

Circulaire wijzigen eigendomsverhoudingen en afstoten onroerende zaken



College bouw
ziekenhuisvoorzieningen

Het College bouw ziekenhuisvoorzieningen (het Bouwcollege) is een zelfstandig bestuursorgaan op het terrein van de planning en bouw van intramurale instellingen voor gezondheidszorg.



Aan de besturen van alle inrichtingen voor Gezondheidszorg, als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder c en d, van de Wet Ziekenhuisvoorzieningen

Datum: 28 juni 2004

Geldigheidsduur: Onbepaald

Inwerkingtreding: 2 dagen na bekendmaking

Betreft: circulaire wijzigen eigendomsverhoudingen en afstoten onroerende zaken

1. Aanleiding circulaire

De Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport heeft zich in november 2003 bij brief tot het College bouw ziekenhuisvoorzieningen (Bouwcollege) en het College Sanering ziekenhuisvoorzieningen (College sanering) gewend. Onderwerp van de brief is de stand van zaken rond de eigendomsverhoudingen en het tegengaan van ongewenste constructies. De Minister verzocht in deze brief de beide uitvoeringsorganen hierover een gezamenlijke circulaire uit te brengen. In deze circulaire wordt daarop nader ingegaan.

Ook wordt, naar aanleiding van gebleken onduidelijkheid hierover, in deze circulaire aandacht besteed aan de onderscheiden rollen van het College bouw ziekenhuisvoorzieningen (Bouwcollege) en het College Sanering ziekenhuisvoorzieningen (College sanering) bij wijziging van eigendomsverhoudingen en het vervreemden van onroerende zaken. Hierbij zal aan de hand van een aantal situaties worden geïllustreerd wat de rol van beide uitvoeringsorganen is, en van welke samenhang sprake is. Eerdere circulaire over eigendomsverhoudingen in de gezondheidszorg zijn door het Ministerie van VWS uitgebracht op 4 april 1997 en op 1 april

1999. Het Bouwcollege heeft op 8 april 2003 een circulaire over wijziging van eigendomsituaties doen uitgaan.

2. Afstoting van onroerende zaken

Ingeval een instelling het voornemen heeft om gebouwen of terreinen, of delen daarvan blijvend niet meer voor de ziekenhuisvoorziening te gebruiken is deze instelling ingevolge artikel 17a Wet ziekenhuisvoorzieningen (WZV) gehouden daarvan onverwijld mededeling te doen aan het College sanering. Deze verplichting is in de WZV opgenomen teneinde ongewenste constructies en het weglekken van middelen naar derden buiten de gezondheidszorg te voorkomen.

De meldingsplicht op grond van artikel 17a WZV geldt voor alle ziekenhuisvoorzieningen, ongeacht of zij over een WZV-vergunning beschikken of niet. Dus ook voor de verzorgingshuizen die recent onder de WZV zijn gebracht.

Het College sanering zal vervolgens beoordelen of goedkeuring in gevolge artikel 17a van de WZV is vereist. Daarbij kan, afhankelijk van die beoordeling, de mogelijkheid bestaan dat er een (onafhankelijk) gemachtigde wordt aangesteld die de voorbereiding op de beoogde transactie zal begeleiden en toezicht op het proces zal uitoefenen.

Toezicht door de gemachtigde biedt de instelling het voordeel van de aanwezigheid van deskundigheid op het gebied van onroerende zaken. Het toezicht speelt vooral met betrekking tot de punten van transparantie van het proces en het verkrijgen van een marktconforme prijs. Deze gemachtigde adviseert uiteindelijk aan het College sanering omtrent de te verlenen goedkeuring.

Een voornemen tot vervreemding, verhuur of onderwerpen aan enig beperkt recht dient altijd terstond te worden gemeld bij het College sanering.

3. Bouw in combinatie met afstoting van onroerende zaken

Indien een (nieuw)bouwinitiatief tevens inhoudt dat bestaande gebouwen, terreinen of delen daarvan blijvend niet meer voor de gezondheidszorg worden gebruikt is de volgende besluitvorming op grond van de WZV aan de orde:

1. besluitvorming die samenhangt met het realiseren van de nieuwbouw. Deze valt uiteen in een verklaring ex artikel 7 WZV die door de Minister van VWS wordt afgegeven en een vergunning ex artikel 6 WZV die door het Bouwcollege wordt afgegeven (en eventueel tussenliggende goedkeuringsdocumenten).

2. besluitvorming die samenhangt met het afstoten van de bestaande onroerende zaken. De instelling zal zich op grond van artikel 17a WZV tot het College Sanering dienen te wenden teneinde een optimale, dan wel marktconforme opbrengst te realiseren.

Uit het oogpunt van zorgvuldige besluitvorming is het van belang dat, voorzover er verkooptransacties plaatsvinden die samenhangen met een bouwinitiatief, de besluitvorming van het College Sanering mede gerealiseerd is aan de afgegeven WZV-verklaring, waarin immers een principiële uitspraak is gedaan over de behoefte aan het nieuwbouw-initiatief.

Het is derhalve van belang dat instellingen die een initiatief willen uitvoeren waarbij zowel nieuwbouw als afstoting van onroerende zaken aan de orde zijn, vooraf de benodigde

verklaring ex artikel 7 WZV van de Minister verkrijgen, alvorens de besluitvorming van het College sanering ten uitvoer wordt gebracht. Aanmelding bij het College sanering dient echter altijd al plaats te vinden in het stadium van een voornemen zoals verwoord in artikel 17a WZV. Notariële transacties kunnen op grond van het wettelijk voorschrift overigens niet plaatsvinden alvorens de goedkeuringsbeschikking van het College sanering is uitgebracht.

Een bouwinitiatief dient vooraf een verklaring van de Minister van VWS te verkrijgen en een vergunning van het College bouw. Afstoting (vervreemding, verhuur of aan enig beperkt recht onderwerpen) moet altijd worden aangemeld bij het College sanering.

4. Wijziging van de eigendomssituatie

Wanneer een instelling die over een WZV-vergunning beschikt voornemens is de eigendomssituatie te wijzigen, dient in alle gevallen een wijziging van de vergunning c.q. de voorwaarden bij de vergunning te worden aangevraagd. Het Bouwcollege heeft de instellingen hier met circulaire van 8 april 2003 op gewezen. Hierbij valt te denken aan verhuur van onroerende zaken, sale en lease-back-constructies (verkoop en terughuur), erfpachtconstructies, etc.

Het Bouwcollege toetst voorgenomen wijzigingen van de eigendomssituatie aan de criteria die zijn opgenomen in de circulaires van de Minister van VWS van 4 april 1997 en van 1 april 1999. Het doel van deze toetsing door het Bouwcollege is het voorkomen van ondoelmatige situaties en het weglekken van collectieve middelen naar de private sector. Wijziging van de eigendomssituatie wordt alleen toegestaan indien de instelling kan aantonen hiermee voordeel te behalen.

Uitzondering op dit vergunningsver-eiste door het Bouwcollege wordt gevormd door het verzorgingshuis dat nog niet beschikt over enige vergunning ex WZV (ook niet in geval er sprake is van renovatie en instandhouding).

In het geval onroerende zaken door een ziekenhuisvoorziening worden

verkocht en in zijn geheel (langdurig) meteen weer worden teruggehuurd, is wel een vergunning vereist, maar is feitelijk geen sprake van het "blijvend niet meer voor de ziekenhuisvoorziening gebruiken". Daarmee zou ook geen meldingsplicht aan het College sanering, zoals gesteld in het eerste lid van artikel 17a WZV, bestaan. Dit heeft tot gevolg dat er mogelijk-erwijs onwenselijke constructies ontstaan, waarbij het risico bestaat op negatieve financiële gevolgen voor de zorginstelling en het weglekken van middelen naar derden buiten de gezondheidszorg. Artikel 17a WZV is juist in het leven geroepen om dergelijke negatieve gevolgen te voorkomen.

Om de belangen van de zorgsector als geheel, maar ook van de individuele instellingen zelf, te borgen, is het beleid van de Minister van VWS er op gericht dat het College sanering in alle gevallen betrokken en ingeschakeld wordt met name bij vervreemding, maar ook bij verhuur en het aan enig beperkt recht onderwerpen, analoog aan de wettelijke voorgeschreven taak. Reden hiervoor is dat instellingen op deze manier een optimale prijs voor hun eigendommen (onroerende zaken) kunnen behalen en tevens dat zij zich zo kunnen verantwoorden, in een periode waarin verantwoording en transparantie maatschappelijke vereisten zijn. Dit kan derhalve gelden voor instellingen waar gezondheidszorg op grond van de WZV wordt geboden, maar ook voor hieraan gelieerde organisaties, stichtingen of instellingen die niet rechtstreeks zorg leveren, maar wel eigenaar zijn van de onroerende zaken waarin deze zorg wordt geboden.

Wijziging van eigendomssituaties dient altijd te worden gemeld bij het College bouw. Het College sanering wordt altijd in geval van verkoop en terughuur ingeschakeld bij de transactie. Ook aan WZV-instellingen gelieerde organisaties, stichtingen of instellingen die niet rechtstreeks zorg leveren, maar wel eigenaar zijn van de onroerende zaken waarin deze zorg wordt geleverd, dienen zich te melden bij het College sanering in geval van verkoop, verhuur of onderwerpen aan enig beperkt recht.

5. Conclusie

Teneinde ongewenste constructies tegen te gaan en de risico's op negatieve financiële gevolgen voor de zorginstelling en het weglekken van middelen naar derden buiten de gezondheidszorg te voorkomen, dienen alle WZV-instellingen bij een voorgenomen wijziging van de eigendomssituatie een wijziging van de vergunning(svoorschriften) bij het Bouwcollege aan te vragen. Er zijn echter gevallen waarbij een wijziging van de vergunning(svoorschriften) nog niet aan de orde is, omdat de instelling nog niet over een WZV-vergunning beschikt. Dit kan met name aan de orde zijn bij de verzorgingshuizen.

Het is daarnaast van groot belang dat alle instellingen zich altijd in een zo vroeg mogelijk stadium tot het College sanering wenden bij het voornemen van vervreemding, verhuur of het aan een beperkt recht onderwerpen van onroerende zaken, dit met het oog op het behalen van een optimale prijs voor hun eigendommen. Dit op uitdrukkelijk verzoek van de Minister van VWS.

Dit geldt ook voor aan WZV-instellingen gelieerde organisaties die eigenaar zijn van de onroerende zaken waarin de zorg geboden wordt. Voorzover er met een bouwinitiatief samenhangende verkooptransacties plaatsvinden is het van belang dat de betrokken instelling eerst over een verklaring ex artikel 7 WZV beschikt alvorens besluitvorming van het College sanering ten uitvoer wordt gelegd. Het College sanering zal er op toezien dat hierin voorafgaand is c.q. wordt voorzien.

Inlichtingen

Mocht u nadere inlichtingen wensen over de inhoud van deze circulaire dan kunt u zich richten tot het College bouw, mw. mr. A. Bosma, telefoon 030-2983100 en het College sanering, telefoon 030-2971200.

28 juni 2004.

*Mr. T. Vroon, algemeen secretaris
College bouw ziekenhuisvoorzieningen.
G. van den Berg, directeur College
sanering ziekenhuisvoorzieningen.*