

Zwolle, 21 september 2026

Claims FtM

Twee auditors die allebei een rapport schreven over het pand in Tienray kwamen beiden tot de conclusie dat het ongeschikt was voor zorgverlening. Zij sommen onveilige situaties op, waaronder schimmel, draden uit het plafond, gaten in de vloer en trappen die afgezet waren met kindertraphekjes. Een van hen stelt in het artikel dat er met de rapporten niets is gebeurd.

Een betrokkene stelt dat de staat van het zorgvastgoed nogal eens te wensen overlaat. 'Verbouwingen worden zo minimaal en goedkoop mogelijk gedaan. 'Bij Lenferink was het; luifeltje ervoor, lampje aan de gevel, en het is weer een top pandje.'

In deze ongeschikte zorgpanden vestigden zich herhaaldelijk huurders die later failliet gingen, zoals Allerlei Gastvrij / Ontzorgd Wonen, Elsendael en De Zorg van Toen.

De voormalig bestuurders van een zorgbedrijf in Zutphen zeggen allen dat Lenferink hen niet op de hoogte heeft gesteld van een zeer strikte eis die de gemeente daar stelde aan de bezetting van een pand. Er mocht enkel dementiezorg worden verleend aan ouderen, maar dat is aan hen niet expliciet bekendgemaakt.

De oprichter van Vestra zorg zegt dat hij bij de verbouwing van het pand in Zutphen zeer veel moeite moest doen om noodzakelijke aanpassingen gedaan te krijgen van Lenferink, als voorbeeld noemt hij een lift die te klein was voor een ouderenzorgcomplex maar waarover hij steeds met Lenferink in discussie moest.

Reactie: Deze claims voegen uiteenlopende locaties, exploitanten, perioden en juridische verhoudingen samen tot één patroon dat wij niet herkennen. Wij begrijpen dat incidenten rond zorglocaties vragen oproepen, zeker wanneer het gaat om locaties waar kwetsbare mensen wonen of verblijven. Juist daarom vinden wij het belangrijk de feiten zorgvuldig uit elkaar te houden. Wij beoordelen en beantwoorden de punten daarom per locatie en per dossier. Daarbij maken wij steeds onderscheid tussen de rol van Lenferink Groep Zwolle als vastgoedeigenaar, de verantwoordelijkheid van zorgexploitanten voor zorgverlening en dagelijkse exploitatie, en de rol van gemeenten, financiers, accountants of andere betrokken partijen.

Tienray: auditors concludeerden dat het pand ongeschikt was voor zorg en dat met de rapporten niets is gedaan

Wij herkennen ons niet in de conclusie dat het pand als geheel ongeschikt was voor zorg. Kloosterstraat 10 is al sinds 2008 ons eigendom en wordt sindsdien voor zorgdoeleinden gebruikt en is ook nu volledig verhuurd voor zorg gerelateerd gebruik. Een onafhankelijke taxatie van Cushman & Wakefield uit augustus 2026 kwalificeert de locatie als zorgvastgoed.

Ook de huidige situatie ondersteunt dat beeld. De locatie wordt nog steeds voor zorg gerelateerd gebruik verhuurd. De recente gesprekken tussen de gemeente en de huidige exploitant BasicME hadden betrekking op het gebruik van de locatie in relatie tot de bestemming en de toegestane doelgroep. Deze gesprekken zagen niet op de geschiktheid van het gebouw als zorglocatie. De huidige exploitant BasicME kan dit desgevraagd bevestigen.

Sinds het pand in eigendom is, is aantoonbaar in de locatie geïnvesteerd. Volgens het capexoverzicht gaat het om ruim € 600.000 aan investeringen in Tienray. Daarnaast is het beheer van de locatie inmiddels ondergebracht bij Veza Vastgoed, een onafhankelijke professionele beheerder die dicht bij het dagelijks beheer van de locatie staat en bijdraagt aan stabiliteit, toezicht en tijdige signalering. De suggestie dat er in algemene zin niets met signalen of met de locatie is gedaan, herkennen wij daarom niet.

Dat neemt niet weg dat wij begrijpen dat gebeurtenissen zoals die in Tienray vragen oproepen. Ook wanneer verantwoordelijkheden juridisch bij verschillende partijen liggen, voelt Lenferink Groep Zwolle zich als eigenaar betrokken bij de locatie en bij de mensen die daarvan afhankelijk zijn. Signalen over veiligheid of gebruik nemen wij daarom serieus en pakken wij, waar zij onze verantwoordelijkheid raken, op.

Verbouwingen worden minimaal en goedkoop uitgevoerd

Wij bestrijden deze kwalificatie. In de locaties waarnaar wordt verwezen, is juist substantieel geïnvesteerd. Zo is in Zutphen ruim € 3,2 miljoen geïnvesteerd in de transformatie van een voormalig Rabobankgebouw naar een woon-zorgcomplex met 21 zorgappartementen. In Drachten is ruim € 3,1 miljoen geïnvesteerd en in Tienray ruim € 600.000.

Het is daarom feitelijk niet juist om deze projecten te typeren als uitsluitend cosmetische of beperkte aanpassingen. Een overzicht van de investeringen per locatie kan, voor zover relevant en passend, ter onderbouwing worden getoond tijdens het voorgestelde achtergrondgesprek. Dat beeld werd destijds ook door de exploitant zelf bevestigd. In juni 2023 liet De Zorg van Toen na een bezoek aan Drachten aan Lenferink Groep Zwolle weten dat de locatie er “heel netjes” uitzag, dat de kwaliteit van de kamers “geweldig” was en dat de 13e verdieping “compleet anders” was dan twee jaar eerder. Ook daaruit blijkt dat de ontwikkeling van de locatie niet kan worden weggezet als uitsluitend cosmetisch of minimaal.

Bij investeringsbeslissingen wordt bovendien steeds gekeken naar de duurzame exploitatie van een locatie. Daarbij wordt niet alleen beoordeeld welke investeringen nodig zijn voor het gebouw, maar ook of de daaruit voortvloeiende huurlasten passen bij een gezonde exploitatie van de zorgorganisatie. Het uitgangspunt is een verantwoord evenwicht tussen investeringen in het vastgoed en een huur die voor de exploitant betaalbaar blijft.

In deze ongeschikte zorgpanden vestigden zich herhaaldelijk huurders die later failliet gingen

Wij nemen de kwalificatie “ongeschikte zorgpanden” niet over. In onze reactie op Tienray hebben wij al toegelicht waarom wij ons niet herkennen in de conclusie dat dat pand als geheel ongeschikt was voor zorg. De andere genoemde voorbeelden zien op andere locaties, exploitanten en omstandigheden.

Dat een zorgorganisatie failliet gaat, betekent niet automatisch dat de oorzaak daarvan in het gehuurde vastgoed lag. De genoemde organisaties opereerden op verschillende locaties, met verschillende doelgroepen, bestuurders, contracten en omstandigheden. Ook de oorzaken van financiële problemen of faillissementen verschillen per organisatie en moeten per dossier worden beoordeeld.

Wij bestrijden daarom dat uit de genoemde faillissementen een algemene conclusie kan worden getrokken over de kwaliteit van het vastgoed of het handelen van Lenferink Groep Zwolle als vastgoedeigenaar. De huurovereenkomsten zijn gesloten op basis van marktconforme voorwaarden. Dat een zorgorganisatie later in financiële problemen komt, betekent niet dat de overeengekomen huurprijs daarmee achteraf onmarktconform wordt of dat het faillissement zonder meer aan het vastgoed kan worden toegeschreven. Daarbij is het uitgangspunt steeds dat een locatie op de lange termijn goed moet kunnen functioneren. Investerings-, huurvoorwaarden en exploitatiemogelijkheden worden daarom beoordeeld in samenhang. Een situatie waarin een locatie leeg komt te staan of niet duurzaam exploiteerbaar blijkt, is niet in het belang van bewoners, exploitanten of de eigenaar.

Specifiek voor De Zorg van Toen wijzen wij er bovendien op dat de exploitatie breder was dan alleen de locaties van Lenferink Groep Zwolle. Daarbij verschilden de afspraken binnen de locaties van Lenferink Groep Zwolle per pand. In De Bilt was sprake van een positieve exploitatie, in Tienray gold een ingroei huur en in Drachten was pas huur verschuldigd vanaf het moment dat appartementen waren opgeleverd. Deze afspraken laten zien dat per locatie is gekeken naar de feitelijke situatie en naar wat nodig was om exploitatie mogelijk te maken.

De wijze waarop de afspraken per locatie waren ingericht laat zien dat rekening werd gehouden met de exploitatie van de zorgorganisatie en de opstartfase van verschillende locaties. Tegen die achtergrond kan het faillissement van De Zorg van Toen naar onze mening niet worden toegeschreven aan de door Lenferink Groep Zwolle verhuurde locaties.

Dit neemt niet weg dat Lenferink Groep Zwolle het zeer betreurt wanneer een zorgorganisatie in financiële problemen komt of failliet gaat. Dat raakt niet alleen de exploitant, maar ook bewoners, medewerkers en andere betrokkenen op een locatie. Juist daarom heeft Lenferink Groep Zwolle zich in dergelijke situaties steeds ingespannen om, waar mogelijk, de continuïteit van het gebruik te behouden en mee te werken aan oplossingen waardoor bewoners zo min mogelijk hinder ondervinden van de problemen bij de zorgorganisatie. Bij het faillissement van De Zorg van Toen heeft Lenferink Groep Zwolle zich actief ingezet om continuïteit van zorg voor bewoners mogelijk te maken. In nauw overleg met de curator, zorgkantoren en verzekeraars is het gelukt verhuizingen van kwetsbare bewoners te voorkomen, doordat De Boog Groep locaties van De Zorg van Toen in onder meer De Bilt, Tienray en Drachten heeft overgenomen. Daardoor kon de zorgverlening worden voortgezet en hoefden bewoners niet acuut naar andere locaties te verhuizen. Voor zover vanuit De Zorg van Toen/ZorgThuis Drachten verwijten zijn gemaakt over de huurovereenkomst en oplevering in Drachten, heeft de curator na beoordeling van de beschikbare informatie laten weten daarin op dat moment geen aanleiding te zien voor vervolg.

Zutphen: vergunning, gebruik en onderhuurrelatie moeten uit elkaar worden gehouden

Voor Zutphen geldt allereerst dat de contractuele verhouding anders lag dan in de claim wordt verondersteld. Lenferink Groep Zwolle had voor Hagepoortplein 5 geen huurovereenkomst met Neocura. De huurovereenkomst liep met Vestra Zorg. Voor zover Neocura op deze locatie bewoners of cliënten heeft gehuisvest, gebeurde dat via een onderhuurconstructie vanuit Vestra Zorg. Lenferink Groep Zwolle was geen partij bij die onderhuurrelatie.

Dat is relevant, omdat eventuele afspraken met Neocura, de voorwaarden rond het gebruik en de feitelijke invulling van het zorgconcept niet rechtstreeks door Lenferink Groep Zwolle met Neocura zijn gemaakt. Als binnen de onderhuurrelatie discussie is ontstaan over de precieze doelgroep of feitelijke invulling van het gebruik, lag het op de weg van Vestra Zorg als contractuele huurder en onderverhuurder om die informatie richting onderhuurder te borgen.

Voor Hagepoortplein 5 was bovendien in 2019 een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van een voormalig bankgebouw naar zorgwoningen. Ook de aanvraag en de planologische onderbouwing gingen expliciet uit van transformatie naar een woonzorgcomplex met zorgappartementen. Bij de verhuur tussen Lenferink Groep Zwolle en Vestra Zorg was de heer Berg, bestuurder en oprichter van Vestra Zorg, zelf direct betrokken bij het vergunningstraject en het contact met de gemeente Zutphen. Ook in de projectverslagen uit de realisatiefase is vastgelegd dat voor de gebruiker rekening moest worden gehouden met een gebruikersvergunning of melding en dat de verantwoordelijkheid daarvoor bij de gebruiker lag. Daarmee was het gebruiks- en vergunningenvraagstuk onderdeel van het traject met Vestra Zorg.

Voor de verdere invulling van de locatie is door Vestra Zorg een onderhuurder gezocht. Die onderhuurrelatie met Neocura is rechtstreeks tussen Vestra Zorg en Neocura tot stand gekomen. Ook om die reden lag de informatievoorziening richting Neocura niet bij Lenferink Groep Zwolle.

Ook de huidige situatie moet worden meegewogen. Sinds 1 juni 2026 wordt Hagepoortplein 5 verhuurd aan Samvido voor zorg aan mensen met dementie. Dat huidige gebruik staat niet ter discussie en bevestigt dat de locatie nog steeds een zorgfunctie heeft.

Discussie over noodzakelijke aanpassingen zoals de lift

Het pand in Zutphen is in 2021/2022 getransformeerd naar een woon-zorgcomplex. In totaal is door Lenferink Groep Zwolle ruim € 3,2 miljoen geïnvesteerd in dit pand. Dat beeld past niet bij de suggestie dat noodzakelijke aanpassingen structureel zijn tegengehouden of dat slechts beperkt in het pand is geïnvesteerd. Een onafhankelijke taxatie uit 2025 beoordeelt het gebouw als woon-zorgcomplex in goede staat van onderhoud. Wij herkennen ons dan ook niet in het beeld dat Lenferink Groep Zwolle noodzakelijke aanpassingen heeft tegengehouden of slechts met grote moeite bereid was daarin mee te bewegen.

Wij vinden het jammer dat het beeld is ontstaan dat Lenferink Groep Zwolle noodzakelijke aanpassingen aan de lift niet serieus zou hebben opgepakt of zou hebben tegengehouden, omdat de projectstukken volgens ons een ander beeld laten zien. Al in het eerste projectverslag van 18 oktober 2021 is vastgelegd dat de lift zou worden voorzien van deuren voor brancardgebruik. Daarmee was de inzetbaarheid van de lift voor zorggebruik vanaf de start onderdeel van het transformatieproject. Dat past niet bij het beeld dat Lenferink Groep Zwolle niet bereid was mee te werken aan noodzakelijke aanpassingen.

