	0,88
<b>Realisatie verkopen</b>	<b>25</b>	<b>28</b>	<b>44</b>	<b>97</b>	<b>0,38</b>	<b>0,76</b>

## Toezichtveld rechtmatigheid

Verantwoording van bestuurder voor naleving specifieke wettelijke bepalingen (5.7 voorschriften BTIV)

31 vragen waarvan 1 vraag met betrekking tot financieel reglement niet wordt meegenomen

Geen naleving (aantal onwaar)	2
Nog geen naleving (aantal waar)	1
Naleving rechtmatigheidsvragen	27

de Woonmensen/SJA (L1680) te Apeldoorn

groot aantal verbindingen	2014	2015
Heeft de TI verbindingen (exclusief verenigingen van eigenaren) ?	Ja	Ja
Aantal verbindingen	9	9

Ontwikkeling financiële relaties met verbindingen	2014	medio 2015	uit 2015
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio)	36	69	69
Verstrekte leningen	730	696	696
Rekening courant	62	-	136
Verstrekte garanties	-	-	-

Toewijzing conform staatssteunnormen	aantal relatief (%)
Totaal aantal aangegane huurovereenkomsten	390
Huishoudinkomen < € 34.911	379 97,2
Tussen € 34.911 en € 38.950	8 2,1
Meer dan € 38.950	3 0,8

Leefbaarheid	2016	2017	2018	2019	2020
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	369	372	377	385	392
Deel personeelsuitgaven (1.7) wat betrekking heeft op leefbaarheid	175	175	175	175	175
Toerekening overige kasstromen aan leefbaarheid	-	-	-	-	-
Leefbaarheid totaal	544	547	552	560	567
Per gewogen verhuureenheid	92	94	96	98	99
Gemiddeld	96				
Norm	125 (zonder rekening te houden met differentiatie agv prestatie-afspraken)				

Overige Informatie

Bedrijfswaarde van opgegeven naar volkshuisvestelijk

Opgegeven bedrijfswaarde	428.095
Discontering	-
Verkoopportefeuille	-7.662
Parameters	-3.810
Levensduur	-
Restwaarde	-29.412
Lastenniveau	-
Verhuurdersheffing	-694
Geliniformeerde bedrijfswaarde	386.517

Direct rendement (In %)

	direct rendement corporatie	direct rendement sector
Op marktwaarde	3,8	3,1
Marktwaarde DAEB bezit	3,6	3,0
Marktwaarde DAEB bezit (inclusief compensatie)	3,9	3,2
Op nominale schuld	4,0	3,9
Op marktvermogen	3,1	2,4

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per gewogen vhe (x € 1.000)

	DAEB corporatie	DAEB sector	niet-DAEB corporatie	niet-DAEB sector
Marktwaarde per gewogen vhe (x € 1.000)	63,3	46,4	99,7	125,8
	103,4	92,5	113,4	140,4

Nominale schuld per gewogen verhuureenheid (x € 1.000,-)

	2015 corporatie	2015 sector
Marktwaarde langlopende schulden per verhuureenheid (x € 1.000,-)	48,4	34,6
Rentabiliteitswaarde langlopende schulden per verhuureenheid (x 1.000,-)	59,6	44,7
Modified duration leningen (jaren)	45,9	34,6
Modified duration vastgoed (jaren)	6,9	8,8
	12,5	11,2



Enkelvoudige balans 2015

Activa		vhw-exploitatie		marktwaarde	
Vaste activa					
Totaal immateriële vaste activa					
Materiële vaste activa					
Sociaal vastgoed in exploitatie	355.257		580.003		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	237		237		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.140		9.140		
Totaal materiële vaste activa	364.634		589.380		
Vastgoedbestanden					
Commercieel vastgoed in exploitatie	31.260		35.565		
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging					
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.786		17.786		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie					
Totaal vastgoedbeleggingen	49.046		53.351		
Financiële vaste activa	39.230		39.270		
Totaal vaste activa	452.911		682.001		
Vlottende activa					
Totaal voorraden	3.196		3.196		
Onderhanden projecten	-		-		
Totaal Vorderingen	4.486		4.486		
Effecten	-		-		
Liquide middelen	4.753		4.753		
Totaal vlottende activa	12.435		12.435		
Totaal activa	465.346		694.436		
Passiva					
Eigen vermogen					
Voorzieningen en equalisatierekening	1.329		1.329		
Landlopende schulden					
Leningen overheid en kredietinstellingen	284.674		299.525		
VOV-verplichtingen	17.868		17.868		
Overige schulden (inclusief aan groepsmaatschappijen)	-1.257		60		
Langlopende schulden totaal	301.285		317.453		
Kortlopende schulden					
Schulden aan kredietinstellingen	324		324		
Overig	7.185		7.185		
Kortlopende schulden totaal	7.509		7.509		
Totaal passiva	465.346		694.436		
Solvabiliteit (in %)		corporate		corporate	
Solvabiliteit over reële waarde vastgoed en leningen (in %)		33,4		36,1	
DAEB bezit tegen marktwaarde gevalueerd in jaarrekening		Nec (Koprij's)		43,7	
				51,8	



## **Toelichting bijlage individueel oordeel**

In deze bijlage is een aantal signaleringspunten uit de beoordelingsmethodiek van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) gepresenteerd die samen een beeld geven van het door de Aw opgestelde profiel van uw corporatie.

Van de zes toezichtvelden die in "Contouren van het toezicht door de Autoriteit Woningcorporaties" zijn beschreven, zijn er vijf in deze bijlage opgenomen:

- omvalrisico;
- risico's realisatiebeleid;
- governance;
- rechtmatigheid;
- efficiëntie en doelmatigheid.

Het toezichtveld integriteit is niet opgenomen, omdat deze zich niet leent voor opname in deze bijlage. Deze bijlage is opgebouwd naar de vijf resterende toezichtvelden. Aanvullend wordt de enkelvoudige balans 2015 gepresenteerd vanuit twee perspectieven:

- de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde;
- de marktwaarde.

Voor de toelichting op de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde worden de kwantitatieve effecten van de uniformering van de bedrijfswaarde gepresenteerd. De marktwaarde in het verslagjaar is ontleend aan de opgave die de corporatie heeft gedaan (in de balans of extra comptabel vanwege de uitvraag naar aanleiding van de uitkomsten van de waardering conform het handboek marktwaardering).

### **Toezichtveld omvalrisico**

Onder dit toezichtveld worden kengetallen gepresenteerd die een belangrijke indicator zijn voor de solvabiliteit, liquiditeit en financiering van de corporatie. De kengetallen voor de solvabiliteit geven een indicatie van de omvang van het buffervermogen. De kasstroomkengetallen (ICR en DSCR) zijn maatgevend voor het kunnen voldoen aan rente- en aflossingsverplichtingen. De loan to value (LTV en dekkingsratio) is een weergave van de verhouding van de totale schuldpositie in relatie tot de waarde van het vastgoed. De cijfers over 2015 en de prognoseperiode geven een beeld van de betreffende corporatie en de sector in het totaal. De signaleringsnorm is als lijnpunt ook weergegeven.

### **Toezichtveld risico's realisatiebeleid**

De cijfers geven indicaties met betrekking tot de kwaliteit van de portefeuille: energielabel, conditie en levensduur. Ook de inzet in de bestaande voorraad door middel van onderhoud en verbetering komt in beeld. De aflossingscapaciteit van de zich ontwikkelde portefeuille geeft een beeld of er voldoende match is tussen de kwaliteit van de portefeuille en de benodigde aflossingscapaciteit. De huurprijzen in DAEB en niet-DAEB en de huur-WOZ-verhouding geven een indicatie van de risico's bij het realiseren van deze huren.

De prognose-realisatiecijfers ICR en operationele en (des)investeringskasstromen geven een beeld van de stuurkracht bij de corporatie; liggen realisaties redelijk in lijn met de begroting.

### **Toezichtveld bescherming maatschappelijk gebonden vermogen (efficiency en doelmatigheid)**

Een signalering op dit toezichtveld is een indicatie voor mogelijke inefficiënte of niet doelmatige inzet van maatschappelijk gebonden vermogen. De netto bedrijfslasten geven een indicatie van de efficiëntie van de exploitatie. Een duidelijk bovenwaartse afwijking van de bedrijfslasten op basis van realisatie en prognose van het sectorgemiddelde is een indicatie van een mogelijk onnodige aantasting van het maatschappelijk gebonden vermogen. Aansluitend wordt het direct rendement van de niet-DAEB portefeuille getoond. Een duidelijk neerwaartse afwijking van het direct rendement (in vergelijking tot bijvoorbeeld de weergegeven sectorcijfers) is een indicatie voor niet doelmatige inzet van maatschappelijke gebonden vermogen voor niet-DAEB activiteiten.

- De cijfers over de nieuwbouwproductie en verkopen geven ten eerste de relatieve omvang van de (DAEB) activiteiten van de corporatie ten opzichte van het sectorgemiddelde weer.
- Daarnaast worden de gemiddelde stichtingskosten en verkoopprijs per eenheid van de corporatie ten opzichte van het sectorgemiddelde getoond.
- Ten slotte worden mogelijke verliezen in de realisatie uit de jaarrekening getoond.

Een duidelijk negatiever resultaat als percentage van het balanstotaal ten opzichte van het sectorgemiddelde is een signalering voor mogelijke aantasting van het maatschappelijk gebonden vermogen.

### **Toezichtveld governance**

Uit dit toezichtveld zijn enkele relatief gemakkelijk te kwantificeren elementen opgenomen. Deze indicaties geven zeker geen compleet beeld van de governance weer. De scores voor respectievelijk bestuur en intern toezicht zijn uit de uitkomsten van de meest recente visitatie overgenomen. Daarnaast wordt het moment dat een bestuurder is aangesteld (in geval van een éénhoofdig bestuur) weergegeven. De realisatie-index zegt iets over de voorspelbaarheid op twee belangrijke activiteiten in het kader van de portefeuillesturing

- de nieuwbouw (huur en koop);
- de verkoop van huurwoningen.

In het maatschappelijk verkeer met de lokale stakeholders is dit van groot belang (realisatie van prestatieafspraken).

### **Toezichtveld rechtmatigheid**

De score op basis van de antwoorden van de bestuurder van de toegelaten instelling op de 31 rechtmatigheidsvragen in de verantwoordingsinformatie is hier opgenomen. In de toezichtbrief is eventueel opgenomen of deze antwoorden aanleiding zijn geweest tot een actie.

Het aantal en de groei van het aantal verbindingen geeft een beeld van het beleid dat de corporatie in 2015 heeft gevoerd. De ontwikkeling van de financiële relaties tussen de corporatie en de verbindingen laat zien of deze is toegenomen of afgenomen. Speciaal aandacht hierbij voor de positie medio in relatie tot ultimo. In deze periode mag er geen sprake meer zijn van groei. De prestaties inzake de toewijzing conform staatssteunnormen laten zien of de corporatie voldoet aan de normstelling.

Tenslotte geeft de raming van de leefbaarheidsuitgaven een beeld of corporaties blijven binnen de gestelde wettelijke norm.

### **Overige informatie**

De direct rendement cijfers geven hier een beeld van het presteren in relatie tot sectorale waarden met betrekking tot: marktwaarde vastgoed (totaal en DAEB), schuld en eigen marktvermogen.

De omvang per eenheid is vervolgens nog voor verschillende waarden weergegeven.

Tenslotte is de balans 2015 opgenomen. Hierbij zijn er twee gezichtshoeken:

- de volkshuysvestelijke exploitatiewaarde;
- de marktwaarde in verhuurde staat.

De laatste is ontleend aan de balansopgave cq. de afzonderlijke opgave in het kader van de toepassing van het handboek marktwaarde in verhuurde staat. Naast de solvabiliteit op basis van de marktwaarde in verhuurde staat is tevens ook de solvabiliteit op basis van zowel de marktwaarde van het vastgoed alsook de marktwaarde van de leningen opgenomen. De laatste waarde heeft de corporatie ook zelf aangeleverd in de verantwoordingsinformatie. Bij enkele corporaties is marktwaarde in verhuurde staat niet geleverd dan wel van onvoldoende kwaliteit om opgenomen te worden. In die gevallen verschijnt er geen waarde.

De duration van de leningen is een maatstaf voor de gewogen looptijd van de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen. De duration van het vastgoed geeft de gewogen looptijd van de toekomstige ingerekende inkomsten en uitgaven van de volkshuysvestelijke exploitatiewaarde weer.



Autoriteit woningcorporaties  
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1680  
de Woonmensen SJA  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 831  
7301 BB APELDOORN

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

Contactpersoon

Ons kenmerk  
H200839

Datum 30 mei 2018  
Betreft Integrale oordeelsbrief 2017/2018

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt op basis van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 jaarlijks integraal het beleid en beheer en het functioneren van uw corporatie. De Aw gebruikt voor de beoordeling uw Verantwoordingsinformatie (dVI) en Prognose-Informatie (dPI), uw jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), uw jaarrekening, de stukken van de accountant en andere beschikbare informatie, zoals de bevindingen uit de governance-inspectie.

De Aw beoordeelt of uw corporatie voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld.

Het onderzoek vindt risicogericht plaats aan de hand van deskresearch, meldingen en signalen en gesprekken met uw organisatie. Voor een toelichting op de toezichtkaders en het toezichtproces kunt u terecht op de website van de Aw (Contouren van toezicht).

Hieronder treft u de uitkomst van het onderzoek aan.

#### **Monitoring interventies voorgaande jaren**

De Aw heeft de beoordeling van uw corporatie in 2016 per brief van 24 november 2016 terug gekoppeld en uw corporatie geen interventies opgelegd. In deze brief is tevens verslag gedaan van de uitgevoerde governance inspectie op 8 november 2016.

#### **Integrale beoordeling 2017**

##### **Samenvatting**

Ik plan graag met u een toezichtgesprek in het najaar 2018 over de volgende onderwerpen:

- Stand van zaken opvolging governanceinspectie 2016, waaronder het portefeuillebeleid en de controlfunctie;
- Aanwending vrij gekomen middelen uit verkoop niet-DAEB bezit.





Datum  
30 mei 2018

Ons kenmerk  
H200839

## **Interventies 2017**

De integrale beoordeling geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies.

Hieronder licht ik de beoordeling toe per deelonderwerp.

### Governance

Bij Governance onderscheidt de Aw de volgende deelgebieden: governance in enge zin (functioneren RvC, de relatie tussen bestuur en RvC), de PDCA cyclus, portefeuillemanagement, risicomanagement, integriteit, compliance en de relatie met stakeholders. In het kader van toezicht op governance heeft de Aw bij uw organisatie op 8 november 2016 een governance-inspectie uitgevoerd. Daartoe heeft de Aw diverse stukken van uw corporatie geanalyseerd en op basis daarvan gesprekken met u en de RvC gevoerd. De bevindingen van deze governance-inspectie zijn in de integrale oordeelsbrief 2016 aan uw organisatie gerapporteerd. In deze integrale beoordeling ga ik hieronder alleen in op het samenvattend beeld uit die governance-inspectie en op de voortgang van de naar aanleiding van die inspectie gemaakte opmerkingen en/of opgelegde interventie(s).

Bij de genoemde governance inspectie zijn twee aandachtspunten benoemd, de prestatie afspraken in relatie tot het portefeuille beleid van Woonmensen en de invulling van de controlfunctie. U geeft aan dat de gemeente Apeldoorn op de hoogte is gebracht van alle voornemens van de Woonmensen waar het gaat om de portefeuille samenstelling op lange termijn. Mede op aandringen van de corporaties heeft de gemeente opdracht gegeven voor extern onderzoek naar de woningbehoefte op lange termijn in de gemeente Apeldoorn. Dit rapport verschijnt in mei 2018 en wordt gebruikt om de gemeentelijke woonagenda(woonvisie) op te stellen op basis waarvan prestatieafspraken gemaakt worden. Uit een eerste concept van dat rapport komt naar voren dat een beperkte groei van het aantal sociale huurwoningen in Apeldoorn wenselijk en nodig is. Dat lijkt vooralsnog goed te passen bij uw portefeuillestrategie. In deze strategie stoot u bezit af dat zich vooral leent voor vrije sector huur dan wel koopsector en bouwt u compacte sociale huurwoningen bij. Per saldo stijgt daardoor het totaal aantal woningen in de stad Apeldoorn. De portefeuillestrategie is gedeeld met en van advies voorzien door uw huurdersorganisatie. De huurdersorganisatie is samen met andere huurdersorganisaties van collega corporaties nauw betrokken bij de totstandkoming van prestatie afspraken.

Ten aanzien van de controlfunctie hebben organisatorische veranderingen plaatsgevonden. Dit heeft u doen besluiten om de control functie onafhankelijker in te kleden. In het najaar 2017 is een plan geschreven voor een nieuwe afdeling Financiën en de controlpositie. De onafhankelijke controlpositie is in de periode september 2017 tot en met heden door een interim-controller ingevuld. Per 8 mei 2018 is [REDACTED] gestart met de uitvoering van het auditplan 2018.

### Rechtmatigheid

Over de naleving van wet- en regelgeving betreffende het passend toewijzen en de staatssteunnorm heeft de Aw u op 30 november 2017 een brief gestuurd met daarin mijn oordeel. Conclusie was dat uw corporatie voldoet aan de norm inzake passendheid en aan de toewijzingsels van de staatssteunregeling. Op basis van de beoordeelde stukken heb ik ook over de overige onderdelen van het rechtmatig handelen van uw corporatie geen opmerkingen.

### Integriteit

In het najaar van 2017 heeft u meegedaan aan de enquête over de wijze waarop integriteit geborgd is bij opdrachtverstrekking rond nieuwbouw, renovatie en on-



Datum  
30 mei 2018

Ons kenmerk  
H200839

derhoud. U heeft aangegeven dat u verschillende maatregelen niet (geheel) heeft doorgevoerd en/of deze niet (geheel) effectief vindt. Daar waar u heeft aangegeven maatregelen niet te hebben doorgevoerd en/of niet effectief te vinden is ruimte om het risico op integriteitschendingen verder te minimaliseren. Ik verzoek u dan ook om de enquêteresultaten intern goed te bespreken, daarbij zowel opzet als werking te betrekken en waar nodig gepaste maatregelen te nemen.

**Financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen**

Voor dit deel van het onderzoek zijn drie toezichtvelden te onderscheiden die de financiële continuïteit en het beschermen van het maatschappelijk vermogen kunnen beïnvloeden.

Deze velden zijn:

1. Omvalrisico;
2. Efficiency en doelmatigheid;
3. Risico's realisatie beleid.

De beoordeling van uw corporatie geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerking:

U geeft aan dat het beleid van Woonmensen is om het niet-DAEB bezit af te stoten. Het vermogen dat u daarmee vrijspeelt wordt in 2019 en 2020 als dividend uitgekeerd aan de DAEB tak. Hoewel elke corporatie beleidsvrijheid heeft hoe om te gaan met vrijgekomen middelen uit verkoop, is het van belang dat bij beide takken - zowel de DAEB tak als de niet-DAEB tak - de financiële ratio's aan de normen blijven voldoen. Dat is niet het geval bij uw corporatie: de LTV (obv. bedrijfswaarde) in de niet-DAEB tak overschrijdt in de jaren 2019 en 2020 de norm van 75%.

Ik verzoek u dan ook de vrijgekomen gelden uit verkoop in 1<sup>e</sup> instantie aan te wenden om af te lossen op de interne lening zodanig dat de LTV (niet-DAEB) aan de norm voldoet. In 2<sup>de</sup> instantie kunt u de resterende vrijgekomen middelen inzetten via een dividend uitkering aan de DAEB-tak. Ik ga ervan uit dat u bij het opstellen van begroting 2019 (dPI2018) hiermee rekening houdt.

**Tot slot**

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen en tevens de voor uw organisatie relevante stakeholders over deze integrale beoordeling te informeren.

De Aw maakt haar individuele oordelen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de oordeelsbrief en publiceert deze op de website.

Voor nadere informatie kunt u met mij contact opnemen.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,  
namens deze,  
DE SENIORINSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



Bijlage:

Overzicht diverse kengetallen met toelichting



Autoriteit woningcorporaties  
Inspectie Leefomgeving en Transport

## **L1680 - de Woonmensen/SJA**

Type schelding: Administratieve schelding

### **Financiële continuïteit**

#### **ICR**

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
	Corporatie	Corporatie	Corporatie
Daeb TI (norm=1.4)	1,80	2,04	2,19
Niet-Daeb TI (norm=1.8)	5,54	2,48	6,00

#### **Solvabiliteit (inclusief bestemming voor DAEB en totaal)**

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
	Corporatie	Corporatie	Corporatie
DAEB TI	41.2%	42.8%	42.2%
Niet-DAEB TI	53.1%	50.7%	60.8%



**LTV obv bedrijfswaarde**

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
	Corporatie	Corporatie	Corporatie
DAEB TI	71.3%	61.2%	59.4%
Niet-DAEB TI	73.8%	92.2%	26.8%

**Dekkingsratio**

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
	Corporatie	Corporatie	Corporatie
DAEB TI	43.0%	37.3%	35.9%
Niet-DAEB TI	51.4%	53.1%	12.8%

## Risico realisatie beleid

### Kwaliteit portefeuille

#### DAEB

	Forecast 2017		Prognosejaar 2022	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Gemiddelde energieleindex (excl. onbekend)	1,5	1,6	1,2	1,4
% onbekend energieleindex	9.2%	5.1%	8.7%	4.8%
Gemiddelde conditiescore (excl. onbekend)		2,2		2,0
% onbekend conditiescore	100%	36.4%	100%	35.3%

#### niet-DAEB

	Forecast 2017		Prognosejaar 2022	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Gemiddelde energieleindex (excl. onbekend)	1,1	1,3	1,2	1,2
% onbekend energieleindex	0.0%	3.7%	0.0%	3.1%
Gemiddelde conditiescore (excl. onbekend)		1,8		1,8
% onbekend conditiescore	100%	30.6%	100%	28.9%

## Aandeel huurklasse in woongelegenheden

### DAEB

	Forecast 2017			Prognosejaar 2022		
	Aantal corporatie	% Corporatie	% Sector	Aantal corporatie	% Corporatie	% Sector
Goedkoop	701	12.8%	20.2%	571	10.5%	16.1%
Betaalbaar	3.264	59.6%	66.1%	3.080	56.5%	67.3%
Onder huurtoeslaggrens	1.385	25.3%	11.0%	1.684	30.9%	12.8%
Boven huurtoeslaggrens	122	2.2%	2.7%	112	2.1%	3.9%
Totaal aantal huurwoongelegenheden	5.472	100%	100%	5.447	100%	100%

### nlet-DAEB

	Forecast 2017			Prognosejaar 2022		
	Aantal corporatie	% Corporatie	% Sector	Aantal corporatie	% Corporatie	% Sector
Goedkoop	0	0.0%	1.8%	0	0.0%	1.2%
Betaalbaar	5	4.0%	21.7%	3	7.5%	16.0%
Onder huurtoeslaggrens	18	14.4%	15.2%	4	10.0%	11.9%
Boven huurtoeslaggrens	102	81.6%	61.3%	33	82.5%	70.9%
Totaal aantal huurwoongelegenheden	125	100%	100%	40	100%	100%



### Hoge kasstromen (des)investeringen cq. sterke mutatie t.o.v. vorige dpi

	DAEB dPI 2016		DAEB dPI 2017		niet-DAEB dPI 2016		niet-DAEB dPI 2017	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
% Investeringsen t.o.v. balanstotaal	12.0%	12.5%	10.9%	13.3%	1.4%	7.9%	0.4%	10.2%
% Verkopen t.o.v. balanstotaal	3.2%	3.0%	2.8%	2.9%	31.0%	10.2%	39.4%	11.4%

### Stichtingskosten en resultaat nieuwbouw huur productie in 2017-2022

	DAEB
	Corporatie
Totale stichtingskosten nieuwbouw huur	31.353
Totaal aantal nieuwbouw huur	199
Stichtingskosten per eenheid	158
Totale marktwaarde nieuwbouw huur	21.492
Totale marktwaarde per eenheid	108
Resultaat per eenheid (marktwaarde - stichtingskosten)	-50

## **Verkoopopbrengst en resultaat bij individuele woningverkopen in 2017-2022**

	DAEB	niet-DAEB
	Corporatie	Corporatie
Aantal verkoop individueel	142	92
Totale netto verkoopopbrengst	21.131	13.676
Totale marktwaarde van verkoop	16.923	14.507
Gemiddelde netto verkoopopbrengst	149	149
Gemiddelde marktwaarde van verkoop	119	158

## Bescherming maatschappelijk vermogen

### Direct rendement vastgoed in exploitatie

	DAEB Corporatie	Sector	niet-DAEB Corporatie	Sector
Gemiddeld 5 jaars rendement prognoseperiode	2.9%	2.5%	3.3%	3.7%

### Lastenniveau onderhoud en beheer in prognose

	DAEB Corporatie	Sector	niet-DAEB Corporatie	Sector
Gemiddelde onderhoud over 5 jaar	1.576	1.700	1.554	1.599
Gemiddelde beheerkosten over 5 jaar	1.049	1.154	1.826	1.245

### Overige organisatiekosten in WenV

	2016(dVI) Corporatie	2017(dPI) Corporatie
% overig / direct toerekenbaar	15.4%	8.4%



**Risico significante verliezen in WenV (als % balanstotaal)**

	2016(dVi) Corporatie	2017(dPi) Corporatie
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-946	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	554	840
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-3.085	1.344
Resultaat deelnemingen	128	0
Totaal resultaat	-3.349	2.184
Balanstotaal	715.792	712.757
Percentage resultaat t.o.v. balanstotaal	( 0.5%)	0.3%

## **Toelichting bijlage Integrale oordeelsbrief 2017/2018**

### **Algemeen**

Op basis van de dPI 2017 en de dVI 2016 worden cijfers teruggelegd die een beeld geven van de toezichtvelden:

- financiële continuïteit;
- risico realisatie beleid;
- bescherming maatschappelijk vermogen.

De bijlage geeft geen omvattend beeld van alle toezichtvelden en de uiteindelijke beoordeling. De dwarsdoorsnee aan cijfers is mede afhankelijk van het scheldingsregime dat aan de orde is bij een corporatie. Bij hybride en administratieve schelding is de focus primair gericht op de DAEB- en de niet-DAEB tak. Bij verlicht regime is de enkelvoudige positie het vertrekpunt.

### **Financiële continuïteit**

De ICR, solvabiliteit, LTV en de dekkingsratio worden berekend en kennen een normstelling die is ontleend aan het beoordelingskader dat bij de schelding is gehanteerd. Om een beeld van het verloop van de ratio's te krijgen zijn achtereenvolgens getoond:

- forecast 2017;
- prognosejaar 2020;
- prognosejaar 2022.

LTV niet-DAEB kan niet afzonderlijk voor de verbindingen worden weergegeven. Als er sprake is van verbindingen dan zijn de betreffende cijfers meegenomen in de LTV niet-DAEB. Met name het mogelijk verschil in ontwikkeling van de LTV-ratio tussen DAEB en niet-DAEB is hierbij een aandachtspunt.

### **Risico realisatie beleid**

Van de kwaliteit van de portefeuille wordt de Energie-Index en de conditiescore getoond. De ontwikkeling tijdens de prognoseperiode wordt gepresenteerd (forecast 2017 versus 2022) voor zowel DAEB als niet-DAEB (in TI en verbindingen tezamen). Hier wordt volstaan met een vergelijking van de gemiddelde sectorale cijfers.

De ontwikkeling van het aandeel huurklasse in woongelegenheden naar de relevante huurklasse komt in beeld voor de periode 2017 – 2022 (DAEB en niet-DAEB apart weergegeven). De vergelijking met de ontwikkeling met de sectorale cijfers kan hier worden gemaakt.

Het onderdeel "de hoge kasstromen (des)investeringen c.q. sterke mutatie ten opzichte van vorige dPI" geeft een beeld van respectievelijk de investeringen en de desinvesteringen in de prognoseperiode. De ontwikkeling in relatie tot de voorgaande begroting (dPI 2017 versus dPI 2016) en de vergelijking met de sectorcijfers is hierbij aan de orde. De verschillen tussen DAEB en niet-DAEB komen in beeld. Sectoraal is er bij DAEB verhoudingsgewijs sprake van meer investeringen, terwijl bij niet-DAEB de desinvesteringen relatief hoger uitkomen.

De stichtingskosten en resultaat nieuwbouw huur productie in 2017-2022 komen alleen voor de corporatie zelf in beeld (DAEB en niet-DAEB: TI en verbinding samen). Op basis van de opgegeven marktwaarde in verhuurde staat is het resultaat op de (voorgenomen) investering weergegeven. Bij individuele woningverkoop is een vergelijkbare aanpak gehanteerd. De gemiddelde verkoopopbrengst ligt veelal aanzienlijk hoger dan de marktwaarde in verhuurde staat.

### **Bescherming maatschappelijk gebonden vermogen**

De cijfers geven het direct rendement op het vastgoed voor DAEB en niet-DAEB voor de corporatie weer. Als vergelijking zijn de sectorcijfers opgenomen. De vastgoedexploitatiekasstromen zijn hierbij afgezet tegen de marktwaarde van het vastgoed.

De gemiddelde onderhoud en beheerkosten op basis van de kasstroomprognose voor vijf jaar zijn naar prijspeil ultimo 2017 teruggebracht. De sectorcijfers zijn hierbij als vergelijking met de corporatiecijfers opgenomen. Daarnaast kunnen DAEB en niet-DAEB met elkaar vergeleken worden.

De overige organisatiekosten in de functionele winst- en verliesrekening worden als percentage van de lasten verhuur- en beheeractiviteiten en overige directe operationele lasten exploitatie bezit weergegeven. Met de introductie van de functionele winst- en verliesrekening in de jaarrekening is het van belang dat de toerekeningen op een zorgvuldige grondslag zijn gebaseerd. In het kader van de waardering is de vergelijkbaarheid van deze lasten en de toerekening van exploitatielasten van groot belang. Er is nu volstaan met het terugleggen van de opgegeven corporatiecijfers in de dVI en de dPi.

Tenslotte zijn de verliezen in de jaarrekening 2016 en de forecast 2017 opgenomen die betrekking hebben op posten die niet op een andere manier al in beeld zijn gebracht, zoals bijvoorbeeld:

- de exploitatie van het vastgoed;
- opbrengsten uit verkoop;
- opbrengsten uit investeringen.

Volstaan is met een weergave uit de enkelvoudige positie van de corporatie zonder nog een vergelijking met sectorale cijfers.





**Autoriteit woningcorporaties**  
*Inspectie Leefomgeving en Transport*

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1680  
 Stichting de Woonmensen/SJA  
 t.a.v. het bestuur  
 Postbus 831  
 7301 BB APELDOORN

**Inspectie Leefomgeving en Transport**

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

**Contactpersoon**



**Ons kenmerk**  
 Holmesnummer  
 H272280

Datum 19 februari 2019  
 Betreft Integrale oordeelsbrief 2018

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt of uw corporatie voldoet aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld.

Op 30 mei 2018 ontving u van de Aw een integrale oordeelsbrief. Aan de hand van uw verantwoordingsinformatie (dVi2017), uw jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), uw jaarrekening, de stukken van de accountant en andere beschikbare informatie heb ik mijn beoordeling geactualiseerd. Het onderzoek vindt risicogericht plaats aan de hand van deskresearch, meldingen en signalen en eventuele gesprekken met uw organisatie.

**Conclusie**

Deze integrale beoordeling geeft geen aanleiding tot het doen van interventies of het maken van toezichtafspraken.

Wel zal ik een aantal zaken zoals de ontwikkeling van de portefeuillestrategie, de invulling van de controllersfunctie en de financiële ratio's blijven monitoren. Dit voorjaar zal samen met het WSW een kennismakingsgesprek met de RvC worden gepland.

Hieronder treft u de uitkomsten van mijn onderzoek aan voor zover deze afwijken van het vorige onderzoek.

**Integrale beoordeling 2018**

Governance

Bij Governance onderscheidt de Aw de volgende deelgebieden: governance in enge zin (functioneren RvC, de relatie tussen bestuur en RvC), de PDCA cyclus, portefeuillemanagement, risicomanagement, integriteit, compliance en de relatie met stakeholders.

In het kader van toezicht op governance heeft de Aw bij uw organisatie in 2016 een governance-inspectie uitgevoerd. De bevindingen van deze governance-



**Datum**  
19 februari 2019

**Ons kenmerk**  
Holmesnummer  
H272280

inspectie zijn in een aparte brief aan uw organisatie gerapporteerd. Bij de integrale beoordeling 2017 heeft u aangegeven wat de opvolging/ontwikkeling was met betrekking tot de portefeuillestrategie en de invulling van de rol van de onafhankelijke controller.

Dit voorjaar wordt de Woonmensen gevisiteerd. In deze visitatie is ook aandacht voor de bovenstaande punten. Om de verdere ontwikkeling te monitoren zal ik met bijzonder aandacht voor deze punten kennis nemen van de bevindingen van de visitatiecommissie.

Verder zien wij dat het WSW in de beoordeling eind 2018 ook opmerkingen heeft gemaakt over de portefeuillestrategie en de invulling van de controllersfunctie. U heeft het WSW hiervoor stukken toegestuurd. In het kader van de samenwerking van de Aw met het WSW hebben wij onze beelden over de genoemde zaken met elkaar gedeeld.

Daarnaast heeft het WSW in hun brief aangekondigd dit voorjaar een kennismakingsgesprek te plannen met de RvC. Bij dit gesprek zal ik ook aanwezig zijn.

#### Rechtmatigheid

Over de naleving van wet- en regelgeving betreffende het passend toewijzen, de staatssteunnorm en de huursomnorm heeft de Aw u op 26 november 2018 een brief gestuurd.

Op basis van de beoordeelde stukken heb ik over de overige onderdelen van het rechtmatig handelen van uw corporatie de volgende opmerking.

#### Leefbaarheid

In uw verantwoordingsinformatie zie ik dat u een hoger bedrag aan leefbaarheid heeft opgegeven dan het wettelijk voorgeschreven normbedrag per daeb-woning. U heeft toegelicht dat dit wordt veroorzaakt door de toerekening van indirecte lasten. Deze toegerekende lasten kunnen in de verantwoording bij punt 5.4 buiten beschouwing blijven.

Daarnaast stel ik vast dat er niet in alle gevallen sprake is van prestatieafspraken over leefbaarheid in gemeenten waar sprake is geweest van leefbaarheidsactiviteiten. Ik verwijs u naar onze brief van 18-10-2018 voor een toelichting op deze verplichting. Mogelijk was u hiervan nog niet goed op de hoogte. Op termijn zal de Aw op dit punt gaan handhaven. Ik verzoek u derhalve om dit aspect bij het maken van prestatieafspraken te betrekken.

#### Financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen

Voor dit deel van het onderzoek zijn drie toezichtvelden te onderscheiden die de financiële continuïteit en het beschermen van het maatschappelijk vermogen kunnen beïnvloeden. Deze velden zijn omvalrisico, risico's realisatie beleid en efficiency en doelmatigheid.

In uw meerjarenbegroting 2019-2023 zie ik dat u de opmerkingen van de vorige beoordeling in acht heeft genomen. Het betrof de prioritering van het aflossen van de interne lening boven de uitbetaling van dividend van de niet-daeb tak aan de daeb tak. De ontwikkeling van de financiële ratio's in de niet-daeb tak voldoet aan de normen. Ik zal de ontwikkeling van de ratio's blijven monitoren.

#### Integriteit

De beoordeelde stukken geven mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen in het kader van integriteit.

#### **Tot slot**

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen en tevens de voor uw organisatie relevante stakeholders over deze integrale beoordeling te informeren.

De Aw maakt haar individuele oordelen en daaruit voortvloeiende interventies



**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
19 februari 2019

**Ons kenmerk**  
Holmesnummer  
H272280

openbaar via de oordeelsbrief en publiceert deze op de website.

Voor nadere informatie kunt u met mij contact opnemen.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,  
namens deze,  
DE SENIOR INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

[Redacted signature]



1944

1945