

C5611

[REDACTED]

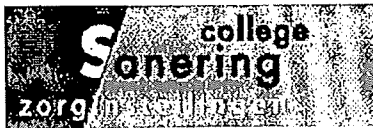
---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 maart 2024 14:43  
**Aan:** Info  
**Onderwerp:** FW: Vraag m.b.t wooncomplex Valckenhof te Zeist  
**Bijlagen:** 24.130 Bewoners VH verkoop Valckenhof.pdf

[REDACTED]

Dit mag allemaal onder casus 5611 gearhiveerd worden.  
Thanks!

Met vriendelijke groet,



---

College sanering zorginstellingen  
Postbus 3148, 3502 GC Utrecht | Newtonlaan 1-41, 3584 BX Utrecht  
T: (030) 2971200 | E: [REDACTED] | W: [www.collegesanering.nl](http://www.collegesanering.nl)

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te vernietigen en de afzender te informeren. Het College sanering zorginstellingen is niet aansprakelijk voor onjuiste en onvolledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail bericht, of een te late ontvangst daarvan.

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 maart 2024 14:03  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Vraag m.b.t wooncomplex Valckenhof te Zeist

Geachte [REDACTED]

Dank voor uw antwoord.

Uw zin: "*Bij verkoop is het aan de verkopende partij om bepaalde voorwaarden aan de verkoop te stellen als zij zo zouden wensen. Het is dus aan Stichting Warande om de voorwaarden voor verkoop op te stellen.*" is verhelderend.

Als wij het goed hebben begrepen, is het dus niet een eis/voorwaarde van uw College dat "Valckenhof" tegen een marktconforme opbrengst moet worden verkocht, zoals De Raad van Bestuur van Warande ons in hun brief van 21 maart 2024 liet weten. Warande (RvB) beweert dat zij als verkopende partij nu juist géén voorwaarden kan stellen omdat dit inbreuk zou doen op de marktconforme opbrengst waardoor geen goedkeuring van uw

College verkregen zou kunnen worden. Verder schrijft Warande (RvB) dat dit stellen van voorwaarden eveneens inbreuk zou doen op een transparant verkoopproces, waardoor opnieuw geen goedkeuring van uw College verkregen zou kunnen worden.

Dit blijkt/likt dus niet een waarheidsgetrouwe weergave van de feiten te zijn. Voor de volledigheid van zaken, doen wij u/ de heer Stok daarom in de bijlage de brief aan ons huurders, van de Raad van Bestuur van Warande van 21 maart 2024 toekomen.

Tevens hopen wij dat [REDACTED] als gemachtigde namens Warande, dit met Warande wil opnemen. Ook maken wij er geen bezwaar tegen als deze e-mails aan de RvB van Warande zouden worden doorgestuurd.

In afwachting van uw antwoord.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Op 27-3-2024 om 10:54 schreef [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Het is voor ons niet de normale gang van zaken om met anderen anders dan de zorginstelling die onder ons toezicht staat te communiceren. In uw geval zal ik toch trachten uw vragen te beantwoorden. De gemachtigde in de casus van Stichting Warande, [REDACTED], zal ik voor de volledigheid ook aan deze mail toevoegen.

1. Uw eerste vraag is waarom goedkeuring van het College sanering nodig is.

Dat komt om dat Stichting Warande een WTzi / WTza toegelaten zorginstelling is. Op basis van de Wet Toelating Zorginstelling zijn instelling als Stichting Warande verplicht zich te melden wanneer zij onroerende zaken willen verkopen die zij in eigendom hebben. Aangezien uw locatie inmiddels in bezit is gekomen van Stichting Warande, heeft Stichting Warande zich ook als zodanig gemeld bij het College met de beoogde verkoop.

2. Uw overige 3 vragen inzake uitzonderingen.

Voor verkoop als in deze voorligt zijn er geen uitzonderingen bekend. Bij verkoop is het aan de verkopende partij om bepaalde voorwaarde aan de verkoop te stellen als zij zo zouden wensen. Het is dus aan Stichting Warande om de voorwaarden voor verkoop op te stellen.

Voor vragen omtrent wetgeving verwijs ik u door naar onze website:

<https://www.collegesanering.nl/werkwijze/wet-en-regelgeving>

Voor vragen omtrent ons toezicht op de vervreemding van onroerende zaken verwijs ik u ook door naar onze website:

<https://www.collegesanering.nl/werkwijze/onroerende-zaken>

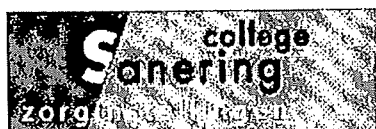
Voor al het overige is Warande uw aangewezen gesprekspartner.

Bij deze het verzoek aan [REDACTED] om deze mails met Stichting Warande te delen zo dat zij daar ook kennis van hebben dat dit besproken is en speelt. Daarnaast ook de vraag hoe locatie Valckenhof qua eigendom bij Stichting Warande in bezit is en hoe de verhouding is in de rechtspersoon.

In het vertrouwen een ieder hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]



---

College sanering zorginstellingen

Postbus 3148, 3502 GC Utrecht | Newtonlaan 1-41, 3584 BX Utrecht

T: (030) 2971200 | E: [REDACTED] | W: [www.collegesanering.nl](http://www.collegesanering.nl)

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te vernietigen en de afzender te informeren. Het College sanering zorginstellingen is niet aansprakelijk voor onjuiste en onvolledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail bericht, of een te late ontvangst daarvan.

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** dinsdag 26 maart 2024 16:10

**Aan:** Info <[info@collegesanering.nl](mailto:info@collegesanering.nl)>

**Onderwerp:** Vraag m.b.t wooncomplex Valckenhof te Zeist

Geachte heer, mevrouw,

Wij zijn bewoonsters van wooncomplex Valckenhof te Zeist en vormen met z'n drieën het 'dagelijks bestuur'.

Valckenhof is een complex bestaande uit 23 onder architectuur gebouwde huisjes voor senioren met een antroposofische signatuur en/of verbinding met de Christengemeenschap.

Het initiatief voor het bouwen ervan, was een particulier initiatief. De uiteindelijke realisatie werd eveneens met eigen gelden tot stand werd gebracht. Zo ontstond de Stichting Valckenhof.

Door een (onvrijwillige) fusie van onze kant, met verhuurder "Zorginstelling Stichting Warande" met als motief dat wij onder hun 'grotere hoed' meer aanspraak zouden kunnen maken op subsidies of leningen voor de renovatie van ons complex, werden wij echter de 'verdwijnde stichting' en Warande de 'verkrijgende stichting'. Zo hield Valckenhof op een zelfstandige stichting te zijn

Nu kort geleden, kregen wij - geheel onverwacht en terwijl het gesprek met Warande nog gaande was - te horen dat wij zouden worden verkocht(!?) Dat deze verkoop bovendien een marktconforme opbrengst zou moeten opbrengen, aangezien deze onder toezicht en de regels van uw College zou vallen - volgens hen.

Dat begrijpen wij niet:

Valckenhof is ten eerste vastgoed en geen zorgvastgoed ( en is dat ook nooit geweest)

Ten tweede: is het nooit met zorggeld of zorgpremie gerealiseerd. Onderhoud etc. is uitsluitend uit huurgelden bekostigd. Zoals dat ook een zelfstandige stichting als Valckenhof betaamt.

Ten derde: heeft Stichting Warande ons altijd voorgehouden dat de stroom "Vastgoedgeld" en "Zorggeld" strikt gescheiden diende te blijven. En omdat "Zorggeld" niet aan vastgoed besteed mocht worden, Warande ons daarom niet kon helpen bij de renovatie die door hen werd aangebracht als reden om te fuseren(?!) Over de besteding van de vastgoedopbrengst van Valckenhof blijven zij echter verder in het vage.

Onze vraag aan u is dan ook:

- 1 - Waarom zou de goedkeuring Van Het College Sanering Zorginstellingen in deze nodig zijn?
- 2 - In welke gevallen wordt daarop een uitzondering gemaakt?
- 3 - Komen wij in aanmerking voor zo'n uitzondering?
- 4 - Zo niet: waarom niet?

Natuurlijk hebben wij bovenstaande vragen ook al in een brief aan Warande, aan de orde gesteld. Wij hebben daar echter - anders dan dat de verkoop 'transparant' moet zijn en de opbrengst 'marktconform'- geen inhoudelijk antwoord op gekregen.

De reden waarom wij hier helderheid over zouden willen hebben, is de volgende:

Als Valckenhof inderdaad *marktconform* verkocht dient te worden, kan door Warande (zo stelt De Raad van Bestuur van Warande dit immers in hun brief van 21 maart 2024) *niet* aan de nieuwe eigenaar de door hen eerder gedane schriftelijke toezeggingen, *juridisch* worden opgelegd: behoud van de woon/leefgemeenschap Valckenhof, van de antroposofische identiteit, van de verbinding met verpleeghuis Huize Valckenbosch en met de kerk van de Christengemeenschap zoals deze van oudsher heeft bestaan, van het recht op terugkeer naar de oude locatie als tijdelijke huisvesting tijdens een renovatie nodig mocht blijken te zijn, de voorkeur tot behoud van de architectuur, het niet 'verdichten' van het terrein waarop onze huizen staan, het behoud van de sociale huur en de naam "Valckenhof". Dit alles ondersteund door uitspraken van deze zelfde Raad, luidende: "Er komt geen bulldozer"+ "Extra bijbouwen op het terrein kan niet, want het is al bebouwd."

Zouden wij echter *niet* onder de goedkeuring van uw College hoeven te vallen, dan zouden deze toezeggingen dus *wél* aan een nieuwe eigenaar kunnen worden opgelegd. Omdat in *dát* geval niet primair aan een maximale verkoopopbrengst voor Valckenhof zou hoeven worden voldaan. Er zou daardoor dus ruimte kunnen ontstaan voor een veiliger voortbestaan van Valckenhof.

Tot slot willen we toch ook nog even vermelden dat Stichting Warande, bij hun overname van verzorgingstehuis Huize Valckenbosch (van de toenmalige eigenaar Stichting Antroz, waarmee Valckenhof als zelfstandige stichting eveneens was verbonden) niets voor Valckenhof heeft betaald.

Zou dat wel zo zijn geweest, dan zouden wij met dit geld, de door de volgens hen 'broodnodige renovatie', zelf hebben kunnen bekostigen en zouden wij de door hen eerder voorgestelde fusie uit alle macht hebben trachten te bestrijden.

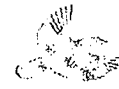
Als u hier zelf zou wonen, zou u begrijpen waarom...

In afwachting van uw antwoord en met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



warande

Aan de bewoners Valckenhof

T.a.v. [REDACTED]

Per email [REDACTED]

Ref. 24.130 [REDACTED]

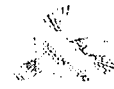
Datum: 21 maart 2024

Betreft: Valckenhof

Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst en het nieuwsbericht voor huurders mochten wij van u per brief een aantal vragen ontvangen. Wij merken op dat dit veelal vragen zijn die eerder, al dan niet in andere vorm, door u of andere bewoners zijn gesteld en door ons beantwoord. Graag lichten wij de verkoop van het vastgoed Valckenhof op basis van uw vragen nog een keer toe.

- Met de fusie tussen de stichtingen Warande en Valckenhof is stichting Warande eigenaar geworden van het vastgoed Valckenhof. Als zorgorganisatie meldt Warande een voornemen tot verkoop van vastgoed bij het College Saneringen Zorg (hierna 'het college'). Het college beoordeelt of voor verkoop goedkeuring van het college nodig is. Zoals u weet heeft het college aangegeven dat goedkeuring voor verkoop van het vastgoed nodig is. Ook zijn de eisen bij u bekend: een transparant verkoopproces, een marktconforme opbrengst.
- De opbrengst van de verkoop van het vastgoed van Valckenhof gaat naar stichting Warande, stichting Warande is immers de eigenaar die het vastgoed verkoopt. De opbrengst van de verkoop wordt onderdeel van het financieel vermogen van stichting Warande. Over de eventuele besteding van de opbrengst van de verkoop is geen besluit genomen.
- Tijdens de informatiebijeenkomst hebben we, weliswaar in andere woorden, aangegeven dat de toezegging die wij met onze brief van 25 november 2022 hebben gedaan met betrekking tot de betrokkenheid van het College Sanering niet volledig waargemaakt kan worden. Dat gaat dan m.n. over opleggen aan de koper dat de antroposofische grondslag behouden blijft. Het spijt ons dat hierdoor verwachtingen zijn ontstaan die we niet waar kunnen maken. Uiteraard zal de wens van Warande en huurders dat de antroposofische grondslag behouden blijft bij de toekomstig eigenaar aangegeven worden.
- Tijdens de informatiebijeenkomst is, mede vanwege het voorgaande punt, aangegeven dat Warande geen toezeggingen wil doen die de stichting mogelijk niet waar kan maken. Daarbij is ook aangegeven waarom geen toezeggingen gedaan kunnen worden met betrekking tot de wensen van huurders:



warande

- Ze doen inbreuk op de marktconforme opbrengst, waardoor geen goedkeuring van het college saneringen zorg verkregen kan worden;
- Ze doen inbreuk op een transparant verkoopproces, waardoor geen goedkeuring van het college saneringen zorg verkregen kan worden;
- Ze zijn niet juridisch afdwingbaar.

Tijdens de informatiebijeenkomst hebben we aangegeven dat we de wensen van de huurders meenemen in gesprek met de toekomstig eigenaar. Ook hebben we toegezegd dat we, in zoverre het geen geweld doet aan de eisen van een marktconforme opbrengst en een transparant verkoopproces, bij de selectie van de nieuwe eigenaar rekening houden met de wensen van huurders. Tot slot hebben we aangegeven de verbinding tussen Valckenhof en Huize Valckenbosch te willen behouden, inclusief het gebruik van voorzieningen door huurders van Valckenhof. Dat zijn de punten die we op dit moment waar kunnen maken, waarbij we begrijpen dat dit ver af ligt van de zekerheden die huurders van ons vragen. Maar liever zeggen we aan de voorkant minder toe dan dat we achteraf waar maken dan omgekeerd.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

