



Beleidsregel vervreemding onroerende zaken

Het College sanering zorginstellingen,

Gelet op artikel 18 van de Wet toelating zorginstellingen,

Besluit:

HOOFDSTUK 1

ALGEMEEN

Artikel 1

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. *de wet*: Wet toelating zorginstellingen;
- b. *College sanering*: College sanering zorginstellingen, genoemd in artikel 32 van de wet;
- c. *instelling*: een organisatorisch verband als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder f, van de wet, dat zorg of een andere dienst verleent waarop aanspraak bestaat ingevolge artikel 3.1.1 van de Wet langdurige zorg of ingevolge een zorgverzekering als bedoeld in artikel 1, onderdeel d, van de Zorgverzekeringswet;
- d. *vervreemden*: het blijvend niet meer voor de instelling gebruiken van gebouwen, terreinen of delen daarvan door middel van verhuren verkopen of aan enig beperkt recht onderwerpen;
- e. *gemachtigde*: de gemachtigde als bedoeld in artikel 8.3 van het Uitvoeringsbesluit Wet toelating zorginstellingen;
- f. *extramuraliseren*: de situatie waarin een instelling voor intramurale zorg ruimte die voor bewoning geschikt is niet langer gebruikt voor intramurale zorg, maar beschikbaar stelt voor verhuur of verkoop aan derden
- g. *marktconform*: in overeenstemming met de heersende economische principes en regels van de vrije markt (systeem van vraag en aanbod).
- h. *nutsbedrijven*: bedrijven die opereren in een sector die beschouwd wordt als zijnde van openbaar nut in verband met het algemene belang van de producten of diensten die zij leveren en, in verband daarmee, vanuit overheidswege worden gereguleerd via regelgeving;
- i. *maatschappelijke partij*: een zorgaanbieder als bedoeld in artikel 1 van de Wet kwaliteit, klachten en geschillen zorg, een jeugdzorgaanbieder als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet, een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet of een gemeente.

Artikel 2

1. Een instelling die voornemens is gebouwen of terreinen of delen daarvan te vervreemden, dient zich te melden bij het College sanering door middel van het verstrekken van de volgende gegevens:
 - a. eigenaar van de onroerende zaken (volledige naam en adresgegevens);
 - b. omvang en adresgegevens van wat de instelling voornemens is te vervreemden, alsmede de kadastrale gegevens.
2. Als het College sanering van mening is dat de gegevens onvoldoende of niet voldoende duidelijk zijn, zal het College sanering de instelling verzoeken deze gegevens binnen veertien dagen aan te vullen.

Artikel 3

Het besluit van het College sanering of er voor het voornemen van de instelling al dan niet goedkeuring is vereist, wordt aan de zorginstelling bekendgemaakt door middel van de toezending van een beschikking.

Artikel 4

Behoudens het bepaalde in artikel 14 lid 1 tot en met lid 4 zijn de artikelen 5 tot en met 13 van toepassing in het geval een instelling voornemens is over te gaan tot vervreemding door middel van verkoop, het onderwerpen aan enig beperkt recht of verhuur.



WERKWIJZE

Artikel 5

Er dient bij het vervreemden een marktconforme opbrengst te worden behaald.

Artikel 6

1. Vervreemden dient plaats te vinden door middel van een open en transparant proces. Alvorens de instelling over gaat tot handelingen die betrekking hebben op het vervreemden van de onroerende zaak, dient de keuze voor de vormgeving van het proces vanwege de wijze van de vervreemding vooraf met de gemachtigde te worden besproken en door deze te worden bevestigd. Dit laat onverlet de bevoegdheid van het College sanering om geen goedkeuring te verlenen vanwege de wijze van vervreemding. De keuze voor de vervreemding hangt onder meer af van het type onroerende zaak en de marktomstandigheden. De meest geëigende methoden om tot vervreemding te komen zijn:
 - a. via een tenderprocedure;
 - b. via een makelaar;
 - c. via een inschrijving bij een notaris;
 - d. via het benaderen van tenminste drie gerede partijen.
2. Aan de wijze van vervreemden, als genoemd in het eerste lid, dient tenminste één taxatie, opgemaakt door een onafhankelijke taxateur, ten grondslag te liggen.
3. De opdracht voor de taxatie aan de onafhankelijke taxateur dient door de instelling te worden gegeven. De opdrachtbrief dient vooraf te worden getoetst door de gemachtigde.

Artikel 7

De instelling mag geen onomkeerbare besluiten nemen (bijvoorbeeld het gaan onderhandelen met een bidder of het afsluiten van een overeenkomst) ten aanzien van de onroerende zaken die een open en transparant proces met meerdere biedingen in de weg staan, zonder voorafgaande instemming van het College sanering.

Artikel 8

1. Mocht de instelling van mening zijn dat een afwijking van het open en transparante proces, zoals genoemd in artikel 6, eerste lid, van deze beleidsregel aan de orde is, dan zal de instelling dit, voordat er onomkeerbare besluiten ten aanzien van de onroerende zaken worden genomen, gemotiveerd aan het College sanering voorleggen. Het College sanering kan op basis daarvan instemmen met de afwijking van het in artikel 6, eerste lid van deze beleidsregels gestelde.
2. Het College sanering stemt in ieder geval in met de afwijking van het in artikel 6, eerste lid van deze beleidsregels gestelde, indien een zorginstelling een onroerende zaak wil vervreemden aan een maatschappelijke partij.

Artikel 9

Als het College sanering instemt met de afwijking van het in artikel 6, eerste lid van deze beleidsregels gestelde, dan zullen er, in afwijking van het gestelde in artikel 6, tweede lid, tenminste twee onafhankelijk opgemaakte taxaties door de instelling aangeleverd moeten worden. Bij transacties met een getaxeerde waarde van:

- € 200.000,- of lager ingeval van verkoop;
- € 20.000,- per jaar of lager aan kale huur ingeval van verhuur;
- € 200.000,- of lager voor een onroerende zaak in geval van een daaruit voortvloeiende canon of retributie,

kan in principe, ter beoordeling van het College sanering, met één taxatie worden volstaan.

Artikel 10

1. Bij verschillende uitkomsten in taxaties wordt als uitgangspunt voor de prijsbepaling van de vervreemding de hoogste taxatiewaarde gevolgd.
2. Indien de instelling van mening is dat voor een beoogde transactie dient te worden afgeweken van het uitgangspunt zoals genoemd in het eerste lid, dient zij de redenen hiervoor bij het College gemotiveerd aan te geven.



Artikel 11

De instelling dient bij het College sanering een verzoek tot goedkeuring van de vervreemding in, voorzien van een (concept)overeenkomst en de taxatie(s).

Artikel 12

Het College sanering kan in een beschikking waarbij goedkeuring wordt verleend voor een transactie bepalen wat de geldigheidsduur van de beschikking is.

Artikel 13

Een positief boekresultaat, behaald door vervreemding, waarvoor op grond van artikel 18 van de wet goedkeuring van het College sanering is vereist en verkregen, behoeft door het bestuur van de instelling niet gestort te worden in het Fonds langdurige zorg (Flz), tenzij anders bepaald door het College sanering.

HOOFDSTUK 2

GEEN GOEDKEURING NOODZAKELIJK

Artikel 14

1. Voor beoogde verkopen van onroerende zaken die voldoen aan één van de hieronder gestelde voorwaarden besluit het College sanering dat geen goedkeuring noodzakelijk is:
 - a. Verkoop van grond met een oppervlakte tot maximaal 100 m², met dien verstande dat dit niet geldt in de situatie dat meerdere afzonderlijke samenhangende en aansluitende stukken grond kleiner dan 100 m², al dan niet indirect, aan dezelfde partij (of daar aan gerelateerde partijen) worden verkocht en deze stukken grond tezamen groter zijn dan 100 m².
 - b. Onmiddellijke of middellijke verkoop van grond of ruimte op of in gebouwen aan nutsbedrijven ten behoeve van het realiseren door middel van aanleg of bouw van de infrastructuur voor openbare nutsvoorzieningen, zijnde voorzieningen voor de transport en opslag van gas/elektriciteit/internet/ telefonie/water/riolering, of het onderhoud daarvan, danwel grond of ruimte op of in gebouwen die reeds blijvend daarvoor is ingericht.
 - c. Onmiddellijke of middellijke verkoop van grond aan een overheid ten behoeve van de inrichting en onderhoud van de openbare ruimte waaronder de aanleg van wegen/parken/fietspaden/voetpaden/water/groenvoorzieningen, of de bouw van voorzieningen daarvoor danwel grond die reeds blijvend daarvoor is ingericht.
 - d. Verkoop van bosgrond en natuurground.
2. Voor beoogde verhuringen van onroerende zaken die voldoen aan één van de hieronder gestelde voorwaarden besluit het College sanering dat geen goedkeuring noodzakelijk is:
 - a. Verhuur van woningen met bijbehorend erf aan individuele personen.
 - b. Verhuur van bedrijfsruimte met een bruto vloeroppervlakte tot 100 m² en bijbehorend erf, met dien verstande dat dit niet geldt in de situatie dat meerdere afzonderlijke samenhangende ruimtes kleiner dan 100 m², al dan niet indirect, aan dezelfde partij (of daar aan gerelateerde partijen) op dezelfde locatie worden verhuurd en deze ruimtes tezamen groter zijn dan 100 m².
 - c. Verhuur van grond, al dan niet functioneel ingericht met aangelegde verharding, waaronder de verhuur van individuele parkeerplaatsen, met een (bruto) oppervlakte tot maximaal 100 m², met dien verstande dat dit niet geldt in de situatie dat de verhuur voor meerdere afzonderlijke samenhangende en aansluitende stukken grond kleiner dan 100 m² ten behoeve van, al dan niet indirect, dezelfde partij (of daar aan gerelateerde partijen) wordt aangegaan en deze tezamen groter zijn dan 100 m².
 - d. Verhuur van grond of ruimte op of in gebouwen aan nutsbedrijven ten behoeve van de aanleg of bouw van voorzieningen voor de functionele werking van de infrastructuur, zijnde voorzieningen voor de opslag en transport van gas/elektriciteit/internet/telefonie/water/riolering, of het onderhoud daarvan, danwel voor grond of ruimte op of in gebouwen die daarvoor reeds blijvend zijn ingericht.
3. Voor beoogde vestigingen van beperkte zakelijke rechten op onroerende zaken die voldoen aan één van de hieronder gestelde voorwaarden besluit het College sanering dat geen goedkeuring noodzakelijk is:
 - a. Het vestigen van een beperkt zakelijk recht op grond of ruimte op of in gebouwen (zoals een recht van vruchtgebruik) met een (bruto) oppervlakte tot maximaal 100 m², met dien verstande dat dit niet geldt in de situatie dat beperkte zakelijke rechten voor meerdere afzonderlijke samenhangende en aansluitende stukken grond, respectievelijk ruimtes op dezelfde locatie,

kleiner dan 100 m², ten behoeve van, al dan niet indirect, dezelfde partij (of daar aan gerelateerde partijen) worden gevestigd en deze tezamen groter zijn dan 100 m².

- b. Het vestigen van erfdienstbaarheden ten behoeve van het verlenen van toegang.
 - c. Het vestigen van een beperkt zakelijk recht op grond of ruimte in of op gebouwen voor nutsbedrijven ten behoeve van de aanleg of bouw van voorzieningen voor de functionele werking van de infrastructuur, zijnde voorzieningen voor de opslag en transport van gas/elektriciteit/internet/telefonie/water/riolering, of het onderhoud daarvan, danwel voor grond of ruimte in of op gebouwen die daarvoor reeds blijvend zijn ingericht.
 - d. Het vestigen van een beperkt zakelijk recht op gronden voor een overheid ten behoeve van de inrichting en onderhoud van de openbare ruimte, waaronder de aanleg van wegen/parken/fietspaden/voetpaden/water/groenvoorzieningen, of de bouw van voorzieningen daarvoor, danwel grond die reeds blijvend voor de openbare ruimte is ingericht,
4. Het College sanering kan voor een beoogde vervreemding, die niet (geheel) voldoet aan één van de in de voorgaande leden gestelde voorwaarden, maar gezien de aard en de geringe omvang daarmee wel vergelijkbaar zijn, naar aanleiding van een schriftelijk gemotiveerd verzoek van de instelling die de beoogde vervreemding heeft gemeld, besluiten dat geen goedkeuring noodzakelijk is.
 5. In afwijking van het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 kan het College sanering voor een beoogde vervreemding die voldoet aan één van de in die leden gestelde voorwaarden, vanwege de materiële betekenis van de transactie besluiten dat goedkeuring noodzakelijk is.

HOOFDSTUK 3

INWERKINGTREDING

Artikel 15

1. De beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst.
2. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van deze beleidsregel wordt de 'Beleidsregel vervreemding onroerende zaken', d.d. 20 januari 2023, ingetrokken.

Artikel 16

Deze beleidsregel wordt tevens van toepassing verklaard op door instellingen gemelde vervreemdingen, waarvoor door het College sanering eerder is besloten dat er goedkeuring is vereist.

Artikel 17

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: 'Beleidsregel vervreemding onroerende zaken'.



Toelichting artikel 10

Maatwerk bij het goedkeuringsbesluit voor een-op-een transacties:

Bij vervreemdingen waarvoor is ingestemd met de afwijking van een open en transparant proces zoals aangegeven in artikel 6 lid 1 van de beleidsregel vervreemding onroerende zaken, kan het College bij de beoordeling van de uitkomsten van de taxatiewaarde zoals genoemd in artikel 10, tevens al dan niet op geld waardeerbare maatschappelijke opbrengsten op het gebied van wonen en zorg en overige voordelen voor de instelling als gevolg van de vervreemding, die niet kunnen worden verwerkt in de waardebepaling van de opgestelde taxatierapport(en), mee laten wegen in haar besluitvorming over de goedkeuring van de beoogde transactie. Indien een instelling van mening is dat daarvan sprake is, dient zij voornoemde maatschappelijke opbrengsten en overige voordelen bij het College gemotiveerd aan te tonen. Het College kan daarbij eisen stellen aan het aanleveren van ondersteunende documenten.

Inhoudelijke eisen:

Indien de onroerende zaak als gevolg van maatwerk bij het goedkeuringsbesluit voor een-op-een transacties wordt vervreemd voor een lagere waarde dan de hoogste taxatiewaarde, kan het College inhoudelijk eisen stellen aan de overeenkomst met als doel om te borgen dat het geldelijk verschil dat daardoor ontstaat geheel of gedeeltelijk behouden blijft voor de zorg. De eisen die het College daarbij kan stellen kunnen onder meer bestaan uit de verplichting tot het laten opnemen van een anti-speculatiebeding in de overeenkomst.