

Toetsingskader onroerende zaken

Preambule

Dit toetsingskader is een globaal kader voor het College sanering zorginstellingen en zijn gemachtigden bij de afstoting van onroerende zaken van zorginstellingen*). Het College is daarbij betrokken door de verplichte aanmelding van deze instellingen op basis van artikel 18 Wet toelating zorginstellingen (WTZi). Doel van het volgen van het toetsingskader is te komen tot een open en transparant proces. Het toetsingskader vormt daarbij een hulpmiddel bij het uitoefenen van toezicht op het proces door de gemachtigden en de rapportage en uiteindelijke advisering door de gemachtigden aan het College sanering.

Voorop dient te staan dat de instelling verkoopt, verhuurt of aan enig beperkt recht onderwerpt en in die zin ook bevoegd gezag is en blijft.

De taak van de gemachtigde is het houden van toezicht op het proces van verkoop en dit proces voorzover nodig te begeleiden. Dat de gemachtigde hierin een initiërende rol kan spelen komt voort uit het feit dat de zorginstelling veelal weinig ervaring heeft met dit soort processen.

Uitgangspunt is dat allereerst in kaart wordt gebracht welke onroerende zaken zullen worden vervreemd, verhuurd of aan enig beperkt recht onderworpen. Gekeken dient te worden naar het potentiële, de kwaliteit van de onroerende zaken, de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan en een eventuele wijziging van het bestemmingsplan. Bij deze inventarisatie en voorbereiding op het verdere proces zal onafhankelijk advies veelal onmisbaar zijn. Mocht de gemachtigde van oordeel zijn dat advies door een onafhankelijke derde nodig is, dan zal hij dit aan de instelling aangeven. De instelling zal op eigen kosten een dergelijk advies laten uitvoeren.

Uitgangspunt bij verkoop, verhuur en dergelijke is een open en transparant proces van biedingen door meerdere gegadigden. Doel van het geheel is te komen tot een marktconforme opbrengst bij transparantie. Uitzondering op de marktconforme

opbrengst is verkoop en dergelijke van de ene zorginstelling aan een andere zorginstelling. In dat geval geldt de boekwaarde.

Inventarisatie

- 1a. Huidige bestemming(plan).
- 1b. Kadastrale gegevens.
- 1c. Koopcontracten; pachtovereenkomsten; overeenkomsten met betrekking tot beperkte rechten.
- 1d. Plattegrond terrein met indeling.
- 1e. Tekeningen gebouwen, doorsneden en plattegronden met huidig gebruik als zorginstelling.
- 1f. Bouwjaar gebouwdelen en staat van onderhoud.

2a. Boekwaarde:

- grond
- gebouwen
- installaties
- roerende zaken (inventaris)
- immateriële zaken.

2b. Gedocumenteerd totaal (her)huisvestingsplan, inclusief financiële paragraaf.

Verkoopvoorbereiding

- 3a. Vastgelegde eerder gemaakte afspraken.
- 3b. Melding aan 'meldpunt grond'.
- 3c. Voorkeursrecht gemeente/grondruil.
- 3d. Monument.

4. Indicatief bodemonderzoek (overleg met gemeente wie zal worden ingeschakeld).

Herbestemmingmogelijkheden

- 5a. Eigen onderzoek en onderzoek naar hergebruik en haalbaarheid.
- 5b. Overleg met gemeente aangaande herbestemming, waaraan is gemeente bereid mee te werken:
 - woningbouw: sociaal, premie, vrije sector, al of niet met één of andere vorm van 'zorg', bijvoorbeeld ouderen-huisvesting, verzorgingsflat
 - kantoren
 - hotel, restaurant
 - dienstencentrum
 - enzovoort.

5c. Laten opstellen van een stedenbouwkundig plan door een stedenbouwkundig bureau in overleg met gemeente.

5d. Schatting opbrengst (residuele grondwaardeberekening, inschakeling taxateur(s)).

6. Rapportage aan het College sanering over de stand van bevindingen en verder plan van aanpak, al dan niet gefaseerde verkoop (zo ja, aangeven van gemarkeerde momenten voor verdere besluitvorming); intentieovereenkomst; samenwerkingsovereenkomst; randvoorwaarden voor verkoop; anti-speculatiebeding; wijze van verkoop (openbaar, onderhands, selectie bieders, etc.). Het College sanering spreekt zich desgewenst uit over deze rapportages.

7. Informatie voor derden aan de hand van de punten 1, 4 en 5.

Verkoop

8. Opsporen gegadigden:
 - ondershands (op uitnodiging)
 - makelaar
 - advertentie.
- 9a. Organisatie bieding, indicatieve en/of finale bieding, eventueel inschakeling notaris.
- 9b. Bod uit laten brengen op basis van punt 7:
 - overdrachtsbelasting; koper sloop
 - BTW; verkoper sloop (eventueel alleen administratief, op kosten van koper, waarbij koper het toezicht uitoefent)
 - betalingsschema
- 9c. Nader onderzoek biedingen/herbestemmingsplan, overleg met gemeente.
- 10a. Coördinatie slopen en saneren (sloper en saneerder kan dezelfde aannemer zijn):
 - vervolg bodemonderzoek, overleg met gemeente en provincie over hoe en wie
 - vaststelling volgorde slopen en saneren en wie toezicht houdt
 - saneringsplan, overleg met gemeente en provincie
 - saneringsbestek

– sloopbestek (kosten koper), overleg met gemeente.

10b. Mogelijkheden onderzoeken van afkoop bodemsanering.

10c. Eventueel slopen, bodemsanering en bouwrijp maken (infrastructuur) door verkoper.

11a. Advies gemachtigde aan College sanering over verkoopproces.

11b. Kosten van verkoopvoorbereiding en verkoop staan in redelijke verhouding tot en komen ten laste van het verkoopresultaat.

11c. Het College sanering neemt kennis van *tussentijdse rapportages*, dan wel maakt opmerkingen bij een advies over *de verdere voortgang in een casus*.

12a. Opstellen en juridische toetsing van koopcontract (inclusief opschortende voorwaarde van de goedkeuring door het College sanering, eventueel kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding), inschakeling notaris.

12b. Tijdschema.

12c. Bestemmingswijziging en inspraak.

12d. Ondertekening voorlopig koopcontract.

13. Rapportage en advies van gemachtigde over verkoopproces en verkoop-

resultaat aan College sanering inclusief advies over goedkeuring door College sanering.

Goedkeuring College sanering

14. Goedkeuring door het College sanering zorginstellingen.

Dit toetsingskader vervangt het toetsingskader zoals door het College sanering ziekenhuisvoorzieningen is vastgesteld op 27 maart 2002.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het College sanering zorginstellingen van 1 maart 2006.

*) Op grond van zijn wettelijke taak is het College sanering ook betrokken bij de verhuur en het onderwerpen aan enig beperkt recht van eigendommen van zorginstellingen.

Bij de beoordeling van goed te keuren initiatieven voor verhuur en het onderwerpen aan enig beperkt recht wordt zoveel mogelijk naar analogie van dit toetsingskader gehandeld.

Hierna is een inventarisatie opgenomen van punten die in principe gevolgd moeten worden. Het is geen limitatieve lijst en evenmin dwingend naar gebruik en volgorde. Iedere transactie dient op eigen merites beoordeeld te worden, waarbij uiteraard de algemene uitgangspunten bindend zijn, tenzij gemotiveerd tot afwijking wordt geadviseerd door de gemachtigde, zonodig op voorstel van de directeur van het College voorafgaand onderworpen aan afzonderlijke instemming van het College.