

Zorginstelling Warande kreeg hulp van notaris en oud-lid RvT bij stille onteigening van ideële woongemeenschap in Driebergen

Driebergen, 16 juli 2025 — Wat als een zorginstelling en een notaris samen bedenken hoe ze een stichting met een miljoenenvermogen kunnen leegtrekken? De bewoners van Woonoord Kraaijbeek in Driebergen brengen vandaag de vertrouwelijke documenten naar buiten waaruit blijkt dat zorginstelling Warande al sinds 2018 actief werkte aan een stille onteigening van hun ideële woongemeenschap. E-mailverkeer tussen Warande en haar vaste notaris laat zien hoe doelgericht een juridische strategie werd ontwikkeld om Stichting Kraaijbeek op te doeken en haar complete vermogen – cash én vastgoed – binnen te harken.

In deze e-mails reageert notaris mr. Karen Anne Hüpler uit Utrecht op een kort mailtje van de plaatsvervangend bestuurder van Warande. Die had aangegeven dat er plannen bestaan Kraaijbeek ‘af te stoten’ en vraagt de notaris wat er dan ‘mogelijk is met een eventueel batig saldo’. De notaris constateert eerst dat het doel van Kraaijbeek ‘niet langer aansluit bij de core business van Warande’. Vervolgens meldt ze dat verkoop om de opbrengst voor Warande te gebruiken strijdig zou zijn met de statuten van Kraaijbeek en daardoor het risico van bestuursaansprakelijkheid met zich brengt. Ze wijst er ook nog op dat een notaris om die reden wellicht niet zal meewerken aan zo'n proces. Maar in plaats van de conclusie te trekken dat dit dus duidelijk niet de bedoeling is omdat het haaks staat op de wet en de belangen én statutaire doelstellingen van Kraaijbeek, gaat zij actief op zoek naar een route om de stichting toch uit te kleden en het batig saldo weg te sluisen naar Warande. Let wel: Warande is op dat moment enig bestuurder van Kraaijbeek en moet als zodanig uitsluitend het belang van Stichting Kraaijbeek, haar eigendommen en haar bewoners dienen. Uiteindelijk doet Hüpler de suggestie de stichting door de rechtbank te laten ontbinden; dat zou namelijk mogelijk zijn als de rechter ervan overtuigd kan worden *dat er onvoldoende vermogen is om het doel te verwezenlijken en er ook geen uitzicht is op verbetering van die situatie*.

'Als dit een haalbaar argument is kan ambtshalve ontbinding worden verzocht, waarbij het batig saldo (..) aan Warande wordt toegekend', aldus de notaris. Enkele maanden later diende Warande een verzoekschrift in bij de rechtbank waarin precies dit verhaal van de notaris één op één werd gekopieerd.

Omdat die procedure halverwege strandde, duurde het toch nog jaren voordat Warande – via een fusie - haar zin kreeg; ook die vond plaats op grond van dezelfde verzonden argumentatie die notaris Hüpler in 2018 had aangereikt. In de tussentijd veroorzaakte Warande-bestuurder Harry Finkenflügel opzettelijk leegstand, werd het groot onderhoud gestaakt, deed Warande elk jaar een greep van enkele tonnen in de kas van Kraaijbeek én zette Finkenflügel in media en rechtszaal Kraaijbeek neer als een zieltogende stichting met een slooprijp gebouw die de eigen broek niet kon ophouden.

En er gebeurde nóg iets opmerkelijks: het toenmalig bestuur van de bewonersvereniging kreeg in deze woelige periode *gratis ondersteuning* van een *externe deskundige en jurist*: Arthur Modderkolk. Deze oud-griffier van Noord-Brabant kreeg grote invloed op de onervaren bestuursleden, die volledig vertrouwden op zijn adviezen. Uiteindelijk stemde het bestuur *zónder de verplichte instemming van de eigen leden* in met een statutenwijziging en een fusie tussen Warande en Kraaijbeek. Maar de *extern deskundige* was helemaal niet extern; hij was oud-lid van de Raad van Toezicht van Warande en kon dus onmogelijk onafhankelijk optreden. Net als Harry Finkenflügel droeg hij twee belangenverstrengelde petten die niet met elkaar te verenigen waren.

Op dinsdag 5 september 2023 zette een gevolmachtigde kandidaat-notaris namens Harry Finkenflügel één simpele handtekening onder een fusieakte waarmee het hele complex en het bijbehorende kapitaal (totaal geschat op 10 tot 20 miljoen euro) eigendom werden van Warande.

De ideële en kerngezonde stichting Kraaijbeek - die anders dan Warande nooit financiële problemen had gehad - was ter ziele. De bewoners betalen sindsdien elke maand 50.000 euro huur aan de zorginstelling die hun ideële stichting en hun toekomst doelbewust om zeep hielp en die ook deze huuropbrengsten nooit meer aan Kraaijbeek zal besteden.

Landelijk onderwerp van onderzoek

De zaak Kraaijbeek kwam recent uitgebreid in de publiciteit via [NRC Handelsblad](#) en onderzoeksplatform [Follow the Money](#). Sindsdien groeit de druk op het gemeentebestuur van Utrechtse Heuvelrug, dat zich vol overtuiging heeft geschaard achter de plannen van Warande om het wooncomplex te slopen en het terrein te herontwikkelen tot een nieuwbouwlocatie. De bewoners wijzen erop dat de gemeente daarmee partij is geworden in een proces dat volgens hen juridisch onhoudbaar is en moreel verwerpelijk. Kraaijbeek staat op dit moment te koop.

Bijlage: E-mailverkeer tussen plv. bestuurder Warande en notaris Hüpler-Hebben te Utrecht, september/oktober 2018

Meer informatie op onze website: www.kraaijbeek.nl