

Toetsingskader onroerende zaken

Toetsingskader onroerende zaken op grond van artikel 18 WTZi jo artikel 8.1 Uitvoeringsbesluit WTZi, jo beleidsregels artikel 4 en 13 WTZi, zoals vastgesteld door de minister van VWS d.d. 9 juli 2007

Dit toetsingskader is een kader voor het College sanering zorginstellingen bij transacties waarbij onroerende zaken zijn gemoeid¹. Het College sanering is bij deze transacties betrokken door de verplichte aanmelding van de instellingen op basis van artikel 18 WTZi jo de beleidsregels ex artikel 4 en 13 van de Wet toelating zorginstellingen, zoals die in werking zijn getreden op 21 juli 2007.

Doel van het volgen van dit beleid is om te komen tot een oordeel over de marktwaarde, op het moment van de transactie.

Voorop dient te staan dat het de instelling is die een transactie aangaat en in die zin bevoegd gezag is en blijft.

Uitgangspunt is dat allereerst in kaart wordt gebracht welke onroerende zaken zullen worden vervreemd, verhuurd, aan enig beperkt zakelijk recht onderworpen, dan wel welke aandelen zullen worden overgedragen. Geoordeeld dient te worden naar de laatstelijk vastgestelde marktwaarde. Wordt deze marktwaarde behaald dan zal het College een positief standpunt kunnen innemen. Is dit niet het geval (is de prijs lager dan de marktwaarde) dan zal de instelling gemotiveerd moeten aangeven waarom toch tot vervreemding wordt overgegaan. Mocht deze motivering door het College gevolgd c.q. geaccepteerd worden, dan kan de lagere waarde alsnog worden toegestaan (hardheidsclausule).

Hierna is een inventarisatie opgenomen van punten die gevolgd moeten worden door de instelling bij een voorgenomen vervreemding van onroerende zaken, dan wel aandelen.

1. Ten minste 8 weken voor de voorgenomen transactie waarmee onroerende zaken zijn gemoeid, moet de

instelling een voornemen tot vervreemding en dergelijke bij het College sanering hebben gemeld.

2. De instelling dient de volgende gegevens aan te leveren ter inventarisatie door het College sanering:

- kadastrale gegevens
- opgave marktwaarde van de te vervreemden onroerende zaken op basis van één (of meerdere) onafhankelijke taxatie(s). De taxatie behelst de vrije marktprijs (verkoop, verhuur, uitgifte in erfpacht, etc.) van de huidige onroerende zaken, waar mogelijk rekening houdend met de toekomstige potentiële bestemming
- concept koop-/overdrachtsovereenkomst, huur-, zakelijk-rechtsovereenkomst waarin in ieder geval vermeld bij de transactie betrokken partijen/datum overdracht/prijsbepaling
- bij aandelenoverdracht een opgave van de waarde van de over te dragen aandelen, voorzien van een accountantsverklaring op dit punt
- in geval een beroep op de uitzonderingsclausule wordt gedaan (i.e. de voorgenomen verkoopprijs is lager dan de marktwaarde) dient de instelling daartoe een gemotiveerd verzoek in te dienen ten behoeve van beoordeling door het College sanering.

Uitgangspunt bij vervreemding is dat in alle gevallen ten minste de marktwaarde bestemd blijft voor de zorg. De instelling blijft verantwoordelijk voor het behoud van de opbrengst (= marktwaarde) van de over te dragen onroerende zaken voor de zorg. Dit geldt bij het aangaan van overeenkomsten of het oprichten van of deelnemen in andere rechtspersonen, het afsplitsen van vermogen of het fuseren met andere rechtspersonen en bij bedrijfsbeëindiging (de toegelaten instelling verleent geen zorg meer).

In het geval het College sanering besluit goedkeuring aan de voorgenomen transactie te verlenen, stelt het in deze beschikking tevens vast wat de hoogte van de waarde is die voor de zorg behouden moet blijven.

In geval het College op grond van een melding op basis van de beleidsregels vaststelt dat de marktwaarde is behaald, neemt het een standpunt in over de hoogte van de waarde die voor de zorg behouden moet blijven.

De toegelaten instelling dient in de jaarlijkse financiële verantwoording expliciet te verantwoorden op welke wijze de formeel vastgestelde waarde voor de zorg is of wordt aangewend dan wel gereserveerd.

Dit toetsingskader treedt met terugwerkende kracht in werking met ingang van 21 juli 2007.

¹ Onder transacties met betrekking tot onroerende zaken dient in ieder geval te worden verstaan: blijvend buiten gebruik stellen, verkoop, verhuur of het met een beperkt zakelijk recht belasten van gebouwen of grond aan derde of gelieerde rechtspersonen, alle transacties waardoor onroerende zaken niet langer onder de toelating op grond van de WTZi vallen, zoals die luidde voorafgaand aan de transactie, alsmede verkoop van aandelen in rechtspersonen die (grootschalige) onroerende zaken bevatten.