

De heer mr. T. Heslenfeld

Datum : 6 november 2025
Kenmerk : [REDACTED]/2025/569
Behandeld door : [REDACTED]
Casus : WOO Warande 5611 en 5641
Betreft : toezending stukken op grond van WOO

Geachte heer Heslenfeld,

Bij e-mail d.d. 16 september 2025 heeft u op grond van de Wet open overheid (WOO) gevraagd om toezending van stukken die ten grondslag liggen aan het besluit in casus 5611 alsook stukken in casus 5641. Het betreft de verkoop van locatie Valckenhof te Zeist (casus 5611) en de voorgenomen verkoop van locatie Kraaijbeek te Driebergen (casus 5641).

Op 27 oktober 2025 is namens het College sanering besloten de dossiers in genoemde casus gedeeltelijk openbaar te maken. Door de belanghebbenden in deze casus is geen bezwaar aangetekend of een voorlopige voorziening aangevraagd ter schorsing van het besluit. Derhalve zijn de stukken gedeeltelijk openbaar.

De stukken, die voorwerp van het verzoek vormen, worden verdeeld in drie categorieën van documenten:

- a. Documenten die betrekking hebben op u.

Casus 5611

1. Uw WOO-verzoek d.d. 16 september 2025.

Casus 5641

2. Uw WOO-verzoek d.d. 16 september 2025.
3. Uw e-mail d.d. 19 juni 2025 met reactie d.d. 07 juli 2025.
4. Uw e-mail d.d. 14 mei 2025 met reactie d.d. 20 mei 2025.

Deze documenten zijn reeds in uw bezit en worden derhalve niet toegestuurd.

- b. Documenten bestemd voor intern beraad die persoonlijke beleidsopvattingen bevatten en het beschermen van bedrijfsgevoelige informatie. Deze worden niet openbaar gemaakt.

Het College sanering is van oordeel dat het belang van een goede en democratische bestuursvoering niet meebrengt dat de informatie over persoonlijke beleidsopvattingen in tot personen herleidbare vorm wordt verstrekt. De tot deze categorie behorende documenten worden dan ook met een beroep op artikel 5.2 WOO dan wel artikel 5.1 lid 1 sub c niet verstrekt. Voormelde documenten zijn slechts voor intern beraad van het secretariaat bedoeld alsmede het beschermen van bedrijfsvertrouwelijke gegevens.

Casus 5611

5. E-mail met bijgaand advies gemachtigde inzake vervreemding 23 woningen Valkenhof te Zeist d.d. 30 oktober 2024.
6. Akte van Levering met kenmerk: 2024.006314.01.01/[REDACTED] d.d. 03 januari 2025.
7. Bieding 01 d.d. 19 juni 2024.
8. Bieding 02 d.d. 19 juni 2024.
9. Bieding 03 d.d. 28 mei 2024.
10. Bieding 04 d.d. 18 juni 2024.
11. Covernota inzake vervreemding Valkenhof d.d. 12 november 2024.
12. Due Diligence onderzoek bieders addendum d.d. 09 september 2024.
13. Due Diligence onderzoek bieders d.d. 26 augustus 2024.
14. Koopovereenkomst d.d. 30 september 2024.
15. Taxatierapport d.d. 07 mei 2024.

Casus 5641

16. E-mail tussen gemachtigde en secretariaat d.d. 26 mei 2025.

- c. Documenten die gedeeltelijk openbaar gemaakt kunnen worden met gegevens over derden, die bedrijfsvertrouwelijke of privacygevoelige informatie bevatten en documenten die in geheel niet openbaar gemaakt worden wegens bedrijfsgevoelige informatie.

Deze documenten bevatten gegevens over ondernemingen of individuele personen. Deze documenten zien op bedrijfsstrategische en andere bedrijfsvertrouwelijke gegevens. Het betreft hier enerzijds bedrijfs- en fabricage gegevens als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 sub c WOO en informatie, die zich vanwege het bedrijfsvertrouwelijke karakter van de informatie niet voor openbaarmaking leent, omdat de betrokken onderneming door openbaarmaking onevenredig zou worden benadeeld. Daarnaast betreft het documenten die de persoonlijke levenssfeer raken van medewerkers. Om de persoonlijke levenssfeer te eerbiedigen worden deze documenten met beroep op artikel 5.1 lid 1 sub D en E gedeeltelijk openbaar gemaakt.

In uw geval betreft het alleen documenten die informatie bevatten die de persoonlijke levenssfeer raakt van medewerkers en derhalve gedeeltelijk openbaar gemaakt worden:

Casus 5611

17. Melding van Warande, d.d. 15 januari 2024, kenmerk: melding goedkeuringseis verkoop vastgoed.
18. Beschikking goedkeuringseis Warande verkoop woningen te Zeist d.d. 08 februari 2024 met kenmerk: [REDACTED]/2024/082.
19. Verklaring gemachtigde [REDACTED] d.d. 08 februari 2024.
20. Beschikking aan Warande betreffende beschikking goedkeuring, d.d. 12 november 2024 kenmerk: [REDACTED]/2024/639.
21. Biedingsoverzicht d.d. 19 juni 2024.
22. Brief Capital Value inzake verkoopdossier d.d. 07 oktober 2024.
23. Memo verkoopnotitie.
24. Kandidatenlijst.
25. Decharge gemachtigde d.d. 14 januari 2025.
26. Verzoek decharge gemachtigde d.d. 07 januari 2025.
27. E-mails van 13 november 2024 t/m 20 november 2024 tussen secretariaat en Capital Value.
28. E-mail tussen bewoner en secretariaat d.d. 21 maart 2024 t/m 27 maart 2024.
29. E-mail met aanbieding locatie voor verkoop d.d. 02 mei 2024.

Casus 5641

30. Melding van Warande, d.d. 19 maart 2024, kenmerk: melding goedkeuringseis verkoop vastgoed Ref: 24.126 [REDACTED].
31. Beschikking goedkeuringseis Warande verkoop Woonoord Kraaybeek te Driebergen d.d. 04 april 2024 met kenmerk: [REDACTED]/2024/209.
32. Verklaring gemachtigde [REDACTED] d.d. 08 april 2024.
33. Brief Warande betreffende voortgang verkoop vastgoed d.d. 27 maart 2025 met kenmerk: 25-158 [REDACTED].
34. E-mails van 02 mei 2025 t/m 06 mei 2025 tussen CSZ en Bewonersvereniging BWK.

De documenten worden u hierbij in kopie verstrekt en treft u bijgaand aan.

BEZWAARMOGELIJKHEID

Wij wijzen u erop dat belanghebbenden op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na datum dagtekening van deze beschikking een bezwaarschrift kunnen indienen bij het College sanering zorginstellingen, postbus 3148, 3502 GC Utrecht.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst niet de werking van dit besluit. Hiertoe kunnen belanghebbenden die een bezwaarschrift hebben ingediend, een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Het verzoek om voorlopige voorziening moet gericht worden aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Van de verzoeker om een voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven.

Hoogachtend,

COLLEGE SANERING ZORGINSTELLINGEN,

[Redacted signature block]

i.a.a. [Redacted] gemachtigde
- Raad van Bestuur Warande, postbus 185, 3700 AD te Zeist

Kenmerk [Redacted] 2025/569

Bijlage 17

casus 5611

15 JAN. 2024

warande

College Sanering Zorginstellingen
T.a.v. [redacted]
Newtonlaan 1-41
3584 BX Utrecht

info@collegesanering.nl

Ref. 24.10 [redacted]
Uw kenmerk: [redacted]
Datum: 15 januari 2024
Betreft: goedkeuringseis verkoop vastgoed.

Geacht College,

Vorig jaar hebben wij u gevraagd of toestemming nodig is van het College voor verkoop van de grond met 23 bungalowwoningen van Stichting Valckenhof. In uw brief d.d. 2 maart 2023 gaf u daarop aan dat er geen goedkeuring van het College Sanering Zorginstellingen nodig is omdat kortgezegd de stichting geen zorg verleend.

Inmiddels is de situatie gewijzigd en is Stichting Valckenhof gefuseerd met Stichting Warande, waarbij de laatste de verkrijgende stichting is. Warande verleent zorg op grond van de Wet Langdurige zorg en Zorgverzekeringswet met verblijf. De aard van de verhuurde woningen op de locatie Valckenhof is niet gewijzigd.

Graag vernemen wij of gezien deze wijziging het al dan niet nodig is om toestemming aan het College Sanering Zorginstelling te vragen voor de verkoop van de grond van 23 bungalowwoningen op de locatie Burgemeester Korthals Alteslaan 1 t/m 45 (oneven), 3707 CZ te Zeist.

Met vriendelijke groet,

[redacted signature block]

Bestuur en Directie van
Warande
Postbus 185
3700 AD ZEIST

Datum : 8 februari 2024
Kenmerk : [REDACTED]
Behandeld door : [REDACTED]
Casus : 5611 verkoop van verhuurde woningen te Zeist
Betreft : goedkeuringseis

Geacht bestuur, geachte directie,

Met deze brief reageert het College sanering zorginstellingen op uw brief d.d. 15 januari 2024 waarin u schrijft van plan te zijn om onroerende zaken te vervreemden (conform artikel 18 WTZi¹). Het betreft de verkoop van 23 verhuurde woningen op de Burgemeester Korthals Alteslaan 1 t/m 45 (oneven) te Zeist. Het College sanering bericht u hierover als volgt:

GOEDKEURING NODIG

Als eerste stap heeft het College naar aanleiding van uw melding gezien of u voor uw voornemen wel goedkeuring nodig heeft. Namens het College is besloten dat u een goedkeuring nodig heeft voordat u uw voornemen daadwerkelijk ten uitvoer kunt brengen.

TOELICHTING OP BESLUIT

De beslissing van het College is gebaseerd op artikel 18, tweede lid, WTZi². Taak van het College is erop toe te zien dat de transactie plaats vindt op een open en transparante wijze en tegen de marktwaarde (zie ook de website: www.collegesanering.nl).


-
- ¹ Het voornemen om gebouwen of terreinen, of delen daarvan, blijvend niet meer voor de instelling te gebruiken.
 - ² Het College kan binnen acht weken na ontvangst van de mededeling beslissen dat het bestuur van de instelling de gebouwen of terreinen niet kan verhuren, vervreemden of aan enig beperkt recht onderwerpen zonder zijn goedkeuring.

Bijlage 19

08 FEB. 2024

HET COLLEGE SANERING ZORGINSTELLINGEN VERLEENT U HIERBIJ OPDRACHT ALS BESCHREVEN
IN ARTIKEL 1 ONDER 1.1. VAN DE RAAMOVEREENKOMST IN ZAKE CASUS NUMMER 5611

VERKLARING

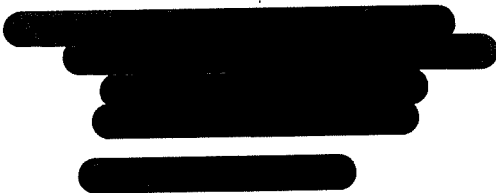

verklaart hiermee dat er harer-/zijnerzijds geen beletselen of omstandigheden waren of zijn,
die een goede taakuitoefening als gemachtigde in

casus 5611 Warande, verhuurde woningen op loc. Valckenhof te Houten

in de weg staan, met name in de zin van tegenstrijdige belangen.

Datum: 8 februari 2024

Handtekening:



Bijlage 20

Bestuur en directie van
Warande
Postbus 185
3700 AD ZEIST

Datum : 12 november 2024
Kenmerk : [REDACTED]
Behandeld door : [REDACTED]
Casus : 5611 verhuurde woningen op loc. Valckenhof te Houten
Betreft : beschikking goedkeuring

Geacht bestuur, geachte directie,

Met deze brief informeert het College sanering u over het door u gedane verzoek tot goedkeuring voor de verkoop van een complex woningen, gelegen aan de Burgemeester Korthals Alteslaan 1 t/m 45 te Houten.

Het College sanering heeft besloten goedkeuring te verlenen ingevolge artikel 18 van de WTZi aan Stichting Warande te Utrecht, voor de verkoop van het perceel grond met daarop gelegen complex woningen, gelegen aan de Burgemeester Korthals Alteslaan 1 t/m 45 (oneven nummers), 3707 CZ te Zeist, een en ander met toe- en aanbehoren, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H nummer 4548, groot 4215 m², voor een prijs van € 3.803.707,- k.k. aan Valckenhof Zeist B.V. te Ede.

Wij verzoeken u na afloop van de transactie een afschrift van de definitieve (getekende) akte aan de gemachtigde te sturen. Dit stuk is nodig om de casus rechtmatig te kunnen afsluiten.

BEZWAARMOGELIJKHEID

Wij wijzen u erop dat belanghebbenden op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na datum dagtekening van deze beschikking een bezwaarschrift kunnen indienen bij het College sanering zorginstellingen, postbus 3148, 3502 GC, Utrecht.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst niet de werking van dit besluit. Hiertoe kunnen belanghebbenden die een bezwaarschrift hebben ingediend, een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Het verzoek om voorlopige voorziening moet gericht worden aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Van de verzoeker om een voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven.

Hoogachtend,
COLLEGE SANERING ZORGINSTELLINGEN,
namens deze,

[Redacted signature block]

i.a.a. [Redacted] gemachtigde

Kenmerk: [Redacted]

Bijlage 21

Biedingsoverzicht Warande - Valckenhof

D.d. 19 juni 2024

WOZ-waarde	€	4.761.000,00
Taxatie (uitpandscenario)	€	3.900.000,00
Jaarhuur*	€	186.179,40
*exclusief leegstand		

1.	2.	3.	4.
€	€	€	€
3.859.707,00	3.505.000,00	1.800.000,00	1,00
4,83%	5,31%	10,34%	0,00
20,70	18,83	9,57	
Koopsom			
BAR (t.k.)			
Factor			

Biedingen

Uitgangspunten	- Wensen huurders worden gerespecteerd; - Leveringsdatum uiterlijk 4 weken na tekenen koopwk; - Willen aandelentransactie onderzoeken	- T.b.v. nog op te zetten woningfonds - Goedkeuring AFM van toepassing, geen voorbehoud - Ondertekening van de koopovereenkomst medio juli 2024	Geen concrete bieding, zie brief
Voorbehouden	- Commercieel, technisch, juridisch en fiscaal due diligence onderzoek - Financiering, converterende taxatie - Een voor koper en verkoper converterende koop- en leveringsakte	- Beperkte due diligence voor een periode van 3 weken - Verkrijgen van goedkeuring van stichtingsbestuur	- Mogelijkheid tot splitsing van het eigendom - Financieringsvoorboud 50%
Financiering	- Deels eigen middelen, deels externe financiering.		
Bijlagen	- Huurlijst	- Memo antroposofie	- Memo antroposofie
Bieding gestand tot	26-4-2024	28-4-2024	

N.B. aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend.
Voor de volledige uitwerking van de biedingen verwijzen wij naar de originele biedingsbrieven

Bijlage 22

College Sanering zorginstellingen
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 3148
3502 GC UTRECHT

Utrecht

7 oktober 2024

Kenmerk

[REDACTED]

Uw kenmerk

n.v.t.

Telefoonnummer

030 72 71 700

Onderwerp

Verkoop 23 woningen Burg. Korthals Alteslaan 1-23 te Zeist

Geachte [REDACTED]

Onze opdrachtgever Stichting Warande is voornemens tot de eigendomsoverdracht van 23 woningen aan de Burg. Korthals Alteslaan 1-23 te Zeist. Warande heeft na het voeren van een openbaar verkoopproces overeenstemming bereikt met Valckenhof Zeist B.V.. Namens onze opdrachtgever treft u hierbij het meldingsdossier zoals vereist op grond van Artikel 18 van het WTzi.

In dit meldingsdossier zijn de volgende documenten opgenomen:

- Notitie verkoopproces door Capital Value
- Bijlage 1 Taxatierapport [REDACTED]
- Bijlage 2 Uitnodiging verkoopproces (2 mei 2024)
- Bijlage 3 Kandidatenlijst
- Bijlage 4 Biedingsoverzicht Capital Value
- Bijlage 5 Koopovereenkomst
- Bijlage 6a Integriteitsonderzoek – Valckenhof Zeist B.V.
- Bijlage 6b Aanvullende verklaring - kopende entiteiten

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van dit dossier, dan vernemen wij dit uiteraard graag van u.

Met vriendelijke groet,

Capital Value B.V.
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Vastgoedadviseur

Capital Value B.V.
Mallebaan 85
3581 CG Utrecht

Telefoon +31 30 72 71 700
Email info@capitalvalue.nl
Website www.capitalvalue.nl

KvK nr 52920569
BTW NL 8506.66016.B.01
IBAN NL 45 RABO 0159 5787 95



Bijlage 23

Memo

Onderwerp Verkoop Warande – Valckenhof te Zeist

Datum 7 oktober 2024

Onderstaand treft u een notitie aan van Capital Value met betrekking tot het verloop van het verkoop- en biedingsproces van 23 woningen van Stichting Warande (hierna te noemen: 'Warande'). Het betreft de volgende adressen:

- Burgemeester Korthals Alteslaan 1-23 te Zeist (Complex Valckenhof), (hierna: 'Het Complex')

College Sanering Zorginstellingen

Stichting Warande beschikt over een toelating als bedoeld in art. 5 van de Wet toelating zorginstellingen (WTZi) en kwalificeert daarmee als instelling in de zin van de WTZi. Een WTZi-instelling behoeft voor de vervreemding van gebouwen of terreinen goedkeuring van het College Sanering (zie art. 18 WTZi). Bij de besluitvorming over de goedkeuring is het College Sanering gebonden aan en beperkt tot het bepaalde in artikel 18 WTZi en de Beleidsregel vervreemding onroerende zaken. De goedkeuring is gericht op het proces en de prijs. De vervreemding moet in een open en transparant proces worden gerealiseerd en er dient een marktconforme opbrengst behaald te worden (art. 5 en art. 6 Beleidsregel vervreemding onroerende zaken).

Stichting Warande is juridisch eigenaar van Het Complex. Om die reden dient het College Sanering goedkeuring te verlenen voor de vervreemding van dit Complex. De voorgenomen verkoop van de locatie is daarom voorafgaand aan de procedure gemeld aan het College Sanering. Het College Sanering wijst een gemachtigde aan die namens het College Sanering toezicht houdt op het proces om te komen tot verkoop, verhuur of het vestigen van een beperkt recht en toetst of de prijs marktconform is. Het College Sanering besluit vervolgens om wel of geen goedkeuring te verlenen op de transactie aan de hand van het advies van de gemachtigde. De voornoemde besluitvorming vindt plaats zodra de koper, prijs, voorwaarden en uitgangspunten van de voorgenomen transactie bekend zijn.

Taxatiewaarde

Voor de goedkeuringsprocedure van het College Sanering is een taxatierapport opgesteld. De taxatie is uitgevoerd conform de richtlijnen van de RICS zoals geformuleerd in de RICS Taxatiestandaarden en/of conform het reglement van de NRV. Er was al een taxatie opgesteld door [REDACTED] in april 2022 voor interne doeleinden. Warande heeft [REDACTED] in april 2024 gevraagd om deze taxatie te updaten in het kader van de verkoop [REDACTED] betreft een onafhankelijke taxateur die niet gelieerd is aan Capital Value. In het taxatierapport zijn de volgende marktwaarde opgenomen:

- EUR [REDACTED] kosten koper (**bijlage 1**)

Deze marktwaarde is gebaseerd op het uitpondscenario, echter is uitponding van de woningen binnen de regionale huisvestingsverordening regio Utrecht 2023 niet mogelijk. De marktwaarde op basis van het door exploiteren van de woningen is:

- EUR [REDACTED] kosten koper (**bijlage 1**)

De rapportage en de marktwaarde is met de gemachtigde van het College Sanering afgestemd.

Verkoopproces

Op 2 mei jl. is aangevangen met het verkoopproces richting marktpartijen. In totaal zijn er 141 partijen uitgenodigd om deel te nemen aan het verkoopproces (**bijlage 2**). Deze partijen (landelijke en lokale particuliere beleggers alsmede corporaties) zijn benaderd middels een persoonlijke uitnodiging (**bijlage 3**). Tevens is de verkoop online aangekondigd door middel van plaatsing van een advertentie op Funda in Business. In totaal hebben 35 partijen aangegeven interesse te hebben in het nader onderzoeken van aankoop van Het Complex. Deze partijen hebben na ondertekening van de Toetreding- en geheimhoudingsverklaring toegang gekregen tot de dataroom, waarin alle relevante informatie over Het Complex voor partijen is terug te vinden. In de navolgende periode is d.d. 16 mei jl. een reminder gestuurd naar partijen waar wij nog geen reactie van vernomen hadden en hebben wij met veel kandidaten gesproken om Het Complex onder de aandacht te brengen.

Inspanningsverplichting

Een bijzonderheid aan onderhavig verkoopproces is de antroposofische identiteit die het complex Valckenhof heeft. De woningen worden door Stichting Warande verhuurd aan 55-plussers, die een levensstijl aanhangen met antroposofische grondslag. In lijn met de statuten van de juridische fusie tussen Stichting Warande en Stichting Valckenhof gaat de nadrukkelijke voorkeur uit naar een koper die zich inzet voor behoud van de antroposofische identiteit van het complex. Dit ziet concreet toe op de inspanning door koper om de woningen bewoond te laten blijven door 55-plussers die affiniteit hebben met de antroposofie, zodat de bewoners gezamenlijk vorm kunnen blijven geven aan Valckenhof als woon- en leefgemeenschap op antroposofische grondslag.

We hebben tijdens het verkoopproces van veel kandidaat-kopers die kennis hebben genomen van deze inspanningsverplichting vernomen dat zij hier moeite mee hebben en om die reden afzien van het uitbrengen van een bieding.

Biedingen

De biedingstermijn voor het verkoopproces verliep op woensdag 19 juni 2024, 12:00 uur. In de Dispositievoorwaarden werden partijen verzocht om hun bieding voor die tijd in te dienen middels het sturen van een e-mail naar Capital Value en Cc naar de projectnotaris [REDACTED] Core Notariaat. In totaal zijn er vier biedingen uitgebracht op Het Complex. Graag verwijzen wij naar het biedingenoverzicht van Capital Value met een uitwerking van de biedingen (**bijlage 4**).

Niveau biedingen

De 4 uitgebrachte biedingen variëren van EUR 1,- en EUR 3.853.707,- kosten koper. Opvallend is het grote verschil tussen de biedingen. De biedingen van [REDACTED] namens 5 particulieren (EUR 3.853.707,-), hierna 'Partij 1', en [REDACTED] (3.505.000,-), hierna 'Partij 2' steken boven de andere biedingen uit. De bieding van [REDACTED] (EUR 1,-) namens een aantal bewoners van Het Complex betreft een symbolische bieding, echter deze vormt geen aanleiding om een gesprek aan te gaan. Datzelfde geldt voor de bieding van [REDACTED] (EUR 1.800.000,-) die gezien de andere biedingen ook ver beneden de andere biedingen ligt.

Vervolgproces

De biedingen zijn besproken met Warande op donderdag 20 juni 2024, waarbij is afgesproken dat met Partij 1 en Partij 2 een verkennend gesprek gevoerd zou worden. De andere twee biedingen zijn afgeschreven. Het gesprek met Partij 1 heeft plaatsgevonden op 1 juli 2024 en er is telefonisch contact geweest met Partij 2. Op basis hiervan is in overleg met Warande besloten het traject met Partij 1 op basis van exclusiviteit aan te gaan. Het verschil met de bieding van Partij 2 is substantieel en het verkennende gesprek gaf voldoende vertrouwen dat dit een goeie partij betrof. Partij 1 had als ontbindende voorwaarden een Due diligence onderzoek en

voorbehoud financiering opgenomen. Ook dienen zij nog een B.V. op te richten die als kopende entiteit zal optreden.

Partij 2 gaf aan zeer gemotiveerd te zijn om Het Complex aan te willen kopen, en het eerdere telefoongesprek vormde aanleiding voor hen om hun bieding te willen herzien. Na overleg met Stichting Warande hebben we besloten om de ingezette strategie te volgen en het traject in te gaan met Partij 1, gezien een eventuele aanpassing van de bieding van Partij 2 na de biedingstermijn zou binnenkomen. Wij ontvingen de aanvulling op de bieding van Partij 2 en dit betrof een aanpassing van de bieding naar een bedrag van EUR 3.810.000,-. De bieding ligt nog steeds lager dan de bieding van Partij 1, en deze is ter kennisgeving doorgestuurd aan Stichting Warande.

Due diligence

In de periode die volgde is Partij 1 in de gelegenheid gesteld een Due diligence onderzoek uit te voeren naar Het Complex en een financiering aan te trekken. Dit hebben zij dan ook uitvoerig gedaan, waaronder een technische, juridische en fiscaal due diligence. Ook is Partij 1 in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen in een Q&A-tool in de dataroom. Alle ingediende vragen zijn tijdig beantwoord door Warande. De periode van exclusiviteit eindigde op vrijdag 20 september 2024.

Uitkomst DD en besluitvorming

Uit het Due diligence onderzoek kwamen geen red flags naar voren, behalve dat de kosten om het dak te herstellen hoger bleken te zijn dan waar Partij 1 op gerekend had. Uit een rapport dat Partij 1 heeft laten opstellen om de technische staat van het pand te bepalen, kwam naar voren dat er op korte termijn geïnvesteerd moet worden. Op woensdag 19 september 2024 ontvingen we een mail van Partij 1 waarin zij voorstelde om EUR 200.000,- in mindering te brengen op de koopsom om deze kosten voor renovatie van het dak te compenseren. Zij gaven hierbij aan dat zij dit op basis van de beschikbare informatie niet hadden kunnen verwachten. Op 19 september 2024 heeft Warande aan Partij 1 laten weten hier niet mee akkoord te kunnen gaan, omdat de informatie t.a.v. het dak wel beschikbaar was in de dataroom. Wel komen zij koper tegemoet door de werkzaamheden van woningen (Burg. Korthals Alteslaan) 5 en 9 inzake het herstel van het dak voor haar rekening en risico uit te voeren voorafgaand aan levering. Partij 1 reageert hierop dat zij dit liever voor eigen rekening en risico uitvoeren gelijktijdig met de andere werkzaamheden en stelt voor hiervoor een bedrag van EUR 50.000,- in mindering te brengen op de koopsom. Hier stemt Warande mee in en wordt de koopsom aangepast naar EUR 3.803.707,-.

Koopovereenkomst en CDD onderzoek

Synchroon aan de laatste fase van de Due Diligence periode is door de projectnotaris de concept koopovereenkomst opgesteld. Deze is door koper beoordeeld en er hebben enkele aanpassingen plaatsgevonden. Tevens is een (extern) integriteitsonderzoek uitgevoerd naar de koper, en hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Inmiddels is ook de kopende entiteit opgericht en de koopovereenkomst door beide partijen ondertekend.

Indien er vragen zijn of als nader overleg gewenst is, zijn wij uiteraard graag bereid bovenstaande toe te lichten.

Contact

[Redacted contact information]

Bijlagen:

1. Taxatierapport
2. Kandidatenlijst
3. Uitnodiging biedingsproces
4. Biedingsoverzicht

-

Bijlage 24

Bedrijf (Account)	Organisatietype	Status	Opmerkingen
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART; ONTW	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	#	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	#	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	#	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
		Uitnodiging	

Bedrijf (Account)	Organisatietype	Status	Opmerkingen
[REDACTED]	PART	verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART; ZORGB	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART; ZORGB	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART; ONTW	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART; ZORGB	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	INT	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART; INT	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART; ZORGB	Uitnodiging verstuurd	

Bedrijf (Account)	Organisatietype	Status	Opmerkingen
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	ONTW	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	CORP	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART; FONDS	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	INT	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	INT	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]		Uitnodiging	

Bedrijf (Account)	Organisatietype	Status	Opmerkingen
[REDACTED]	PART	verstuurd	
[REDACTED]	ONTW	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	ZORGB; ONTW	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART; INT; ZORGB	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	ZORGB	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART; INT; ZORGB	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART; ZORGB	Uitnodiging verstuurd	
[REDACTED]	PART	Uitnodiging verstuurd	

Bijlage 25

[Redacted]

Datum : 14 januari 2025
Kenmerk : [Redacted]/2025/026
Behandeld door : [Redacted]
Casus : 5611 Warande, verhuurde woningen op loc. Valckenhof te Houten
Betreft : decharge

Geachte [Redacted]

Tegen de beschikking gedateerd 12 november 2024, kenmerk [Redacted]/2024/639, verzonden aan Warande, is geen bezwaar aangetekend. De getekende akte is door u akkoord bevonden.

Hiermee is een einde gekomen aan deze casus en daarmee ook aan uw aanwijzing hiervoor als gemachtigde.

Het College sanering zorginstellingen is u zeer erkentelijk voor uw inzet in deze casus en verleent u hierbij decharge van uw werkzaamheden.

Het College verzoekt u vriendelijk het dossier van de casus binnen drie weken in te leveren bij het secretariaat.

Hoogachtend,
COLLEGE SANERING ZORGINSTELLINGEN,
namens deze [Redacted]

[Redacted signature block]

Bijlage 26

Dechargeverzoek casus 5611

College Sanering Zorginstellingen
Postbus 3148
3502 GC Utrecht

Datum : 7 januari 2025
Betreft : Vervreemding
Organisatie : Stichting Warande
Casus-nr. : 5611

Geacht College,

Hierbij kan ik u meedelen dat:

op 3 januari 2025 ten overstaan van [REDACTED], notaris te Ede, de levering van het perceel grond van 4.215 m² met het daarop gelegen complex woningen aan de Burgemeester Korthals Alteslaan 1-45 (oneven nummers) te Zeist aan Valkenhof Zeist B.V. te Ede heeft plaatsgevonden. De koopsom in de leveringsakte bedraagt € 3.803.707,- exclusief omzetbelasting welke voor rekening van koper is.

De levering is in lijn met de door het College Sanering Zorginstellingen afgegeven beschikking van 12 november 2024 met kenmerk [REDACTED]/2024/639.

Bij deze verzoek ik u mij **decharge** te verlenen en de casus af te sluiten.

Het dossier zal ik binnenkort bij het secretariaat inleveren.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemachtigde

Bijlage 27

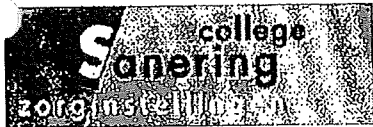
C 5611

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 november 2024 13:08
Aan: Info
Onderwerp: FW: c5611 beschikking goedkeuring

Graag archiveren in casus 5611

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

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: maandag 18 november 2024 14:53
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: c5611 beschikking goedkeuring

hartelijk dank voor de reactie. Wij kunnen hiermee uit de voeten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

**CAPITAL
VALUE**

M +31 6 518 424 58
Maliebaan 85, 3581 CG • Utrecht
T +31 30 72 71 700 • capitalvalue.nl

Passionate People

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.

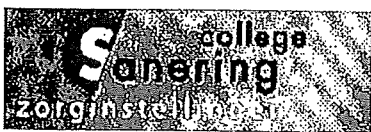
Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 15 november 2024 14:01
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: c5611 beschikking goedkeuring

Geachte [REDACTED]

Via de gemachtigde in casus 5611 inzake de verkoop van de locatie Burgemeester Korthals Alteslaan 1 t/m 45 (oneven nummers), 3707 CZ te Zeist heb ik vernomen dat onder 'Casus' en de eerste alinea van het besluit d.d. 12 november 2024 met kenmerk [REDACTED] 024/639 abusievelijk de gemeente Houten in plaats van de gemeente Zeist is opgenomen. Geconstateerd is dat deze gemeente automatisch is gegenereerd bij het opstellen van de brief. Excuses hiervoor.

Aangezien in het besluit van de brief zelf de juiste locatie is opgenomen volstaan wij met de melding via deze mail dat dit een vergissing betreft en u voor de opgenomen locatie 'Houten' de gemeente Zeist kunt inlezen.

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

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: donderdag 14 november 2024 13:14
Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: c5611 beschikking goedkeuring

Hoi [REDACTED]

In de brief wordt tweemaal bij het adres per abuis Houten vermeld, zou dat mogelijk nog aangepast kunnen worden?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

**CAPITAL
VALUE**

[REDACTED]
Maliebaan 85, 3581 CG • Utrecht
T +31 30 72 71 700 • capitalvalue.nl

Passionate People

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: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 13 november 2024 08:31
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: c5611 beschikking goedkeuring

Beste [REDACTED]

Zie bijgaande beschikking.

Ik ontvang straks graag de leveringsakte om het dossier definitief te kunnen sluiten.

Succes met de laatste loodjes.

[REDACTED]

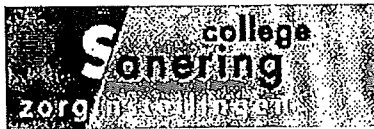
Bijlage 28

C5611

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

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

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

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>

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 níet 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 signature line]

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]



warande

Aan de bewoners Valckenhof

T.a.v. [REDACTED]

Per email [REDACTED]

Ref. 24.130 [REDACTED]

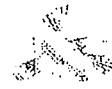
Datum: 21 maart 2024

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 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]

Bijlage 29

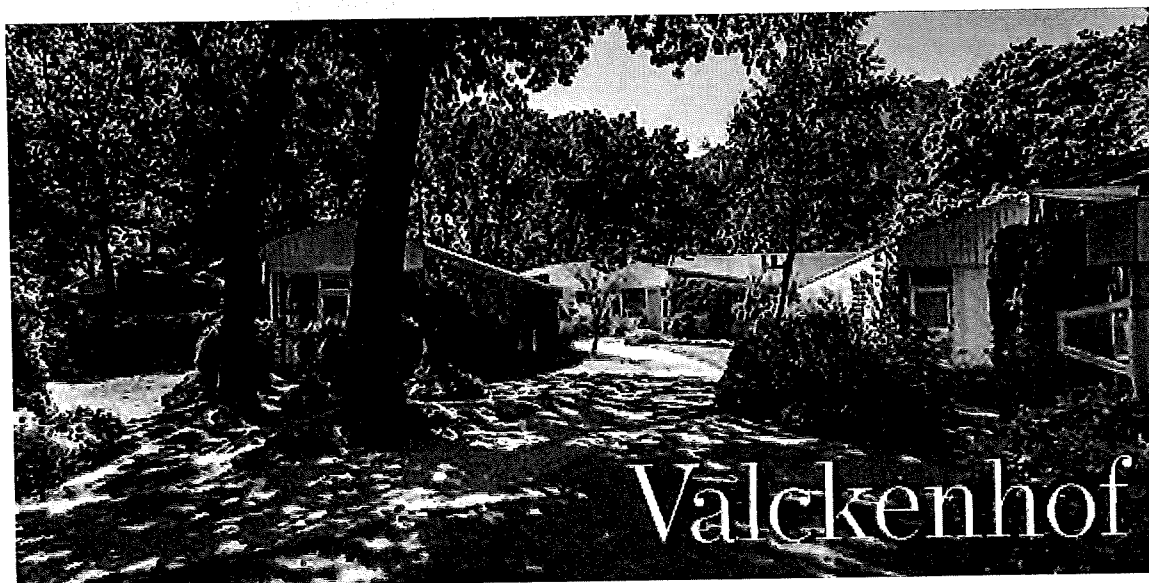
Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 7 oktober 2024 12:29
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Start verkoop 23 woningen in Zeist

Van: Capital Value <info@capitalvalue.nl>
Verzonden: donderdag 2 mei 2024 10:44
Onderwerp: Start verkoop 23 woningen in Zeist

Online versie

CAPITAL
VALUE.

START VERKOOP



23 bungalowwoningen in Zeist

Graag bieden wij u de mogelijkheid te investeren in een portefeuille bungalowwoningen in Zeist. Het betreffen 23 eenheden die op een ruim perceel gelegen zijn. De woningen hebben een oppervlakte van ca. 60 m² en beschikken allen over een inpandige berging en ruime tuin. De woningen zijn gebouwd in 1983 en hebben hoofdzakelijk energielabel D.

Verkoopprocedure

Indien u wilt deelnemen aan het verkoopproces, vragen wij u vriendelijk de

geheimhoudings- en integriteitsverklaring rechtsgeldig ondertekend te retourneren aan info@capitalvalue.nl. De verklaring kunt u via onderstaande button downloaden.

Na ontvangst van de ondertekende verklaring sturen wij u zo spoedig mogelijk het Investment Memorandum en de inloggegevens voor de dataroom toe. Toegang tot de dataroom wordt uitsluitend via Capital Value verleend.

Biedingen en meer informatie

Biedingen op de portefeuille kunnen tot uiterlijk woensdag 19 juni 2024, 12:00 uur worden ingediend. Voor meer informatie kunt u contact met ons opnemen.

DOWNLOAD VERKLARING

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

Capital Value | +31 (0)30 72 71 700 | info@capitalvalue.nl | www.capitalvalue.nl

[Afmelden](#)

Bijlage 30

casus 5641

21 MAART 2024

warande

College Sanering Zorginstellingen
T.a.v. [REDACTED]
Newtonlaan 1-41
3584 BX Utrecht

info@collegesanering.nl

Ref. 24.12 [REDACTED]

Datum: 19 maart 2024

Betreft: melding voornemen verkoop vastgoed.

Geacht College,

Hierbij informeren wij u over ons voornemen tot verkoop van vastgoed waarvan Stichting Warande eigenaar is. In overleg met onze zaakwaarnemer [REDACTED] maken wij hier op voorhand al melding van.

Warande verleent zorg op grond van de Wet Langdurige zorg en Zorgverzekeringswet met verblijf. Woonoord Kraaybeek is onderdeel van Stichting Warande maar exploiteert 79 sociale huurwoningen voor zelfstandig wonende 55-plussers aan de hoofdstraat te Driebergen (Kraaijbeek 1 – 80).

Wij zijn voornemens om de verhuurde woningen van Woonoord Kraaybeek te Driebergen te verkopen.

Zodra de verkoopplannen meer concreet zijn zullen wij een officieel goedkeuringsverzoek voor de verkoop bij u indienen.

Met vriendelijke groet

[REDACTED]

[REDACTED]

Bijlage 31

Bestuur en Directie van
Warande
Postbus 185
3700 AD ZEIST

Datum : 4 april 2024
Kenmerk : [REDACTED]/2024/209
Behandeld door : [REDACTED]
Casus : 5641 Woonoord Kraaybeek te Driebergen
Betreft : goedkeuringseis

Geacht bestuur, geachte directie,

Met deze brief reageert het College sanering zorginstellingen op uw brief d.d. 19 maart 2024 waarin u schrijft van plan te zijn om onroerende zaken te vervreemden (conform artikel 18 WTZi¹). Het betreft de verkoop van Woonoord Kraaybeek te Driebergen. Het College sanering bericht u hierover als volgt:

GOEDKEURING NODIG

Als eerste stap heeft het College naar aanleiding van uw melding gezien of u voor uw voornemen wel goedkeuring nodig heeft. Namens het College is besloten dat u een goedkeuring nodig heeft voordat u uw voornemen daadwerkelijk ten uitvoer kunt brengen.

TOELICHTING OP BESLUIT

De beslissing van het College is gebaseerd op artikel 18, tweede lid, WTZi². Taak van het College is erop toe te zien dat de transactie plaats vindt op een open en transparante wijze en tegen de marktwaarde (zie ook de website: www.collegesanering.nl).

- ¹ Het voornemen om gebouwen of terreinen, of delen daarvan, blijvend niet meer voor de instelling te gebruiken.
- ² Het College kan binnen acht weken na ontvangst van de mededeling beslissen dat het bestuur van de instelling de gebouwen of terreinen niet kan verhuren, vervreemden of aan enig beperkt recht onderwerpen zonder zijn goedkeuring.

BEOORDELING

Voordat het College een goedkeuring kan afgeven zal door een gemachtigde³, op grond van uw informatie, beoordeeld worden of voldaan is aan de geldende regelgeving. Nadat de gemachtigde hierover heeft geadviseerd aan het College en het College hierover een positief besluit heeft genomen kan de goedkeuring worden afgegeven.

BEZWAARSCHRIFT

Wij wijzen u erop dat belanghebbenden op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na datum dagtekening van deze beschikking een bezwaarschrift kunnen indienen bij het College sanering zorginstellingen, postbus 3148, 3502 GC Utrecht.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst niet de werking van dit besluit. Hiertoe kunnen belanghebbenden die een bezwaarschrift hebben ingediend, een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Het verzoek om voorlopige voorziening moet gericht worden aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Van de verzoeker om een voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven.

NADERE GEGEVENS

Wij verzoeken u binnen vier weken na dagtekening van deze brief de betreffende kadastrale gegevens aan het College sanering toe te sturen. Tot nu toe hebben wij deze nog niet ontvangen.

AANWIJZING GEMACHTIGDE

Besloten is een gemachtigde aan te wijzen. Als gemachtigde is aangewezen [REDACTED] [REDACTED] (u bekend). Hij zal u binnenkort benaderen en inlichten over de te volgen werkwijze.

³ Een gemachtigde houdt namens het College sanering toezicht op het vervreemdingsproces en adviseert het College sanering over het eindresultaat.

VRAGEN

Als u vragen heeft over de procedure kunt u rechtstreeks contact opnemen met [REDACTED]

[REDACTED] dan wel met het secretariaat van het College.

Hoogachtend,

COLLEGE SANERING ZORGINSTELLINGEN,

namens deze [REDACTED]

i.a.a. [REDACTED] gemachtigde

Kenmerk [REDACTED] 2024/209

Bijlage 32

08 APR. 2024

HET COLLEGE SANERING ZORGINSTELLINGEN VERLEENT U HIERBIJ OPDRACHT ALS BESCHREVEN
IN ARTIKEL 1 ONDER 1.1. VAN DE RAAMOVEREENKOMST IN ZAKE CASUS NUMMER 5641

VERKLARING

[REDACTED]

verklaart hiermee dat er harer-/zijnerzijds geen beletselen of omstandigheden waren of zijn,
die een goede taakuitoefening als gemachtigde in

casus 5641 Warande, Woonoord Kraaybeek te Driebergen

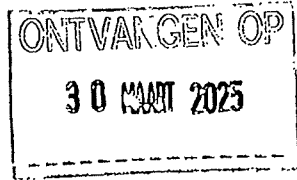
in de weg staan, met name in de zin van tegenstrijdige belangen.

Datum: 4 april 2024

Handtekening:

[REDACTED]

Bijlage 33



C5641



warande

College Sanering Zorginstellingen

T.a.v. [redacted]

Newtonlaan 1-41
3584 BX Utrecht

info@collegesanering.nl

Ref. 25-15 [redacted]

Datum: 27 maart 2025

Betreft: voornemen verkoop vastgoed

Geacht College,

Eerder hebben wij u geïnformeerd over een mogelijke verkoop door Stichting Warande van het vastgoed van woonoord Kraaijbeek. 27 maart jl. hebben wij het voornemen geformuleerd om het vastgoed van woonoord Kraaijbeek te verkopen. Het gaat om het volgende perceel met opstallen:

- Adres: Kraaijbeek 1 t/m 82, 3971 JH Driebergen-Rijsenburg
- Kadastraal: gemeente Utrechtse Heuvelrug nummer 851

Het verkoopproces zal nu in gang gezet worden. Vooralsnog gaan wij er vanuit dat wij hier, in lijn met uw brief van 4 april 2024, verder contact over zullen hebben met [redacted]. Graag vernemen wij welke informatie u wanneer van stichting Warande nodig heeft om te kunnen beoordelen of voldaan is aan geldende regelgeving en daarmee goedkeuring te verlenen aan de voorgenomen verkoop.

Met vriendelijke groet,

[redacted signature]

[redacted signature]

Bijlage 34

CSBUI

Van: samen kraaijbeek [REDACTED]
Verzonden: zondag 4 mei 2025 11:00
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: t.a.v. Raad van Bestuur; verkoop Kraaijbeek in Driebergen

Geachte dames,

Hierbij ontvangt u een kopie van een heden door ons verstuurd e-mail aan uw gemachtigde, [REDACTED]

Het betreft een zorginstelling die zich het landgoed waar wij wonen via een fusie toe-eigende zonder enige tegenprestatie om het nog geen anderhalf jaar later op de markt te brengen in de hoop 10 a 20 miljoen euro te cashen ten gunste van de eigen balans en begroting. Deze zaak overstijgt vanwege de grote maatschappelijke belangen het niveau van een individuele beoordeling door uw college; reden waarom we het van belang vinden ook u te informeren.

Vriendelijke groet,
namens het bestuur Bewonersvereniging Woonoord Kraaijbeek [REDACTED]

Datum: 2 mei 2025

Aan: College Sanering Zorginstellingen
T.a.v. [REDACTED]
Betreft: Verkoop Kraaijbeek / betrokkenheid bewonersvereniging
Van: Bewonersvereniging Woonoord Kraaijbeek (BWK)

Geachte [REDACTED]

Stichting Warande te Houten is voornemens het voormalige landgoed Kraaijbeek, inclusief 79 sociale huurwoningen en een bijzondere antroposofische leefgemeenschap, te verkopen. U bent ons bekend als gemachtigde van het College Sanering Zorginstellingen (hierna: CSZ) in dit verkoopproces.

Onze Bewonersvereniging Woonoord Kraaijbeek vertegenwoordigt de bewoners van het terrein en is wettelijk erkend als overleg- en adviespartner conform de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder. In het kader van de voorgenomen verkoop maken wij o.a. ernstig bezwaar tegen het ontbreken van enige waarborg voor het behoud van de sociale woningvoorraad en de woonvorm met maatschappelijke waarde. In een brief van Stichting Warande aan bewoners, d.d. 29 april 2025, stelt Warande letterlijk dat zij "niet kan garanderen dat de 79 woningen sociale huurwoningen blijven". Tevens erkent zij dat de antroposofische identiteit van Kraaijbeek niet gewaarborgd is en dat een potentiële koper slechts kan worden gevraagd deze te respecteren.

Wij begrijpen dat het CSZ in haar beleid sinds 2023 op verzoek van de Tweede Kamer nadrukkelijk rekening houdt met het maatschappelijk belang van het behoud van vastgoed voor de sociale sector. Dat beleid vormt voor ons reden om u actief te informeren over bovenstaande risico's. In uw rol als gemachtigde gaf u tijdens een gesprek met onze bewoner [REDACTED] aan dat u uitsluitend met de verkopende partij communiceert en dat informatie van andere belanghebbenden niet in behandeling wordt genomen. Met alle respect achten wij dit vanuit ons perspectief moeilijk verdedigbaar: de verkoper heeft immers een evident belang bij een zo winstgevend mogelijke transactie, en zal in veel gevallen geen neutrale informatiebron zijn voor zaken die de leefgemeenschap of maatschappelijke functie van een object betreffen.

Wij wijzen u in dit verband op het feit dat onze bewonersvereniging in een diepgaand juridisch conflict verwickeld is met Stichting Warande.

Daarbij is onder meer sprake van een ernstige betwisting van de rechtmatigheid van de wijze waarop Warande de eigendom van Kraaijbeek heeft verkregen. Ofschoon dit strikt genomen mogelijk buiten het formele toetsingskader van het CSZ valt, menen wij dat uw college vanuit haar maatschappelijke opdracht wél gehouden is te waken over de integriteit van de transacties die zij begeleidt. Dat Warande op het punt staat een bedrag van tien tot twintig miljoen euro te incasseren voor vastgoed dat zij - dat is onze visie - zelf via bedrog in handen kreeg en waarvoor zij zelf nooit enige betaling heeft verricht, roept in dat licht ernstige vragen op.

Wij verzoeken u dan ook beleefd doch dringend deze brief op te nemen in het dossier dat u in het kader van uw werkzaamheden voor het CSZ bijhoudt. Daarmee is in ieder geval formeel gedocumenteerd dat het College — voorafgaand aan een eventuele goedkeuring van de transactie — op de hoogte is gesteld van het ontbreken van sociale waarborgen, de maatschappelijke bezwaren en de betwiste rechtsgrond van de eigendom.

Wij stellen ons uiteraard beschikbaar voor toelichting of overleg.

Hoogachtend,

Namens de bewoners van Woonoord Kraaijbeek  bewonersvereniging BWK

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 6 mei 2025 11:16
Aan: [REDACTED]
CC: Info [REDACTED]
Onderwerp: FW: Verkoop Kraaijbeek / betrokkenheid bewonersvereniging

Geachte [REDACTED]

Dank voor uw bericht dat ik bij deze ook aan [REDACTED] heb doorgegeven.

Omdat deze verkoop onder casusnummer 5641 bij ons bekend is, zal dit daarin meegenomen worden.

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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

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: samen kraaijbeek [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 2 mei 2025 15:00
Aan: [REDACTED] Info <info@collegesanering.nl>
CC: samen kraaijbeek [REDACTED]
Onderwerp: Verkoop Kraaijbeek / betrokkenheid bewonersvereniging

Datum: 2 mei 2025

Aan: College Sanering Zorginstellingen
T.a.v. [REDACTED]
Betreft: Verkoop Kraaijbeek / betrokkenheid bewonersvereniging
Van: Bewonersvereniging Woonoord Kraaijbeek (BWK)

Geachte [REDACTED]

Stichting Warande te Houten is voornemens het voormalige landgoed Kraaijbeek, inclusief 79 sociale huurwoningen en een bijzondere antroposofische leefgemeenschap, te verkopen. U bent ons bekend als gemachtigde van het College Sanering Zorginstellingen (hierna: CSZ) in dit verkoopproces.

Onze Bewonersvereniging Woonoord Kraaijbeek vertegenwoordigt de bewoners van het terrein en is wettelijk erkend als overleg- en adviespartner conform de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder. In het kader van de voorgenomen verkoop maken wij o.a. ernstig bezwaar tegen het ontbreken van enige waarborg voor het behoud van de sociale woningvoorraad en de woonvorm met maatschappelijke waarde. In een brief van Stichting Warande aan bewoners, d.d. 29 april 2025, stelt Warande letterlijk dat zij "niet kan garanderen dat de 79 woningen sociale huurwoningen blijven". Tevens erkent zij dat de antroposofische identiteit van Kraaijbeek niet gewaarborgd is en dat een potentiële koper slechts kan worden *gevraagd* deze te respecteren.

Wij begrijpen dat het CSZ in haar beleid sinds 2023 op verzoek van de Tweede Kamer nadrukkelijk rekening houdt met het maatschappelijk belang van het behoud van vastgoed voor de sociale sector. Dat beleid vormt voor ons reden om u actief te informeren over bovenstaande risico's. In uw rol als gemachtigde gaf u tijdens een gesprek met onze bewoner [REDACTED] aan dat u uitsluitend met de verkopende partij communiceert en dat informatie van andere belanghebbenden niet in behandeling wordt genomen. Met alle respect achten wij dit vanuit ons perspectief moeilijk verdedigbaar: de verkoper heeft immers een evident belang bij een zo winstgevend mogelijke transactie, en zal in veel gevallen geen neutrale informatiebron zijn voor zaken die de leefgemeenschap of maatschappelijke functie van een object betreffen.

Wij wijzen u in dit verband op het feit dat onze bewonersvereniging in een diepgaand juridisch conflict verwickeld is met Stichting Warande. Daarbij is onder meer sprake van een ernstige betwisting van de rechtmatigheid van de wijze waarop Warande de eigendom van Kraaijbeek heeft verkregen. Ofschoon dit strikt genomen mogelijk buiten het formele toetsingskader van het CSZ valt, menen wij dat uw college vanuit haar maatschappelijke opdracht wél gehouden is te waken over de integriteit van de transacties die zij begeleidt. Dat Warande op het punt staat een bedrag van tien tot twintig miljoen euro te incasseren voor vastgoed dat zij - dat is onze visie - zelf via bedrog in handen kreeg en waarvoor zij zelf nooit enige betaling heeft verricht, roept in dat licht ernstige vragen op.

Wij verzoeken u dan ook beleefd doch dringend deze brief op te nemen in het dossier dat u in het kader van uw werkzaamheden voor het CSZ bijhoudt. Daarmee is in ieder geval formeel gedocumenteerd dat het College — voorafgaand aan een eventuele goedkeuring van de transactie — op de hoogte is gesteld van het ontbreken van sociale waarborgen, de maatschappelijke bezwaren en de betwiste rechtsgrond van de eigendom.

Wij stellen ons uiteraard beschikbaar voor toelichting of overleg.

Hoogachtend,
Namens de bewoners van Woonoord Kraaijbeek,
[REDACTED]
[REDACTED] bewonersvereniging BWK