

Aan:

College Sanering Zorginstellingen (CSZ)
t.a.v. de voorzitter Raad van Bestuur
Postbus 3148
3502 GC Utrecht

Via e-mail

Driebergen, 24 november 2025

Betreft: Melding mogelijke onregelmatigheden bij de verkoop van Valckenhof (Zeist)

Geachte [REDACTED]

Met deze brief meld ik formeel een vermoeden van serieuze onregelmatigheden in het verkoopproces van het voormalige wooncomplex Valckenhof te Zeist (23 woningen), dat op 3 januari 2025 is overgedragen aan een particuliere koper en inmiddels wordt uitgepond. Deze melding baseer ik op de stukken die ik via een Woo-procedure van het CSZ ontving, aangevuld met andere documenten en gesprekken.

De informatie laat een verkoopproces zien waarin waardering, marktcommunicatie en biedingen niet logisch op elkaar aansluiten en waarin cruciale signalen zijn genegeerd. Zo rijst het beeld dat aspirant-kopers in het biedingsproces structureel zijn gestuurd door twee prijsbelemmerende uitgangspunten van verkoper. Deze hebben aantoonbaar een drukkende werking gehad op zowel het aantal serieuze biedingen als op de hoogte daarvan. Tegelijk blijkt dat de uiteindelijke koper heeft kunnen winnen door zich juist níet aan deze uitgangspunten te houden, zonder dat dit in de beoordeling tegen deze bieder werd ingebracht. Daarmee ontstaat de indruk van een ongelijk speelveld en een proces dat de noodzakelijke transparantie ontbeerde.

De nu bekende feiten tonen dat deze tegenstrijdigheden zo evident waren dat niet alleen eigenaar/verkoper stichting Warande en makelaar Capital Value hiervan geweten konden hebben; ook het CSZ als goedkeurend orgaan had deze inconsistenties kunnen én moeten herkennen.

Achtergrond

Stichting Warande uit Houten is een zorginstelling die sinds 2015 enig bestuurder was van de ideële stichtingen Valckenhof (Zeist) en Kraaijbeek (Driebergen), beide eigenaar van waardevol woonvastgoed. In september 2023 heeft Warande deze stichtingen via een ernstig belangenverstrengelde fusie ingelijfd. Al vóór afronding van die fusie waren er duidelijke signalen dat Warande het voornemen had om het ingebrachte vastgoed van

beide stichtingen te gelde te maken. De gebeurtenissen ná de fusie – snelle verkoop, directe uitponding – bevestigen dat deze vermoedens juist waren; Warande heeft nooit serieus enige synergie tussen de fuserende stichtingen beoogd of nagestreefd.

1. Fusie en voorbereiding verkoop: parallel en tegenstrijdig

Warande meldde CSZ op 15 januari 2024 officieel het voornemen om de 23 sociale huurwoningen op Valckenhof te verkopen, op 19 maart 2024 gevolgd door het voornemen om Kraaijbeek (79 sociale huurwoningen op voormalig landgoed) te verkopen. In beide trajecten wees het CSZ een gemachtigde toe om het proces te begeleiden.

In haar brief van 15 januari 2024 aan het CSZ schrijft zorgstichting Warande dat zij 'vorig jaar' reeds contact had met het CSZ over verkoop van Valckenhof. 'Vorig jaar' kan – gelet op de context van het bericht – uitsluitend zien op een moment vóór afronding van de fusie (5 september 2023). Terwijl Warande naar bewoners, rechter en pers communiceerde dat de fusie in het belang van de gemeenschap en continuïteit was, werd achter de schermen dus al aan verkoop gewerkt.

Dit is relevant omdat de fusie leidde tot het *om niet* overdragen van ideëel doelvermogen ter waarde van vele miljoenen aan Warande, en snelle verkoop van doelvermogen juist een *red flag* vormt waar betrokkenen destijds reeds voor waarschuwden. De snelle opeenvolging van fusie en verkoop had het CSZ al direct op scherp kunnen en moeten zetten.

2. Uitgangspunten die makelaar Capital Value aan aspirant-kopers communiceerde

Uit een memo van Capital Value dat ná het biedproces aan CSZ werd verstuurd (op 7 oktober 2024 – zie Bijlage 1 bij deze brief) blijkt dat aspirant-kopers twee belangrijke randvoorwaarden gepresenteerd kregen:

1. *uitponden is* niet toegestaan binnen de regionale huisvestingsverordening;
2. op potentiële kopers rust een *inspanningsverplichting* voor behoud van de antroposofische identiteit en sociale structuur van Valckenhof.

Bieders werden verplicht een intentieverklaring te tekenen waarin zij zich committeerden aan deze inspanningsverplichting.

Capital Value merkt in het memo op dat 'veel kandidaat-kopers' hebben afgezien van een bieding omdat zij 'moeite hebben met deze inspanningsverplichting'.

Dat duidt erop dat het uitgangskader een significante invloed heeft gehad op de samenstelling van het biedersveld én de hoogte van de biedingen.

3. Het biedingsschema en de interne inconsistentie

Het door Capital Value aan het CSZ verstrekte Biedingsoverzicht (gedateerd 19 juni 2024 – zie Bijlage 2 bij deze brief) vermeldt een taxatie uit april 2024 op basis van uitpondscenario van € 3.900.000. Maar omdat uitponding niet mogelijk zou zijn, was deze taxatie niet reëel, aldus Capital Value zelf.

De makelaar schrijft bijna 4 maanden nadat het Biedingsoverzicht werd samengesteld in haar memo aan CSZ: 'echter is uitponding van de woningen binnen de regionale huisvestingsverordening regio Utrecht 2023 niet mogelijk.' De makelaar laat CSZ in haar memo daarom ook een taxatie zien die is gebaseerd op een marktwaarde bij het verder (moeten) exploiteren van de huurwoningen. Dat bedrag is door CSZ zwartgelakt in de verstrekte stukken, maar volgens marktkenners zou dit naar schatting rond de € 3 miljoen moeten liggen.

De belangrijkste biedingen volgen echter de logica van de uitpondtaxatie, zo blijkt uit het Biedingsoverzicht. Dit betekent dat de kennelijke waarderingsgrondslag (wél uitponden) en de marktcommunicatie ('uitponden niet mogelijk') niet met elkaar te verenigen zijn.

Het is onduidelijk of en hoe deze tegenstrijdigheid in de interne toetsing van het CSZ is onderkend of beoordeeld.

4. Het bod en het plan van de institutionele bidder

Een institutionele, financieel sterke en betrouwbare onderneming ('Partij 2') heeft zich binnen het biedproces aantoonbaar ingespannen om te voldoen aan het door Warande en Capital Value geschetste profiel. Deze partij:

- bezocht Valckenhof;
- sprak met bewoners;
- presenteerde een uitgewerkt plan voor verduurzaming van de woningen, instandhouding van sociale huur en gemeenschap, vasthouden aan leeftijdsgrens bewoners en bescherming van de architectuur en gedeelde tuinen; en
- deed een eerste bod van € 3.505.000,- op basis van voortzetting van verhuur.

Toen Partij 2 later in het proces via de makelaar vernam dat er een bod 'boven taxatiewaarde' lag, leidde deze partij daaruit af dat er tóch kon worden uitgepond. Daarop bracht zij een verhoogd bod uit van € 3.810.000,- met een zorgvuldig gefaseerd uitpondscenario op langere termijn, in goed overleg met bewoners.

Deze partij bood dus:

- een **slechts 10% lagere prijs** dan Partij 1 in ruil voor uitstekende maatschappelijke garanties,
- een **hogere prijs** dan uiteindelijk werd gerealiseerd (€ 3.803.707,-) voor het geval dat uitponden tóch mogelijk zou blijken,

- **in combinatie met inhoudelijke garanties**, die volledig aansloten bij het vooraf door de makelaar gepresenteerde kader, en,
- een zeer **beperkte due diligence** (in tegenstelling tot de uitgebreide due diligence van Partij 1).

Warande en haar makelaar besloten desondanks niet met Partij 2 om de tafel te gaan zitten voor een inhoudelijk gesprek.

5. De gekozen koper en de latere praktijk

De gunning ging naar een inderhaast opgerichte BV van 5 particuliere beleggers ('Partij 1'), met een bod van € 3.853.707,- waarvan bij voorbaat kon worden geconcludeerd dat het gebaseerd moest zijn op uitponding, terwijl de randvoorwaarden van de aanbidding dat uitsloten.

Deze partij verlangde bovendien wél een complexe due diligence ('commercieel, technisch, juridisch en fiscaal') en presenteerde geen plan dat aansloot bij de inspanningsverplichting waarvoor zij had getekend ('wensen huurders worden gerespecteerd' meldt het Biedingsoverzicht slechts).

Na de levering op 3 januari 2025 werd op 24 september 2025 de eerste woning op Funda geplaatst, en op 5 november 2025 verkocht.

Dit bevestigt dat de koper vanaf aanvang op directe uitponding aanstuurde.

6. Twijfel over toetsing door CSZ

De eindverantwoordelijkheid voor de wettelijk verplichte toetsing door het CSZ ligt bij de Raad van Bestuur van het CSZ. Het college beschikte op de dag van de goedkeuring (12 november 2024) in elk geval over het biedingsoverzicht, de afzonderlijke biedingen met bijlagen, de taxaties, het memo van Capital Value met bijlagen en alle correspondentie.

De interne combinatie van:

- een uitpondtaxatie,
- biedingen die uitsluitend vanuit uitponden verklaarbaar zijn,
- een memo dat stelt dat uitponden niet mogelijk is,
- eenieder die zich keurig aan de door verkoper geschetste maatschappelijke randvoorwaarden houdt en binnen dat kader met een zorgvuldig tot stand gekomen en concurrerend aanbod komt,
- gekoppeld aan eenieder die deze voorwaarden negeert en louter op het (dan nog) hoogste bod wordt geselecteerd,

had bij een professionele beoordeling onmiddellijk vragen moeten oproepen.

Dat is niet gebeurd, althans dat blijkt niet uit de verstrekte stukken. Dit wekt ernstige twijfel over de volledigheid en zorgvuldigheid van de CSZ-toetsing.

7. Aanvulling: nieuwe informatie uit gesprek met een van de bidders

Naar aanleiding van de beperkte (en deels gelakte) documenten die ik in de Woo-procedure van het CSZ ontving, heb ik zelfstandig nader onderzoek verricht. Daarbij heb ik de institutionele bidder (Partij 2) opgespoord en gesproken. Deze partij heeft verklaard dat:

- zij daadwerkelijk alle door Capital Value gestelde voorwaarden heeft opgevolgd;
- zij op basis van de mededeling dat uitponden niet mogelijk was haar eerste bod op instandhouding baseerde;
- zij pas na de mededeling van de makelaar dat er een bod ‘boven taxatiewaarde’ lag uit die mededeling heeft afgeleid dat andere bidder(s) wél uitponden hanteerde(n);
- haar tweede bod uitdrukkelijk was bedoeld om een eerlijke vergelijking in het biedingsproces mogelijk te maken;
- zij, ondanks volledige bereidheid tot overleg en overlegging van aanvullende stukken, nooit is uitgenodigd voor een inhoudelijk gesprek.

Ik voeg bij deze melding een geanonimiseerd gespreksverslag met deze bidder toe (Bijlage 3).

8. Conclusie: gebrekkige uitvoering van de wettelijke toetsingsplicht door het CSZ

Op basis van de ‘Beleidsregel vervreemding onroerende zaken’ die ten tijde van deze goedkeuring gold (versie 2023) rust op het CSZ een zelfstandige en niet-delegabele plicht om te toetsen of een verkoop:

- tot stand is gekomen via een open en transparant proces (art. 6),
- daadwerkelijk een marktconforme opbrengst weerspiegelt (art. 5),
- niet in strijd is met door de instelling zelf gecommuniceerde randvoorwaarden (fair-play-beginsel),
- en niet berust op een onjuiste of inconsistent gebruikte taxatiegrondslag (zorgvuldigheidsbeginsel).

Daarnaast heeft het CSZ (beleidswijziging januari 2023) expliciet bevestigd dat maatschappelijke waarde – zoals het behoud van sociale voorraad en ideële woonvormen – een relevant onderdeel kan vormen van de toetsing bij vervreemdingen. Hoewel deze ruimte in de beleidsregel rechtstreeks ziet op transacties met maatschappelijke partijen

zoals corporaties of gemeenten, volgt mede uit het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel (ABBB) dat het CSZ maatschappelijke factoren die door de verkopende partij zélf als randvoorwaarde aan het verkoopproces zijn gekoppeld, ook bij reguliere markttransacties niet willekeurig kan negeren.

De conclusie luidt dat de toetsing door CSZ in het dossier Valckenhof ernstige gebreken vertoont.

Ten eerste: het CSZ heeft niet onderkend – of althans niet zichtbaar getoetst – dat de verkoop is verlopen via een proces dat aspirant-kopers twee zware randvoorwaarden oplegde (geen uitponden en een inspanningsverplichting), terwijl vervolgens een koper kon winnen die deze randvoorwaarden negeerde. Dat raakt de kern van een open, transparant en gelijk speelveld zoals vereist volgens art. 6 en het fair-play-beginsel.

Ten tweede: het CSZ heeft geen consequentie verbonden aan de evidente interne inconsistentie in het dossier: een uitpondtaxatie van € 3.900.000 die volgens de makelaar niet reëel was omdat uitponden niet zou mogen, tegenover biedingen die alleen te verklaren zijn vanuit uitponden. Die spanning had een zelfstandige zorgvuldigheids- en motiveringscheck moeten triggeren op marktconformiteit (art. 5) en procesinrichting (art. 6), maar daarvan blijkt niet.

Ten derde: het CSZ heeft kennelijk aanvaard dat een institutionele bidder met een maatschappelijk sterk en financieel concurrerend bod – dat wél aansloot op het door verkoper zelf gecommuniceerde kader – niet eens inhoudelijk is besproken, terwijl de uiteindelijke koper geen vergelijkbaar plan had en een zware due diligence eiste. Dat wijst op een toetsing die zich volledig tot prijsreductie heeft beperkt en daarmee de kern van art. 6 (transparant proces met gelijkwaardige beoordeling) heeft gemist.

Ten vierde: het CSZ heeft – voor zover uit de Woo-stukken blijkt – geen kritische verificatie verricht: geen aanvullende vragen, geen opvraging van ontbrekende stukken, geen onderzoek naar de feitelijke werking van de randvoorwaarden en geen inhoudelijke reflectie op de maatschappelijke impact, terwijl het eigen dossier onmisbare *red flags* bevatte. Dat is in strijd met de ABBB-plicht tot zorgvuldige voorbereiding en deugdelijke motivering.

De verkoop van Valckenhof voldoet niet aan de normen van de Beleidsregel en had in deze vorm niet goedgekeurd mogen worden.

De verantwoordelijkheid voor deze tekortschietende toetsing ligt primair bij het CSZ als besluitvormend en ondertekenend orgaan.

9. Verzoeken en vragen

Ik verzoek het CSZ daarom om:

1. Exact te bevestigen welke stukken – inclusief niet aan mij binnen het Wo-verzoek doorgestuurde biedingen met bijlagen, interne memo's en onderliggende

waarderingsdocumenten – aan het college zijn voorgelegd vóór de goedkeuring van 12 november 2024.

2. Te verklaren waarom het college geen nader onderzoek heeft verricht naar de evidente tegenstrijdigheid tussen (a) een uitpondtaxatie van € 3.900.000, (b) de marktmededeling dat uitponden niet mogelijk was, en (c) biedingen die onmiskenbaar uitponden weerspiegelen. Graag zie ik toegelicht hoe deze inconsistentie in de toetsing is gewogen binnen de normen van art. 5 (marktconformiteit) en art. 6 (open en transparant proces).
3. Te verklaren waarom het college geen nader onderzoek heeft verricht naar de evidente tegenstrijdigheid tussen de aan kopers opgelegde inspanningsverplichting, de mededeling van de makelaar dat dit veel aspirant-kopers heeft afgeschrikt en de uiteindelijke toewijzing aan een bidder die deze verplichting had genegeerd.
4. Te bevestigen of het College inhoudelijk kennis heeft genomen van beide biedingen en de maatschappelijke plannen van de institutionele bidder (Partij 2). Zo ja: waarom deze inhoud geen rol heeft gespeeld bij de beoordeling. Zo nee: waarom deze informatie niet expliciet is opgevraagd, gezien het feit dat deze plannen volledig aansloten bij de door verkoper gestelde randvoorwaarden.
5. Te verklaren op welke onderliggende waarderingsdocumenten de uitpondtaxatie van € 3.900.000 is gebaseerd, wie deze taxatie heeft opgesteld en aan te geven of het CSZ bereid is de juistheid en proportionaliteit van deze taxatie te laten herbeoordelen door een onafhankelijk taxateur.
6. Te onderzoeken in hoeverre de verkopende partij (Stichting Warande) en de makelaar (Capital Value) het CSZ volledig en correct hebben geïnformeerd over het verkoopproces en hun belangen daarin, inclusief (a) de aan kopers gecommuniceerde belemmerende voorwaarden, (b) de wijze waarop de inspanningsverplichting in de beoordeling is meegenomen, en (c) de selectie van de uiteindelijke koper ondanks strijdigheid met de vooraf gepresenteerde randvoorwaarden.
7. Aan te geven of het college bereid is de goedkeuring van 12 november 2024 geheel of gedeeltelijk te vernietigen, indien uit de beantwoording blijkt dat (a) het CSZ onvolledig of onjuist is geïnformeerd, en/of (b) de wettelijke toetsing door CSZ niet of onvoldoende heeft plaatsgevonden of plaats kunnen vinden en/of (c) de uiteindelijke selectie van de koper heeft plaatsgevonden via een proces dat niet heeft voldaan aan de eisen van transparantie, marktconformiteit en gelijke behandeling.
8. Te onderzoeken in hoeverre de interne besluitvorming binnen het CSZ – inclusief de rol, advisering en verslaglegging van de CSZ-gemachtigde – heeft voldaan aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zorgvuldigheid, motivering, evenredigheid, fair-play), alsmede aan de toetsingsstandaard die redelijkerwijs mag

worden verwacht van een rijks-toezichthouder, mede gezien de governance-overlap met de NZa.

9. Toelichting: achtergrond melding

Deze melding is bijzonder urgent omdat juist op dit moment een vergelijkbaar scenario zich dreigt te voltrekken voor het complex Kraaijbeek in Driebergen. Ik ben als jurist én bewoner van Kraaijbeek betrokken bij de strijd voor behoud van Kraaijbeek. Stichting Kraaijbeek werd tegelijk met Valckenhof door Warande ingelijfd op basis van misleidende informatie naar bewoners, rechters en pers. Ook hier dreigt het risico op verlies van sociale huur en ideële woonvorm nu Warande het complex te koop heeft gezet en er zelfs sprake is van (volstrekt onnodige) sloop.

Ook in de casus Kraaijbeek heeft Warande jarenlang beloftes gedaan en stellingen betrokken die later onwaar bleken: dat Kraaijbeek niet verkocht zou worden, dat Warande met haar 'kapitaalkrachtige' organisatie juist zou renoveren en de woongemeenschap zou beschermen, dat leegstand en exploitatieproblemen onvermijdelijk waren in plaats van opzettelijk gecreëerd en dat de fusie noodzakelijk was voor continuïteit van de stichting en het behoud van sociale huur en identiteit.

Deze door rechter en pers overgenomen voorstelling van zaken bleek aantoonbaar gebaseerd op misleiding, bedrog en belangenverstrengeling. Voor alle achtergrondinformatie bij déze zaak verwijst ik naar www.kraaijbeek.nl

Hoogachtend,

[Redacted signature block]

mr. M.L. Heslenfeld

[Redacted contact information]