

Aan:
College sanering zorginstellingen
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 3148
3502 GC Utrecht

Van:
mr. M.L. Hestenfeld
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Driebergen, 6 november 2025

Betreft: vervreemding Kraaijbeek en verlies van sociale huurwoningen

Geachte [REDACTED]

De situatie bij Woonoord Kraaijbeek te Driebergen vraagt om onmiddellijke aandacht van het College sanering zorginstellingen.

Door de fusie van Stichting Kraaijbeek met Stichting Warande in 2023 is Warande *om niet* eigenaar geworden van het complex. Inmiddels blijkt dat Warande actief aanstuurt op verkoop aan de hoogste bieder, waarbij de bestaande 79 sociale huurwoningen niet langer behouden blijven, net zomin als de antroposofische woongemeenschap waarvoor Kraaijbeek ooit werd opgericht.

De wethouder van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft deze week in de gemeenteraad bevestigd dat Warande zich heeft teruggetrokken uit de gemeentelijke ontwikkelvisie voor het gebied omdat de daarin opgenomen verplichting tot behoud van sociale huurwoningen de verkoopprijs zou drukken.

B & W verkeerden in de veronderstelling dat met Warande een solide afspraak was gemaakt over behoud van sociale huur. Nu blijkt dat deze afspraak juridisch niet goed geborgd is, kan Warande zich daaraan onttrekken en zowel de sociale huur als de antroposofische woongemeenschap bij het vuil zetten. Dat was nadrukkelijk niet wat de gemeente heeft beoogd en staat haaks op de vele publieke verklaringen die bestuurders van Warande in de afgelopen jaren hebben afgelegd (zie voor een aantal van die verklaringen www.kraaijbeek.nl/het-dossier).

Onze situatie legt een structurele spanning bloot in het huidige toezichtskader waarbinnen CSZ opereert: hoe strenger op 'marktconforme prijs (zo hoog mogelijk)' wordt getoetst, hoe groter het risico dat een ánder relevant beleidsdoel – behoud van maatschappelijk relevante functie van het vastgoed zoals sociale huur – wordt geschaad. Bij Kraaijbeek zijn het immers juist de partijen die de sociale huur zo snel mogelijk willen beëindigen die bereid zijn de hoogste prijs te betalen; wie maatschappelijke voorwaarden accepteert, kan per definitie minder bieden.

Zo keert het publieke belang zich tegen zichzelf.

De casus Valckenhof in Zeist laat zien wat deze prikkelstructuur oplevert: uw college verleende goedkeuring op basis van een correct proces en een marktconforme prijs, waarna de nieuwe eigenaar direct begon met uitponden. Hier zijn 23 sociale woningen aan het totaal van de gemeente Zeist onttrokken - enkel en alleen door de geldhonger van Zorgstichting Warande, die Valckenhof verkocht direct nadat zij het complex gratis via een fusie bemachtigde. De letter van de beleidsregel werd gevolgd, maar een belangrijk streven van wetgever én gemeentelijk en provinciaal beleid – bescherming van publieke waarde en continuïteit van maatschappelijke functie – werd ondergraven.

De kwestie Kraaijbeek is inmiddels onderwerp van onderzoek en publicatie door zowel *Follow the Money* als *NRC Handelsblad*. Hun berichtgeving maakt zichtbaar hoe zorgvastgoed dat ooit bedoeld was voor ouderen met een bescheiden inkomen, via dubieuze en op misleiding gebaseerde transacties uit het sociale domein verdwijnt.

Deze feitenconstellatie plaatst het toezicht van het CSZ in een ongemakkelijke positie: wanneer het College uitsluitend de prijs bewaakt, wordt het – onbedoeld – medeverantwoordelijk voor maatschappelijke ontmanteling.

In dat licht wijs ik u graag op artikel 18 van de Wet toelating zorginstellingen (WTZi) en de Beleidsregel vervreemding onroerende zaken van het CSZ, waarin is bepaald dat transacties zorgvuldig, transparant en met inachtneming van het maatschappelijk belang moeten plaatsvinden. Ook de toelichting bij artikel 2:298 BW en het toezicht op bestuurders van stichtingen onderstreept dat maatschappelijke waarden niet (en zeker niet *per definitie*) aan het marktbelang ondergeschikt mogen worden gemaakt. Het behoud van sociale huurwoningen vormt geen onbetekenende randvoorwaarde, maar een kernelement van het publieke belang dat het CSZ op grond van deze regelgeving mede behoort te bewaken.

Ik verzoek het College daarom dringend om bij de beoordeling van de toekomstige vervreemding door Warande expliciet te toetsen op maatschappelijke continuïteit, en niet uitsluitend op financiële opbrengst.

Ik licht deze kwestie graag nader toe en ben bereid de relevante stukken – waaronder het fusiedossier, de gemeentelijke correspondentie en de analyses van *Follow the Money* – en *NRC* met u te delen.

Hoogachtend,

A large black rectangular redaction box covering the signature area.

mr. M.L. Heslenfeld

Bewoner van Kraaijbeek en jurist van het bestuur van de bewonersvereniging