



## Aanvraag Goedkeuring verkoop corporatiewoningen en maatschappelijk vastgoed

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

Besluiten zonder de vereiste goedkeuring zijn nietig.

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

Meer informatie  
088 489 00 00 | [www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)

### 1 Gegevens aanvrager

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| 1.1 Naam corporatie               | Stichting Woonstad Rotterdam   |
| 1.2 L-nummer                      | L0079  |
| 1.3 Adres                         | Postbus 2370   |
| 1.4 Postcode en plaats            | 3000 CJ   Rotterdam  |
| 1.5 Naam contactpersoon           | 5.1.2.e  |
| 1.6 E-mailadres contactpersoon    | 5.1.2.e   <a href="mailto:info@woonstadrotterdam.nl">info@woonstadrotterdam.nl</a> |
| 1.7 Telefoonnummer contactpersoon | 5.1.2.e  |

### 2 Te verkopen woningen

- |  |   |
|--|---|
| 2.1 Totaal aantal te verkopen woningen en complexen  | 35 woningen en 1 bedrijfsruimte                                     |
| 2.2 Waarvan aantal met een maximale huur onder de liberalisatiegrens                                     | 17  |
| 2.3 Waarvan aantal met een maximale huur boven de liberalisatiegrens                                     | 18  |
| 2.4 Is sprake van een complex met 10% of meer woningen met een maximale huur onder de liberalisatiegrens | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee |

# Aanvraag

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

- 2.5 Adressen woningen | 1e Jerichostraat 75,86,89/Adamshofstraat 103,148,156,172,174,178,180/Aegidiusstraat 72,176,192,193,195/  
Lambertusstraat 96,98,135,158/Oostmaasstraat 13
- 2.6 Reden verkoop Woonstad staat voor de enorme taak om de fundering van 100-en panden te vernieuwen en kiest daarbij voor aaneengesloten panden en voor verkoop van de losse panden aan een belegger met de verplichting de funderingen van alle 20 panden binnen 3 jaar te hebben opgeknapt.
- 2.7 Heeft u de woningen eerst aangeboden aan zittende huurders? ☒ Ja ☐ Nee ☐ n.v.t.
- 2.8 Wijze van aanbieden | schriftelijk
- 2.9 Reactie huurders Afwijzend, met uitzondering van de huurders van 5.1.2.e en 5.1.2.e. Beide bleken de financiering niet rond te kunnen krijgen.
- 2.10 Heeft u de woningen aangeboden aan andere toegelaten instelling(-en)? ☒ Ja ☐ Nee ☐ n.v.t.
- Zo ja, welke | Havensteder en Woonbron
- Reacties van deze instellingen als bijlage bijvoegen

## 3

### Te verkopen maatschappelijk vastgoed

- 3.1 Soort maatschappelijk vastgoed |
- 3.2 Adressen maatschappelijk vastgoed |

## 4

### Taxatiewaarde

- 4.1 Wat is de totale taxatiewaarde? | €
- 4.2 Op welke grondslag is de taxatiewaarde gebaseerd | marktwaarde

## 5

### Verkoopprijs

- 5.1 Wat is de totale gesommeerde verkoopprijs? | € 5.1.1.c
- 5.2 Verkoopprijs = 100% waarde vrij van huur en gebruik ☐ Ja ☒ Nee
- 5.3 De verkoopprijs is getaxeerd op marktwaarde ☒ Ja ☐ Nee

## 6

## Bijlagen

## 6.1 Stuur de volgende bijlagen mee

Altijd meesturen:

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

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

- Een zienswijze van de huurders(-organisatie)

Alleen bij woningen met een maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens:

- Een verklaring van sociaal verhuurbedrag van de koper

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

- Overzicht van WWS punten van de woningen

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

- Overzicht kale jaarhuurprijs per woning

## 7

## Ondertekening

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

Ondertekening bestuurder

## 7.1 Naam

5.1.2.e

## 7.2 Plaats en datum

Rotterdam

oktober 2018

## 7.3 Handtekening

Ondertekening koper

## 7.4 Naam koper

5.1.2.e namens EDS Rotterdam CV

## 7.5 Functie

bestuurder

## 7.6 Plaats en datum

Rotterdam

oktober 2018

## 7.7 Handtekening

Stichting Woonstad Rotterdam  
Rochussenstraat 21 te Rotterdam

*Basismodel februari 2012 - model vrije verkoop*

Dossiernummer 2018.002654.01  
Ontwerp de dato 6 september 2018

### KOOPOVEREENKOMST

**diverse panden aan de 1<sup>e</sup> Jerichostraat, Adamshofstraat, Aegidiusstraat, Lambertusstraat en Oostmaasstraat te Rotterdam-Kralingen**

De ondergetekenden:

- 1 **Stichting Woonstad Rotterdam**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3015 EA Rotterdam, Rochussenstraat 21, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer: 24041502;  
**Stichting Woonstad Rotterdam** wordt hierna ook genoemd "Verkoper"
- 2 EDS Rotterdam CV, te dezen vertegenwoordigd door  
5.1.2.e [redacted] afgegeven  
te Haarlemmermeer  
hierna genoemd: "Koper".

Middels deze akte verkoopt Verkoper aan Koper, die van Verkoper koopt:

de eeuwigdurende erfpacht – met de eeuwigdurend afgekochte erfpachtcanon van de navolgende registergoederen, alle eigendom van de gemeente Rotterdam, te weten:

- het pand en erf, omvattende twee woningen, aan de 1<sup>e</sup> Jerichostraat 75 AB te 3061 GC Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie G, nummer 2964, groot 68 centiare;
- het pand en erf, omvattende twee woningen, aan de 1<sup>e</sup> Jerichostraat 86 AB te 3061 GK Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie G, nummer 2332, groot 90 centiare;
- het pand en erf, omvattende twee woningen, aan de 1<sup>e</sup> Jerichostraat 89 AB te 3061 GD Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie G, nummer 2562, groot 98 centiare;
- het pand en erf, omvattende een woning en een bedrijfsruimte, aan de Adamshofstraat 103 AB te 3061 ZC Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie F, nummer 2353, groot 67 centiare;
- het pand en erf, omvattende een woning, aan de Adamshofstraat 148 te 3061 ZJ Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie F, nummer 2457, groot 67 centiare;
- het pand en erf, omvattende een woning met bergingen op de begane grond,



- aan de Adamshofstraat 156 te 3061 ZK Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie F, nummer 2461, groot 67 centiare;
- het pand en erf, omvattende een woning, aan de Adamshofstraat 172 te 3061 ZK Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie F, nummer 2469, groot 68 centiare;
  - het pand en erf, omvattende een woning, aan de Adamshofstraat 174 te 3061 ZK Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie F, nummer 2470, groot 68 centiare;
  - het pand en erf, omvattende een woning, aan de Adamshofstraat 178 te 3061 ZK Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie F, nummer 2472, groot 68 centiare;
  - het pand en erf, omvattende een woning, aan de Adamshofstraat 180 te 3061 ZK Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie F, nummer 2473, groot 68 centiare;
  - het pand en erf, omvattende twee woningen, aan de Aegidiusstraat 72 AB te 3061 XN Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie G, nummer 4016, groot 77 centiare;
  - het pand en erf, omvattende twee woningen, aan de Aegidiusstraat 176 AB te 3061 XS Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie F, nummer 1150, groot 66 centiare;
  - het pand en erf, omvattende twee woningen, aan de Aegidiusstraat 192 AB te 3061 XT Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie F, nummer 1158, groot 66 centiare;
  - het pand en erf, omvattende een woning, aan de Aegidiusstraat 193 te 3061 XJ Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie F, nummer 1689, groot 65 centiare;
  - het pand en erf, omvattende drie woningen, aan de Aegidiusstraat 195 ABC te 3061 XJ Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie F, nummer 1690, groot 66 centiare;
  - het pand en erf, omvattende vier woningen met bergingen op de begane grond, aan de Lambertusstraat 96 en 98 ABC te 3062 XA Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie F, nummer 3404, groot 49 centiare en Kralingen, sectie F, nummer 1797, groot 85 centiare;
  - het pand en erf, omvattende twee woningen, aan de Lambertusstraat 135 AB te 3061 XX Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie F, nummer 2223, groot 1 are 9 centiare;
  - het pand en erf, omvattende drie woningen, aan de Lambertusstraat 158 ABC te 3062 XC Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie F, nummer 2130, groot 1 are 7 centiare;
  - het pand en erf, omvattende twee woningen, aan de Oostmaasstraat 13 AB te 3061 ZP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie F, nummer 790, groot 92 centiare;

hierna samen te noemen: "**het Verkochte**" of "**het Registergoed**".

#### **AANKOOPPRIJS**

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

De koopprijs van het Registergoed bedraagt

5.1.1.c

5.1.1.c

De koop is gesloten onder de volgende

### **BEDINGEN**

#### **NOTARIELE AKTE VAN LEVERING**

5.1.2.e

##### **Artikel 1**

De akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan het kantoor **Govers Spil Notarissen**, met vestigingen te Capelle aan den IJssel en Rotterdam, of een plaatsvervanger, hierna te noemen "de notaris" op 01 december 2018 of uiterlijk 1 week nadat de bezwaartermijn (van 6 weken) is verlopen met betrekking tot de verleende toestemming door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ("de datum van overdracht").

#### **KOSTEN EN BELASTINGEN**

##### **Artikel 2**

1 De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) is voor rekening van Koper. Deze wordt berekend over de als grondslag geldende waarde van het Registergoed vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

##### **Geen omzetbelasting**

2 Geen omzetbelasting is verschuldigd wegens de levering van het Registergoed.

##### **Kosten koop en levering**

3 De notariële kosten ter zake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering van het Registergoed, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Koper.

#### **BETALING**

##### **Artikel 3**

1 De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.

2 Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bankrekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.

3 Uitbetaling vindt niet plaats wanneer de notaris vaststelt dat het Registergoed is belast met méér inschrijvingen dan bij het verlijden van de akte van levering bekend waren.

#### **WAARBORG SOM, BANKGARANTIE**

##### **Artikel 4**

**Bedrag van de waarborgsom, bankgarantie**

5.1.2.e

- 1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper is Koper verplicht binnen 2 weken na ondertekening van deze koopovereenkomst door Koper bij de notaris als waarborgsom een bedrag te storten van: € 5.1.1.c -- (zegge: 5.1.1.c)

In plaats van deze waarborgsom kan Koper desgewenst, binnen de hiervoor gemelde termijn, bij en ten genoegen van de notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren. Deze bankgarantie dient:

- onvoorwaardelijk te zijn en haar geldigheid te behouden gedurende ten minste één maand na de (in artikel 1) overeengekomen datum van notariële levering;
- afgegeven te zijn aan de notaris door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de notaris; en
- de clausule bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

#### Verrekening waarborgsom

- 2 De waarborgsom zal met de koopprijs worden verrekend, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het in artikel 14 (ingebrekestelling/ontbinding) bepaalde.

#### Overige bepalingen

- 3 Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan Koper opgelegde verplichtingen is artikel 14 (ingebrekestelling/ontbinding) van overeenkomstige toepassing.
- 4 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

### AFLEVERING, STAAT VAN HET REGISTERGOED

#### Artikel 5

##### Toestand bij aflevering

- 1 De aflevering van het Verkochte aan Koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, behoudens normale slijtage.

Verkoper is verplicht voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de aflevering, alles behoudens het bepaalde in artikel 13 (risico-overgang enz.).

##### Tijdstip aflevering

- 2 De aflevering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de aflevering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van Verkoper per het tijdstip van de aflevering, tenzij anders overeen te komen.

#### Aflevering deels verhuurd en deels leeg en ontruimd

- 3 De aflevering van het Verkochte zal geschieden in verhuurde staat met uitzondering van:

5.1.2.e

5.1.2.e



- 1<sup>e</sup> Jerichostraat 75 A (bovenwoning);
  - 1<sup>e</sup> Jerichostraat 86 B (benedenwoning);
  - Adamshofstraat 178 (EGW);
  - Adamshofstraat 180 (EGW);
  - Lambertusstraat 98 C (bovenwoning);
  - Lambertusstraat 135 B (benedenwoning);
- welke woningen geheel leeg en ontruimd zullen worden geleverd.

#### **Inspectie**

- 4 Koper heeft het recht het Verkochte vóór de aflevering in- en uitwendig te (doen) inspecteren, met uitzondering van de verhuurde woningen.

#### **Bestemming**

- 5 Koper is verplicht het Verkochte te bestemmen en in gebruik te nemen en te houden als:  
woonhuizen en bedrijfsruimte (niet voor eigen gebruik).  
Ten aanzien van deze bestemming van het Verkochte deelt Verkoper nog het volgende mee:
- het is Verkoper niet bekend dat dit beoogde gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;
  - het is Verkoper niet bekend dat het Verkochte gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning of met een vergunning waaraan voorwaarden zijn verbonden die nog moeten worden nagekomen.

#### **Energie label**

- 6 Verkoper heeft op grond van artikel 2.1 lid 4 Besluit energieprestatie gebouwen, aan koper overhandigd: een energie label als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen.

### **JURIDISCHE LEVERING**

#### **Artikel 6**

- 1 Het Registergoed zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheek en van inschrijvingen daarvan; het Registergoed wordt geleverd met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten die er aan verbonden zijn.

### **OVERGANG, OVERDRACHT AANSPRAKEN**

#### **Artikel 7**

#### **Aanspraken ten aanzien van de onroerende zaak**

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan zodanig over op Koper dat zij mede door Koper geldend gemaakt kunnen worden per het tijdstip van levering van het Registergoed. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken voor zover zij Koper aangaan. Verkoper is tevens



verplicht (kopieën van) garantiebewijzen welke met betrekking tot het Registergoed mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze mede ten name van Koper te doen stellen.

#### **OVERMAAT, ONDERMAAT**

##### **Artikel 8**

Over- of ondermaat van de tot het Verkochte behorende grond zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

#### **VERREKENING ZAKELIJKE BELASTINGEN**

##### **Artikel 9**

5.1.2.e

De zakelijke belastingen met betrekking tot het Registergoed, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering via de notaris worden verrekend, tenzij anders overeen te komen.

Het betreft hier de volgende lasten :

- o onroerende zaak-belasting krachtens zakelijk recht per jaar: € @
- o rioolrecht per jaar: € @
- o waterschapslasten e.d. per jaar: € @
- o erfpachtcanon: @afgekocht

#### **GARANTIEVERKLARINGEN VAN VERKOPER**

##### **Artikel 10**

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6 (aflevering en juridische levering), het navolgende.

##### **Beschikkingsbevoegdheid**

- Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Registergoed.

##### **Het Verkochte, deels verhuurd en deels vrij van huur**

- Het Verkochte zal overeenkomstig het hiervoor in artikel 5 lid 3 bepaalde ten tijde van de aflevering deels verhuurd zijn en deels vrij van huur en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en leeg en ontruimd (behoudens de eventueel mee verkochte roerende zaken) en ongevorderd

##### **Maatregelen overheid**

- Aan Verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven tot op heden ten aanzien van het Verkochte geen veranderingen of voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- Betreffende het Verkochte dan wel het gebied waarin het Verkochte is gelegen, is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend
  - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3 van de Erfgoedwet;
  - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in het Overgangsrecht van de Erfgoedwet en de daarin nog van toepassing verklaarde Monumentenwet;
  - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- Het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter ont-eigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering

5.1.2.e

5.1.2.e

van het Verkochte krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen.

- Het Verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
- De gemeente heeft niet vastgesteld een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen, waarin het Verkochte is begrepen.

### **Publiekrechtelijke beperkingen**

Blijkens een kadastraal uittreksel per @ (datum)

- zijn ten aanzien van het registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Landelijke Voorziening Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen Onroerende Zaken en de Basisregistratie Kadaster behoudens het volgende:

het perceel Kralingen, sectie G, nummer 2332 (1<sup>e</sup> Jerichostraat 86 A) is belast met 2 inschrijvingen Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, nummers 14856 en 21721.

In dit verband wordt verwezen naar de beschikking de dato veertien december tweeduizend vijftien van de gemeente Rotterdam (per adres DCMR Milieudienst Rijnmond) waarin onder meer is bepaald:

*De grondverontreiniging ter plaatse van de achtertuinen 1<sup>e</sup> Jerichostraat 86-92 is gedeeltelijk ontgraven tot circa NAP-2,6 m (0,9 m-mv). Na het nemen van de controlemonsters is op de putbodem PE-doeek ter signalering aangebracht en is een leeflaag aangebracht met een dikte van één (1,0) meter van schone grond. De betonvloer aan de achterzijde tegen de gevel van nummers 86 en 88 (ter plaatse van een deel van de verontreiniging) is behouden als isolatiemateriaal.*

### **Bodemkwaliteitsverklaring**

Op de deellocatie 1<sup>e</sup> Jerichostraat 86-92 is een gedeelte van het aange-toonde geval van ernstige bodemverontreiniging volgens het goedgekeurde deelsaneringsplan gesaneerd door het wegnemen van contactrisico's. Door de isolatiemaatregel is de bodem geschikt gemaakt voor het gebruik wonen met tuin.

Na de sanering is onder de isolatie sterke verontreiniging achtergebleven. Voor de gebruiksbeperkingen en de omgang met deze verontreiniging is een nazorgplan goedgekeurd. Door de uitgevoerde sanering en uitvoering van het goedgekeurde nazorgplan zijn de risico's als gevolg van de aanwezigheid van de bodemverontreiniging weggenomen.

Er zijn aan Verkoper geen aankondigingen gedaan van (overige) publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Registergoed, van welke aard ook.

### **Technische installaties**

- Het Verkochte is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor

water, energie en riool; het Verkochte heeft aansluiting op het kabeltelevisienet en het Verkochte heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.

#### **Overige garanties**

- Met betrekking tot het Registergoed is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.
- Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
- De verschenen termijnen van de hiervoor onder artikel 9 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan.

### **BEPALINGEN INZAKE VERONTREINIGING/ASBEST**

#### **Artikel 11**

- 1 Behoudens het hiervoor onder "publiekrechtelijke beperkingen" bepaalde is het aan Verkoper niet bekend, dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in voornoemde koopovereenkomst omschreven gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Verkochte dan wel het nemen van andere maatregelen.
- 2 Voor zover aan Verkoper bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- 3 **Het is Koper bekend dat ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het Registergoed het gebruik en de verwerking van asbest en/of asbesthoudende materialen was toegestaan.**  
**Het is Verkoper niet bekend dat in of aan het Registergoed meer asbest of asbesthoudende materialen zijn gebruikt of verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw/renovatie.**

### **INFORMATIEPLICHT Verkoper, ONDERZOEKSP LICHT Koper**

#### **Artikel 12**

Verkoper staat er voor in aan Koper met betrekking tot het Registergoed die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door Verkoper ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- a de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot Kopers onderzoeksgebied behoren en voor risico van Koper komen (voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn);
- b die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor Koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor Koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen;
- c die lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de documenten die aan deze akte zijn gehecht of waarnaar in deze akte wordt verwezen. (zie artikel 6)

### **RISICO-OVERGANG, BESCHADIGING**

#### **Artikel 13**

5.1.2.e

5.1.2.e



#### Risico-overgang

- 1 De tot het Registergoed behorende onroerende zaak komt eerst voor risico van Koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de aflevering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper. (7:10 BW)

#### Beschadiging

- 2 Indien de tot het Registergoed behorende onroerende zaak vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen.

Alsdan is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de Koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering:

- a koper niettemin uitvoering van deze overeenkomst verlangt; in dit geval zal Verkoper aan Koper overdragen:  
het Registergoed in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, die Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade kan doen gelden uit hoofde van verzekering of uit anderen hoofde jegens derden,

#### tenzij

- b Verkoper verklaart de schade vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor rekening van Verkoper te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Vindt binnen gemelde termijn het herstel niet naar behoren plaats, dan heeft de Koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. Een gestelde bankgarantie zal, in geval de juridische levering wordt uitgesteld, zo nodig moeten worden verlengd.

#### Aanschrijvingen

- 3 Het in lid 1 (risico-overgang) gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan de onroerende zaak, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch vóór het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van Koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

#### Verzekering

- 4 Het Registergoed is verzekerd tegen brandschade. Verkoper is geen verhoogd risico bekend. Alle verschuldigde premies zijn betaald.

### INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE

#### Artikel 14

#### Ingebrekestelling



- 1 Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.

#### **Verzuim**

- 2 Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
  - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen; in dit geval is de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd; deze boete beloopt drie promille van de koopprijs per dag;
  - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.

#### **Boete**

- 3 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 4 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- 5 De notaris zal, na verloop van genoemde termijn van acht dagen :
  - indien Koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien Verkoper zulks wenst, aan Verkoper betalen uit de bij de notaris door Koper onderscheidenlijk een door de bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
  - indien Verkoper in verzuim is, de door Koper gestorte bedragen aan hem terug betalen, danwel de gestelde bankgarantie retourneren.
- 6 Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of de overeenkomst is nagekomen danwel of één partij of elk van de partijen tekortschiet. Het is evenzo uitsluitend ter beoordeling van de notaris of de notaris al dan niet kan beoordelen welke partij tekortschiet. Partijen hebben het recht, gedurende dertig dagen nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.  
Indien de notaris niet kan beoordelen wie van partijen tekortschiet in de nakoming, gaat de notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen - niet tot uitbetaling over. De notaris zal eerst tot uitbetaling overgaan wanneer tussen partijen bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak is komen vast te staan, wie van hen is tekortgeschoten.  
Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd; bij gebreke daarvan is de notaris verplicht de bankgarantie te innen.

#### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN**

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

## **Artikel 15**

- 1 Deze overeenkomst zal, met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden in elk van de volgende gevallen.

### **Ontbinding wegens ontbreken goedkeuring Ministerie van Infrastructuur en Milieu**

De koop is ontbonden indien het Ministerie van Infrastructuur en Milieu geen toestemming verleent aan de onderhavige verkoop en koop.

- 2 De koop is ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de Koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van gemeld Registergoed een aanwijzing op grond van artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten of een voorstel op grond van artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet is geschied:
  - tenzij Verkoper ingevolge enig besluit van, danwel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente vrij is tot vervreemding aan Koper,
  - tenzij een in artikel 10 van genoemde wet gemelde uitzondering van toepassing is.

## **BIJZONDERE BEPALINGEN**

### **Artikel 16**

#### **1. Exploitatiebeding**

Verkoper en Koper zijn met betrekking tot het Verkochte het navolgende overeengekomen:

- a. Koper verbindt zich de tot het Verkochte behorende 17 sociale woningen, te weten:

- 1<sup>e</sup> Jerichostraat 75B, gehuurd door 5.1.2.e
- 1<sup>e</sup> Jerichostraat 89A 01, gehuurd door 5.1.2.e
- 1<sup>e</sup> Jerichostraat 89A 02, gehuurd door 5.1.2.e
- 1<sup>e</sup> Jerichostraat 89B, gehuurd door 5.1.2.e
- Adamshofstraat 103A, gehuurd door 5.1.2.e
- Adamshofstraat 156, gehuurd door 5.1.2.e
- Aegidiusstraat 72B, gehuurd door 5.1.2.e
- Aegidiusstraat 176B, gehuurd door 5.1.2.e
- Aegidiusstraat 192 A, gehuurd door 5.1.2.e
- Lambertusstraat 96, gehuurd door 5.1.2.e
- Lambertusstraat 98C (leegstaand);
- Lambertusstraat 135B (leegstaand);
- Lambertusstraat 158A, gehuurd door 5.1.2.e
- Lambertusstraat 158B, gehuurd door 5.1.2.e
- Lambertusstraat 158C, gehuurd door 5.1.2.e
- Oostmaasstraat 13A, gehuurd door 5.1.2.e
- Oostmaasstraat 13B, gehuurd door 5.1.2.e

conform gemaakte afspraken gedurende een periode van ten minste zeven jaar, te rekenen vanaf de datum van de notariële overdracht aan Koper, te blijven verhuren en onderhouden.

- b. In geval van overdracht van één of meer van de sub 1 bedoelde woningen binnen de sub 1 bedoelde periode is de overdragende partij verplicht om de bedoelde verhuurverplichting aan de opvolgende verkrijger op te leggen en voor Verkoper (Stichting

Woonstad Rotterdam) te bedingen en aan te nemen.

- c. De overige – niet onder a begrepen – woningen mogen pas 3 jaar na de notariële overdracht aan Koper worden verkocht onder de stricte voorwaarde dat de funderingen van de panden dan zijn opgeknapt en er alsdan een energielabel B van kracht is geworden overeenkomstig het hierna onder 2 bepaalde.
- d. Bij overtreding of niet nakoming van één of meer van de sub a,b en c vermelde verplichtingen verbeuren Koper en zijn – eventuele – rechtsopvolgers ten behoeve van Verkoper een terstond opeisbare, niet voor matiging door de rechter vatbare, boete van één-honderdduizend euro (€ 100.000,00) per overtreding per pand.

5.1.2.e

2. Opknapplichting (fundering, opschalen energielabel, verwijdering zwam/asbest)

Met betrekking tot het Verkochte moet Koper de nodige opknapplichtingen verrichten, hetgeen onder meer inhoudt:

- het vernieuwen van de funderingen (conform aanpak tafelfundering) van alle 20 panden binnen 3 jaar na de notariële overdracht aan Koper. Koper dient aantoonbaar alles (inclusief gang naar de rechter) in het werk te hebben gesteld deze werkzaamheden tijdig te hebben uitgevoerd.

Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt Koper ten behoeve van Verkoper een direct opeisbare boete ten bedrage van zeventigduizend euro (€ 70.000,00) per pand.

- het zodanig aanpassen/renoveren van de panden binnen de gestelde termijn van 3 jaar dat alle panden een energetische verbetering verkrijgen/behouden van minimaal energielabel B. Koper dient aantoonbaar alles (inclusief gang naar de rechter) in het werk te hebben gesteld deze werkzaamheden tijdig te hebben uitgevoerd. Momenteel voldoen de navolgende woningen nog niet aan deze energie – eis:

- 1<sup>o</sup> Jerichostraat 89 A01 (label G);
- 1<sup>o</sup> Jerichostraat 89 A02 (label G);
- Aegidiusstraat 176 B (label C);
- Lambertusstraat 96 (label C);
- Lambertusstraat 98 B (label C);
- Lambertusstraat 158 B (label D).

Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt Koper ten behoeve van Verkoper een direct opeisbare boete ten bedrage van dertigduizend euro (€ 30.000,00) per woning.

- Bij constatering van zwam en/of asbest in of aan de panden geldt een saneringsplicht.

5.1.2.e

5.1.2.e



Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt Koper ten behoeve van Verkoper een direct opeisbare boete ten bedrage van dertigduizend euro (€ 30.000,00) per woning.

Zodra verkoper schriftelijk aan koper heeft bevestigd dat voldaan is aan de opknappverplichting, hoeven deze bepalingen bij een eventuele doorlevering niet meer te worden opgenomen.

#### **OVERIGE BEPALINGEN**

##### **Artikel 17**

Met betrekking tot het Verkochte is het navolgende nadrukkelijk verboden:

- het verhuren van kamers of delen (deelverhuur / kamerverhuur / slaappleatsverhuur) van het Verkochte; en
- gedeelten van het Verkochte te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf;
- verhuren aan studenten.

Bij overtreding of niet nakoming van deze verplichting verbeurt Koper ten behoeve van Verkoper een terstond opeisbare, niet voor matiging door de rechter vatbare, boete van EUR. 50.000,-- per overtreding per pand..

Het in dit artikel bepaalde zal tevens gelden voor rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Verkochte en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een zakelijk recht tot gebruik van het Verkochte krijgen. Sprake is van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek jegens Verkoper.

Bij iedere overdracht of overgang – geheel of gedeeltelijk – van het Verkochte zal het in dit artikel bepaalde bovendien uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger dienen te worden opgelegd en namens Verkoper te worden aanvaard, zulks op straffe van een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare geldboete van éénhonderdduizend euro (EUR. 100.000,00).

#### **SOCIALE PARAGRAAF**

##### **Artikel 18**

Verkoper en Koper zijn met betrekking tot de onderhavige registergoederen een zogenaamd "sociale paragraaf" overeengekomen, luidende als volgt:

- A. 1. Koper garandeert dat hij de in verhuurde staat verkregen woningen conform gemaakte afspraken blijft verhuren en onderhouden.
2. Koper garandeert een zogenaamde low profile benadering van de huurder(s) om te kunnen kopen. Koper zal, behoudens wettelijke bepalingen en/of regelingen in de huurovereenkomst inzake onder andere wanbetaling, geen pressie op zittende huurder(s) uitoefenen in welke vorm ook, om de/hun woning te verlaten. Indien koper zich toch aan ongeoorloofde pressie schuldig maakt, zal aan verkoper een boete verschuldigd zijn van twintigduizend euro (€ 20.000,00) per overtreding.
3. Mogelijke verkoop aan de huurder(s) vindt plaats op basis van de

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e



getaxeerde marktwaarde van de woning vrij van huur en gebruik.

**B. Huurdersbelangen**

Koper garandeert dat hij alles in het werk zal stellen om de huurder(s) minimaal hetzelfde serviceniveau (rechten en plichten) te bieden als het serviceniveau dat door de Verkoper tot de datum van het bereiken van overeenstemming met betrekking tot de onderhavige transactie werd geboden.

**BEPALINGEN INZAKE GEDRAGSCODES VASTGOED BELANG (VB)**

**Artikel 19**

- a. Koper onderschrijft de 'Gedragscode goed verhuurderschap VB' en zal zich aan de in de 'Gedragscode verkoop complexen VB' (versie 17 maart 2012) neergelegde afspraken houden en zal op zijn beurt de in deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper indien deze geen toegelaten instelling is, opleggen en zo vervolgens;
- b. Koper zal de huurders en de betrokken huurdersorganisaties uiterlijk binnen drie maanden na de levering van het gekochte complex huurwoningen informeren over zijn bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex;
- c. Indien Koper de huurwoning of een verhuurd appartementsrecht aan de zittende huurders wenst te verkopen, zal hij de regels in acht nemen die opgenomen zijn in de 'Gedragscode verkoop aan zittende huurder VB'.
- d. Koper zal als er sprake is van een verhuurd appartementsrecht rekening houden met de belangen van zijn huurders, en zolang hij een meerderheidspositie in de VvE heeft, de aanwezigheid van huurders, of een vertegenwoordiging daarvan, bij de vergadering van de VvE, met name bij voor huurders van appartementen in het complex van belang zijnde agendapunten, mogelijk maken.
- e. Koper verplicht zich bij verkoop van het complex deze afspraken met een kettingbeding aan de hem opvolgend kopende partij op te leggen, onverlet het recht van de verkopende partij nakoming van de afspraken en schadevergoeding van de kopende partij te vorderen. De kopende partij moet aan al zijn verplichtingen die in deze Gedragscode zijn beschreven en die in de koopovereenkomst aan hem zijn opgelegd, blijven voldoen.

**Artikel 20**

Indien van toepassing zullen bij de akte van levering erfdienstbaarheden worden gevestigd ter legitimering van de bestaande toestand voor wat betreft leidingen, bouwkundige voorzieningen, voetpaden en dergelijke.

**TWEE OF MEER KOPERS**

5.1.2.e

5.1.2.e

#### **Artikel 21**

Ingeval twee of meer personen Koper zijn, geldt het volgende.

- a. Het sluiten en de ondertekening van deze Koopovereenkomst door één in de aanhef van deze overeenkomst genoemde Koper vindt plaats onder het voorbehoud van het aangaan en ondertekenen van deze Koopovereenkomst door de andere in de aanhef van deze overeenkomst genoemde Koper.
- b. Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen; Kopers verlenen elkaar bij deze onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
- c. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

#### **TERMIJNEN**

##### **Artikel 22**

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

#### **DOMICILIEKEUZE**

##### **Artikel 23**

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

#### **GOEDKEURING**

##### **Artikel 24**

Deze overeenkomst is ontbonden ingeval de bestuursvoorzitter van Woonstad Rotterdam, vóór de overeengekomen datum van levering, aan koper en/of de notaris verklaart niet zijn goedkeuring aan deze overeenkomst te verlenen. De bestuursvoorzitter van Woonstad Rotterdam kan de bevoegdheid om deze goedkeuring al dan niet te verlenen mandateren aan de **Directeur Commerciële Activiteiten** als gemandateerde van de bestuursvoorzitter van Woonstad Rotterdam.

#### **INSCHRIJVING KADASTER**

##### **Artikel 25**

Partijen geven geen opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbieding van een afschrift van deze koopovereenkomst aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.

Aldus getekend te Rotterdam op @.

06-09-2018

Verkoper

5.1.2.e

5.1.2.e

Koper(s)

5.1.2.e

Goekeuring (aan de **Directeur Commerciële Activiteiten** als gemandateerde)  
van de bestuursvoorzitter van Woonstad Rotterdam.  
datum;

**NB:** ondertekenaars worden verzocht :

- alle voorgaande bladzijden;
- alle bladzijden van de aan deze akte gehechte of daarbij gevoegde tekst van (de akte van) de bepalingen voor het recht van erfpacht, te voorzien van paraaf of initialen.

5.1.2.e

Document van waarmerking en aanvaarding

Behorende bij de koopakte d.d. @ inzake 35 woningen en 1 bedrijfsruimte aan de 1<sup>e</sup> Jerichostraat, Adamshofstraat, Aegidiusstraat, Lambertusstraat en Oostmaasstraat te Rotterdam-Kralingen.

Koper verklaart te hebben ontvangen en van de inhoud kennis te hebben genomen, zoals gesteld in bovengenoemde koopovereenkomst:

1. kopie algemene bepalingen uitgifte erfpacht gemeente Rotterdam 1993;
2. de akte van erfpachtconversie de dato 8 juli 1997 verleden voor <sup>5</sup> [redacted] destijds notaris te Rotterdam (betrekking hebbend op de panden Adamshofstraat 103, 148, 156, 172, 174, 178, 180, Aegidiusstraat 176, 192, 193, 195 en Lambertusstraat 96 en 98);
3. de akte van vestiging erfpacht de dato 3 december 1997 verleden voor <sup>5.1. 2<sup>e</sup></sup> [redacted] destijds notaris te Rotterdam (betrekking hebbend op alle overige, niet onder 2 begrepen panden);
4. de akte van erfpachtconversie de dato 29 september 2016 verleden voor <sup>5.1. 2<sup>e</sup></sup> [redacted] notaris te Rotterdam;
5. beschikking inzake bodem van de gemeente Rotterdam van 14 december 2015.

Getekend te Ballina (Ierland) op 06-09-2018

Koper(s)

5.1.2.e

[redacted]





Interne beoordeling per 1 september 2018,

**Verkoop van woningen en maatschappelijk vastgoed.**

Behandelend inspecteur	5.1. 2.e
Toegelaten instelling Dossiernummer	L0079 Stichting Woonstad Rotterdam 5.1.2.e -35 woningen, waarvan 17 gereguleerd en 18 geliberaliseerd -1 bedrijfsruimte
<b><u>Volledigheid</u></b> Zijn de volgende stukken aanwezig:  (1) Aanvraagformulier, (2) Taxatierapport of Woz-beschikking, (3) Koopovereenkomst, (4) Zienswijzen, (5) Integriteitsonderzoek naar de koper, (6) Aanbiedingsvolgorde.	ja
<b><u>Aanvraagformulier</u></b> Aanvraagformulier ondertekend door de verkopende corporatie en volledig ingevuld?	JA
<b><u>Beoordeling koopsom</u></b> Taxatierapport < 2 jaar oud, of 6 maanden vergezeld met een markttechnische update?  Is het taxatierapport opgesteld door een onafhankelijke opgesteld, die aangesloten is aan een (NVRT/NVM) belangenorganisatie?  Is de taxatiewaarde volledig? Beoordeel de uitkomsten uit de gehanteerde methode: Rendement% (BAR), Referentiewaarde of DCF?  Is het taxatierapport gevalideerd bij blijvend gereguleerde woning/complex?  Woz-beschikking Meest recente Controleer de Woz-waarde op <a href="https://www.wozwaardeloket.nl/">https://www.wozwaardeloket.nl/</a>	- 5.1.1.c  Waardepeildatum: 7 december 2018 Gevalideerd door I taxatie
<b><u>Koopovereenkomst</u></b> Koopsom moet hoger of gelijk zijn aan de Woz-waarde of getaxeerde marktwaarde: -Bij gereguleerde woningen: 7 doorexplotatiebeding en sociaal gedrag.	- 5.1.1.c -energielabel -7 jaarsbeding (artikel 16 koopovereenkomst) -overige woningen mogen pas na 3 jaar worden verkocht onder voorwaarde dat de funding wordt opgeknapt + energielabel B (art. 16) -opknappverplichting van alle woningen + energielabel B zie art. 16 lid 2 -verhuurverbod art. 17 -IVBN art. 18. + 19.  Ondertekend op 6-9-2018
<b><u>Zienswijzen Gemeenten</u></b> <b>+ Bewonersorganisatie of Huurder</b>	-zienswijze (positief) gemeente Rotterdam. Aanvullende vereisten:

<p>Zienswijze van de gemeente en bewonersorganisatie of huurder (die betrekking heeft op zowel de koper + vastgoedobject) Positief?</p> <p>Bij negatieve zienswijze, is reactie van corporatie aanwezig?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen 3 jaar na juridische levering tot tenminste energielabel B of index 1,8, art. 16 lid 2 ovk;</li> <li>• Opknappverplichting fundering, art. 16 lid 2 ovk;</li> <li>• Verbod kamerverhuur (behalve voor Lambertusstraat 158, bevat onvrije woningen), zie art. 17 ovk.</li> </ul> <p>-zienswijze bewonersorganisatie (positief): binnen 3 jaar renovatieverplichting energielabel B, vernieuwing van de fundering, 7 jaars beding en IVBN.</p>
<p><b><u>Integriteitsonderzoek naar de koper</u></b>  <i>Is de VOG-positief (natuurlijke persoon functieaspecten 12, 41 en 43), Of rechtspersoon.  Wat is het resultaat uit het VOG-onderzoek?</i></p> <p><i>Openbare bronnenonderzoek (google, kvk, facebook, linked-in).</i></p>	<p>-VOG EDS Rotterdam CV (geen bezwaar). Natuurlijke persoon is 5.1.2.e</p> <p>Openbare bronnen: geen bijzonderheden.</p>
<p><b><u>Aanbiedingsvolgorde</u></b>  <i>Aanbieding aan huurders voor 4 weken;  Aanbieding aan toegelaten instelling 4 weken;  Aanbieding openbaar middels landelijke krant of internetmedium.</i></p> <p><i>Nb. Het simultaan te koop aanbieden aan andere toegelaten instellingen en derden door middel van tenderen is toegestaan. De tender moet openbaar aangekondigd.</i></p>	<p>-huurders: twee bleken interesse te hebben, maar zij kregen de financiering niet rond;  -Havensteder en Woonbron  -openbaar aangeboden via hun eigen website. Niet alle woningen staan er op, omdat niet de gehele tekst er op past. Als je doorklikt kan je de lijst van woningen zien.  -advertentie Algemeen Dagblad</p>

#### Meelezend inspecteur

Naam	
Datum	

Adamhofstraat 178 en 180



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0079  
Stichting Woonstad Rotterdam  
t.a.v. bestuur  
Postbus 2370  
3000 CJ ROTTERDAM

**Inspectie Leefomgeving en Transport**

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

**Contactpersoon**

5.1.2.e

@ilent.nl

Datum 24 december 2018  
Betreft Goedkeuring aanvraag verkopen

**Ons kenmerk**  
2018AW203

Geacht bestuur,

**Omschrijving aanvraag**

Met het door mij op 23 oktober 2018 ontvangen formulier heeft u conform de artikelen 27 Woningwet en 25 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv 2015) een verzoek om goedkeuring ingediend. De aanvraag betreft uw besluit tot de voorgenomen verkoop van 35 woningen, waarvan 4 geliberaliseerd, 17 blijvend gereguleerd, 14 potentieel te liberaliseren, in zowel leegstaand als in verhuurde staat, en 1 BOG-ruimte, gelegen aan de 1<sup>e</sup> Jerichostraat 75AB, 1<sup>e</sup> Jerichostraat 86AB, 1<sup>e</sup> Jerichostraat 89A01, A02 en B, Adamshofstraat 103A, 103B (BOG-ruimte), 148, 156, 172, 174, 178, 180, Aegidiusstraat 72AB, 176AB, 192AB, 193, 195ABC, Lambertusstraat 158ABC, Lambertusstraat 158ABC, 96, 96ABC, 135AB en Oostmaasstraat 13AB aan de beoogd koper EDS Rotterdam C.V.

De reden van verkoop heeft u als volgt omschreven: "Woonstad staat voor de enorme taak om de fundering van 100-en panden te vernieuwen en kiest daarbij voor aaneengesloten panden en voor verkoop van de losse panden aan een belegger met de verplichting de funderingen van alle 20 panden binnen 3 jaar te hebben opgeknapt."

U heeft onlangs het dossier aangevuld met de volgende documenten: WWS- punten, laatste huurprijzen en een gevalideerd taxatierapport.

**Beoordeling van de aanvraag**

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

*Toetsing aan het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting*

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





In de koopovereenkomst is een koopsom opgenomen van 5.1.1.c. Het vastgoedobject is door een onafhankelijke taxateur getaxeerd tegen de marktwaarde, in zowel verhuurde als in leegstaande staat. Op grond van het taxatierapport en de koopovereenkomst stel ik vast dat de koopsom van het vastgoedobject voldoet aan de huidige regelgeving.

De woningen zijn deels blijvend gereguleerd en deels (potentieel) geliberaliseerd. Voor de gereguleerde woningen is in artikel 16 van de koopovereenkomst een zevenjaarsbeding opgenomen. Deze woningen moeten zeven jaar bestemd blijven voor verhuur. Het beding geldt voor de volgende woningen: 1<sup>e</sup> Jerichostraat 75B, 86A01, 89A02, 89B, 103A, Adamshofstraat 156, Aegidiusstraat 72B, 176B, 192A, Lambertusstraat 158ABC, 96, 98C, 135B, Oostmaasstraat 13AB.

In de koopovereenkomst is een IVBN-verklaring opgenomen en heeft hiermee de beoogd koper een sociale verklaring overlegd.

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

#### *Toetsing voorkeursvolgorde*

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

Ik stel vast dat de woningen aan de zittende huurders, een toegelaten instelling en in het openbaar zijn aangeboden.

Ik stel vast dat de zienswijzen van de gemeente en bewonersorganisatie positief zijn over de verkoop van dit vastgoedobject.

#### **Besl**

Het g te hebben en gelet op artikel 26 Btiv verleen ik goedkeuring aan uw besluit.

Hoog

DE M INNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,  
name 5.1.2.e  
DE IN / AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,  
5.1.2.e

mr. M. Chong



### **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