

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Datum : 17 september 2026
Kenmerk [REDACTED] 2026/408
Behandeld door [REDACTED]
Casus : Woo 042 Warande 5896
Betreft : toezending stukken op grond van Woo

Geachte [REDACTED]

Bij e-mail d.d. 10 augustus 2026 heeft u op grond van de Wet open overheid (Woo) gevraagd om toezending van stukken die ten grondslag liggen aan casus 5896. Het betreft de voorgenomen verkoop van locatie In de Dennen te Zeist.

Op 10 september 2026 is namens het College sanering zorginstellingen (Hierna College) 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 diverse categorieën onder artikel 5.1 lid 1 dan wel lid 2 Woo. Hieronder worden de documenten verder gespecificeerd in combinatie met bijlage 1.

GEDEELTELIJK OPENBAREN EN NIET OPENBAREN

Persoonsgegevens

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder e, van de Woo, blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd. Het gaat om persoonsgegevens die direct of indirect te herleiden zijn naar een persoon zoals namen, e-mailadressen, persoonlijke telefoonnummers en functienamen. Het College is in dit geval van oordeel dat ten aanzien van deze gegevens het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van de openbaarheid.

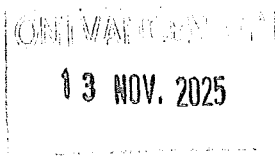
Bijlage 1

Inventarisatielijst behorende bij besluit openbaar te maken stukken inzake het Woo-verzoek in casus 5896

1. Melding Warande d.d. 04 november 2025
2. Beschikking goedkeuringseis CSZ d.d. 02 december 2025
3. Reactie Warande d.d. 15 december 2025
4. mails naar aanleiding brief Warande d.d. 15 december 2025
5. Verklaring gemachtigde d.d. 03 december 2025

Bijlage 01

Casus 5896



warande

College Sanering Zorginstellingen
Newtonlaan 1-41
3584 BX Utrecht
info@collegesanering.nl

Ref.: 25-394

Datum: 4 november 2025

Betreft: voorgenomen verkoop In den Dennen

Geacht College,

Stichting Warande is als bestuurder van Stichting Huisvesting Ouderen (SHO) voornemens het vastgoedcomplex In den Dennen, eigendom van SHO, te verkopen middels een sale & leaseback-constructie. Sinds de inwerkingtreding van de Wet toetreding zorgaanbieders (Wtza) en de wijzigingen in de Wet marktordening gezondheidszorg (Wmg) is voor dergelijke vastgoedtransacties, naar onze mening, geen voorafgaande goedkeuring meer vereist van het College Sanering Zorginstellingen. Met deze brief informeren wij u, vanuit het oogpunt van transparantie, over dit voornemen en de achterliggende overwegingen.

Stichting Warande richt zich op haar kerntaak: het bieden van complexe verpleeghuiszorg in de regio Zeist, Bilthoven en Houten. Het complex In den Dennen is voor de nabije toekomst niet geschikt voor onze doelgroep. De opbrengst vanuit de verkoop zal worden aangewend voor investeringen in appartementen die wel geschikt zijn voor onze doelgroep.

De verkoop vindt plaats in de vorm van een sale & leaseback-constructie: het gebouw wordt verkocht en aansluitend door Warande terug gehuurd voor de periode tot 2030.

De voorgenomen verkoop zal plaatsvinden middels een gestructureerd en transparant verkoopproces. Verkoper wordt hierbij begeleid door Capital Value, gespecialiseerd in de verkoop van verhuurd zorgvastgoed en ervaren in het benaderen van geschikte investeerders. De juridische begeleiding van de transactie wordt verzorgd door een nader te bepalen notariskantoor. Bij het verkoopproces zal rekening worden gehouden met de belangen van bewoners en medewerkers.

De betrouwbaarheid van de koper is voor Warande van groot belang. Potentiële kopers worden verplicht vooraf een integriteitsverklaring te ondertekenen. Zodra een koper is geselecteerd, zal een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG) worden verlangd.

Mocht u naar aanleiding van deze melding vragen hebben of een toelichting wensen, dan vernemen wij dat uiteraard graag van u.



warande

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

Bijlage 02

Bestuur en Directie van
Warande
Postbus 185
3700 AD ZEIST

Datum : 2 december 2025
Kenmerk : [REDACTED]/2025/620
Behandeld door : [REDACTED]
Casus : 5896 verkoop In den Dennen te Houten
Betreft : goedkeuringseis

Geacht bestuur, geachte directie,

Met deze brief reageert het College sanering zorginstellingen op uw brief d.d. 04 november 2025 waarin u schrijft van plan te zijn om onroerende zaken te vervreemden (conform artikel 18 WTZi¹). Het betreft de verkoop van vastgoedcomplex In den Dennen te Houten door middel van sale-and-leaseback. 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 vooralsnog besloten dat u een goedkeuring nodig heeft voordat u uw voornemen daadwerkelijk ten uitvoer kunt brengen.

TOELICHTING OP BESLUIT

Het College sanering houdt toezicht op de vervreemding van onroerend goed onder WTZi toegelaten instellingen. Goedkeuring is noodzakelijk indien vastgoed door de instelling blijvend buiten gebruik wordt gesteld.

Wanneer echter een instelling onroerende zaken vervreemdt en *in zijn geheel en in dezelfde staat* terughuurt, worden er geen onroerende zaken blijvend buiten gebruik gesteld. In dat geval is op grond van artikel 18 WTZi geen goedkeuring door het College sanering vereist.

¹ Het voornemen om gebouwen of terreinen, of delen daarvan, blijvend niet meer voor de instelling te gebruiken.

Indien het onroerend goed dat verkocht wordt niet in zijn geheel wordt teruggehuurd, is goedkeuring van het College voor de transactie vereist. Dit geldt zowel voor gebouwen als voor terreinen. Ook indien er plannen zijn voor renovatie, verbouw of nieuwbouw van het verkochte, is goedkeuring van het College sanering noodzakelijk. Alleen indien het verkochte volledig gelijk is en gedurende de huurperiode gelijk blijft aan hetgeen wordt teruggehuurd, is geen goedkeuring noodzakelijk. Wij verzoeken u om aan te tonen via een conceptovereenkomst dat sprake is van een zuivere sale-and-leaseback-transactie zoals hiervoor toegelicht.

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).

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.

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.

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

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.

VRAGEN

Als u vragen heeft over de procedure kunt u rechtstreeks contact opnemen met [REDACTED]
dan wel met het secretariaat van het College.

Hoogachtend,

COLLEGE SANERING ZORGINSTELLINGEN,
namens deze,

i.a.a. [REDACTED], gemachtigde

Bijlage 03



warande

College Sanering Zorginstellingen
t.a.v. [REDACTED], via info@collegesanering.nl
Newtonlaan 1-41
3584 BX Utrecht

Ref.: 25-436

Datum: 15 december 2025

Betreft: voorgenomen verkoop In de Dennen

Geachte [REDACTED]

Met onze brief van 4 november jl. met kenmerk 25-394 hebben wij u geïnformeerd over het voornemen van Stichting Huisvesting voor Ouderen, waarvan stichting Warande de bestuurder is, om het vastgoedcomplex In de Dennen middels een sale & leaseback-constructie te verkopen. Met uw brief van 2 december jl. heeft u met ons uw zienswijze ten aanzien van de betrokkenheid van het College sanering zorginstellingen (hierna 'College') bij deze vastgoedtransactie gedeeld, waarvoor dank. Naar aanleiding van uw zienswijze kent stichting Warande, namens Stichting Huisvesting voor Ouderen, twee aanvullende vragen. Ook informeren wij u, zoals door u verzocht, met deze brief over de kadastrale gegevens van locatie In de Dennen.

Besluit goedkeuring vereist

U geeft aan dat het College vooralsnog heeft besloten dat Stichting Huisvesting voor Ouderen een goedkeuring nodig heeft voordat deze het voornemen tot verkoop daadwerkelijk ten uitvoer kan brengen. Daarbij verzoekt u Stichting Huisvesting voor Ouderen aan te tonen via een conceptovereenkomst dat sprake is van een zuivere sale-and-leaseback-transactie zoals in uw schrijven van 2 december jl. toegelicht. Volgt hieruit dat, wanneer blijkt dat er sprake is van een zuivere sale-and-leaseback-transactie zoals in uw schrijven van 2 december jl. toegelicht, alsnog geen goedkeuring van het College vereist zal zijn? En is het voldoende om de concept huurovereenkomst met u te delen, die onderdeel zal uitmaken van de verkoopinformatie?

Eerder besluit verkoop vastgoed De Loericker Stee

Eerder heeft stichting Warande, als bestuurder van Stichting Huisvesting voor Ouderen, bij u melding gedaan van het voornemen tot vervreemding van het vastgoed De Loericker Stee. Met uw brief van 20 juli 2020 heeft u stichting Warande geïnformeerd dat u heeft geconstateerd dat de eigenaar van de locatie, Stichting Huisvesting voor Ouderen, geen eigen WTZi-toelating heeft. Daarom was voor vervreemding van dit vastgoed geen goedkeuring van het College vereist. Het vastgoed van locatie In de Dennen wordt tevens door Stichting Huisvesting voor Ouderen verkocht. Op basis van het besluit uit 2020 hadden wij verwacht dat er ook geen goedkeuring voor In de Dennen benodigd zou zijn, ongeacht of er een zuivere sale-and-leaseback-transactie van toepassing is. Hier zouden wij graag een toelichting van het College op ontvangen.



warande

Kadastrale gegevens

Met uw brief van 2 december jl. heeft u ons gevraagd u alsnog te informeren over de kadastrale gegevens van vastgoed In de Dennen. Het betreft perceel Zeist E 2570.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

Bijlage 04

Dylan van Gulik

Onderwerp:

FW: Brief d.d. 15 december 2025

Hoi [REDACTED]

Kan je hier ook een taak aanmaken voor intrekking van deze casus? Volgens mij is [REDACTED] hier de Primus van. Dan kan [REDACTED] even beslissen of zijn casus moet worden ingetrokken.

Thanks!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker



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 8 januari 2026 14:37

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: Brief d.d. 15 december 2025

Geachte [REDACTED]

Van mijn collega, [REDACTED], ontvang ik onderstaand bericht naar aanleiding van de brief van [REDACTED] (d.d. 15 december 2025 met Ref. 25-436). Graag ga ik hier nader op in.

Stichting Huisvesting voor Ouderen, eigenaar van het vastgoed In de Dennen, verleend geen zorg in het kader van de WLZ/ZVW. Stichting Huisvesting voor Ouderen verhuurt het vastgoed aan Stichting Warande, waarbij Stichting Warande zorg verleend aan de bewoners van dit huis. Daaruit zou volgen dat geen goedkeuring nodig is voor de beoogde verkoop van dit vastgoed.

Zodra de (concept) huur- en koopovereenkomst gereed is zal ik deze aan u toezenden, mocht dat nog relevant zijn nu helder is dat Stichting Huisvesting voor Ouderen geen zorg verleend.

Met vriendelijke groet,

Tel: [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 6 januari 2026 15:07

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Brief d.d. 15 december 2025

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED] [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

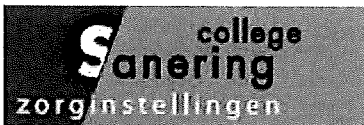
Wij hebben van [REDACTED] van Stichting Warande een brief ontvangen (d.d. 15 december 2025 met Ref. 25-436) waarin inzake de verkoop van de locatie 'In de Dennen' onderstaande vragen worden gesteld:

1. Is er wel goedkeuring nodig voor de verkoop van deze locatie?
 - Van belang is of de eigenaar van deze locatie zorg verleend in het kader van de WLZ/ZVW. Als dat het geval is dan is het inderdaad juist dat er een goedkeuring nodig is voor de beoogde verkoop van de locatie. Wellicht kunt u ons dat mededelen.
2. Is er goedkeuring nodig indien er sprake is van een zuivere Sale & Leaseback constructie?
 - Als er sprake is van een zuivere Sale & Leaseback constructie, waarbij de locatie in zijn geheel en zonder aanpassingen wordt teruggehuurd, is er geen goedkeuring nodig. Van belang is daarbij wel dat wij ter controle beschikken over de (concept) huur - en koopovereenkomst. Wellicht kunt u deze naar ons versturen.

Wij wachten uw reactie af.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker



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.

Bijlage 05

03 DEC. 2025

HET COLLEGE SANERING ZORGINSTELLINGEN VERLEENT U HIERBIJ OPDRACHT ALS BESCHREVEN
IN ARTIKEL 1 ONDER 1.1. VAN DE RAAMOVEREENKOMST IN ZAKE CASUS NUMMER 5896

VERKLARING

[REDACTED]

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

casus 5896 Warande, verkoop in den Dennen te Houten

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

Datum: 3 december 2025

Handtekening:

[REDACTED]

