

## Beleid en beleidskader College sanering zorginstellingen inzake transacties onroerende zaken

Vastgesteld door het College sanering zorginstellingen op 29 mei 2008

Het College sanering zorginstellingen,

Gelet op artikel 18 van de Wet toelating zorginstellingen en de regeling van de Minister van Volksgezondheid van 24 april 2008, houdende vaststelling van beleidsregels ex de artikelen 4 en 13 van de Wet toelating zorginstellingen, alsmede de regeling van de Minister van Volksgezondheid van 21 april 2008, houdende wijziging van de Regeling toezicht Wet toelating zorginstellingen; Besluit:

### Ministeriële regelingen

Op 24 april 2008 heeft de Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) de regeling, houdende vaststelling van beleidsregels op grond van de artikelen 4 en 13 van de Wet toelating zorginstellingen vastgesteld. Op grond van deze regeling geeft het College sanering een oordeel over de waarde die behouden dient te blijven voor de zorg als er een wijziging plaatsvindt in de eigendomssituatie van de onroerende zaken van een instelling. Het gaat hier om toezicht vooraf door het College sanering.

Op 21 april 2008 heeft de Minister van VWS een regeling vastgesteld inhoudend wijziging van de Regeling toezicht Wet toelating zorginstellingen. Op grond van deze regeling houdt het College sanering toezicht op de naleving van hetgeen is bepaald in de artikelen 17, eerste en achtste lid en 18, eerste en tweede lid van de Wet toelating zorginstellingen (WTZi), alsmede op de aan de toelating verbonden voorschriften inzake behoud van waarde van onroerende zaken voor de zorg. Het gaat hier om toezicht achteraf door het College sanering.

Beide regelingen zijn gepubliceerd in de Staatscourant 2008, nummer 79.

Het beleid van de Minister van VWS is erop gericht dat waarde van onroerende zaken, opgebouwd met collectieve middelen in een beschermde en risico-arme omgeving, behouden blijft voor de zorg.

### Inleiding

Artikel 18 Wet toelating zorginstellingen: Artikel 18 WTZi is onverkort van kracht gebleven, naast de werking van de beleidsregels. Dit houdt in dat een instelling zich moet melden (lees: in een zo vroeg mogelijk stadium) bij een voorname tot het blijvend geheel of gedeel-

telijk niet meer gebruiken van onroerende zaken voor de instelling.<sup>1</sup> Het College sanering beslist of voor vervreemding goedkeuring is vereist in de vorm van een beschikking en beslist vervolgens – eveneens in de vorm van een beschikking – over de goedkeuring. Het College sanering houdt toezicht of er een open en transparant proces met (in principe) meerdere biedingen (tender) heeft plaatsgevonden en of er een marktconform resultaat is bereikt. Naast deze besluiten geeft het College sanering ook een oordeel over de waarde die de instelling dient te behouden voor de zorg op grond van de beleidsregels van 24 april 2008.

### Beleidsregels

Op grond van de beleidsregels geeft het College sanering een oordeel over de waarde die behouden moet blijven voor de zorg als er een wijziging plaatsvindt in de eigendomssituatie van het onroerend goed van een instelling, anders dan blijvend buiten gebruik stellen.<sup>2</sup> Dit oordeel is geen voor bezwaar of beroep vatbare beslissing. Door het College wordt beoordeeld of er een marktconforme opbrengst is behaald, indien mogelijk via een tenderprocedure. Als dit niet mogelijk is dan vormt een (onafhankelijke) taxatie de basis voor het uiteindelijke waardeoordeel.

### A. Toezicht vooraf

Met betrekking tot het toezicht vooraf stelt het College sanering het volgende vast:

### Marktwaaarde

Om tot de marktwaaarde bij transacties te komen is het door de instelling in de markt plaatsen van de onroerende zaken, waarbij zoveel mogelijk potentiële kopers worden benaderd, de geëigende methode. Bij kleine transacties kan dat bijvoorbeeld via een taxateur, bij grote(re) transacties via een tender- of vergelijkbare procedure. De ervaring leert dat op deze wijze een optimale ofwel hoogste prijs voor de onroerende zaak wordt verkregen. Bij verhuur of het vestigen van een zake-lijk recht zal eveneens een zo groot mogelijk aantal potentiële gegadigden moeten worden benaderd. In alle gevallen vormen één of meerdere onafhankelijk uitgebrachte taxatie(s) een onmisbare basis die richting geeft aan het oordeel of er een juiste prijs wordt overeengekomen.

Indien de onroerende zaken niet in de markt worden geplaatst, zal door de instelling hiervoor een schriftelijke motivering moeten worden gegeven, die door het College sanering zal worden beoordeeld.

Indien het niet mogelijk is om onroerende zaken in de markt te plaatsen (bijvoorbeeld bij het zogenoemd uitzakken in een gelieerde rechtspersoon), zijn taxaties leidend.

In alle gevallen blijft de marktwaaarde als uitkomst van de transactie vereist.

### Taxaties

Het laten taxeren van de onroerende zaak is een noodzakelijk ijkpunt om tot een marktconforme prijsbepaling te kunnen komen. Taxaties kunnen in vele vormen worden uitgebracht. Om tot uniforme vergelijking door het College sanering te kunnen komen, dienen de door de instelling in te dienen taxatierapporten ten minste aan de volgende eisen te voldoen.

1. De taxatierapporten dienen de vrije marktprijs te bevatten van de huidige onroerende zaken. Bij taxatie op basis van de marktwaaarde wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met de bestemming van de onroerende zaken, inclusief toekomstige ontwikkelingswaarde.

2. De taxaties dienen te zijn uitgevoerd door een (bij voorkeur gecertificeerde) onafhankelijke taxateur.

3. Aan de taxaties dient een heldere methode van taxeren ten grondslag te liggen, dit om tot een goed vergelijk van de uiteindelijke methode te kunnen komen. De bij de taxaties gehanteerde uitgangspunten (rentevoet, huurwaarde, kapitalisatie) dienen expliciet te worden vermeld. Als methoden van taxeren kunnen onder meer worden gebruikt:

- a. de BAR-NAR-methode (taxatie van de huurwaarde en kapitalisatie van de huurwaarde op basis van een Bruto-Netto Aanvangs Rendement);
- b. gecorrigeerde vervangingswaarde (vervangingswaarde van het vastgoed, waarbij rekening is gehouden met de aard en bestemming van de zaak en de sedert de stichting van die zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking is genomen);
- c. de residuele waardemethode (toegepast bij vastgoed dat de mogelijkheid biedt tot (project)ontwikkeling. De waarde van de grond wordt verkregen door de stichtingskosten (exclusief de prijs voor de grond) in mindering te

brenge op de te verwachte verkoopopbrengst, 'backward pricing' genaamd); d. De discounted cash flow methode (DCF). Uitgegaan wordt van de feitelijke inkomsten en uitgaven in de exploitatie.

De instelling dient gemotiveerd aan te geven welke methode met welke uitgangspunten (onder andere: inflatienorm, rentevoet, kapitalisatie en dergelijke) is gevolgd. Het College sanering behoudt zich in alle gevallen het recht voor een contra-taxatie te laten uitvoeren op kosten van de instelling.

#### *Fusies, aandelenoverdracht, e.d.*

Ook bij overige vormen van eigendoms-overdracht, zoals fusies, overnames, aandelenoverdracht, afsplitsing, e.d. is het uitgangspunt dat de marktwaarde plus de toekomstige potentiële waarde de uitkomst is van de transactie betreffende de onroerende zaak. Dit geldt ook als er overgedragen wordt aan een BV of NV en de WTZi-instelling de (enig) aandeelhouder wordt. In de waardebepaling van de aandelen moet de waardebepaling van het onroerend goed zichtbaar terug zijn te vinden.

Bij een totale omzetting van een stichting in een NV of BV dient de waarde van het onroerend goed (separaat) te worden getaxeed (zie hoofdstuk Taxaties). Deze taxatie dient betrekking te hebben op de waarde per aandeel ten tijde van de transactie en dient te vermelden welk deel van het aandeel betrekking heeft op de onroerende zaken op basis van marktwaarde.

#### *Waardebepaling*

Op grond van de beleidsregels van april 2008 zal het College sanering een oordeel geven over de waarde die behouden dient te blijven voor de zorg. De instelling dient in de jaarrekening expliciet te verantwoorden op welke wijze de vastgestelde waarde geheel of ten dele is aangewend voor de zorg. De instelling blijft verantwoordelijk voor het behoud van de opbrengst van de over te dragen onroerende zaken. Dit geldt dus ook 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.

#### *Benodigde gegevens*

De instelling dient zich binnen de in de regelgeving aangegeven termijn te melden bij het College sanering. Betreft het een artikel 18 WTZi-situatie, dan is dat zodra de instelling het voornemen heeft. Is het een andere vorm van eigendoms-wijziging, dan moet de instelling zich uiterlijk 8 weken voor de voorgenomen transactiedatum hebben gemeld. Het verdient zeker bij omvangrijke transacties aanbeveling de melding in een eer-

der stadium te doen. Bij de melding kan kort worden aangegeven op welke wijze de instelling tot vervreemding wil overgegaan (de strategische keuzes en het proces die aan de vervreemding ten grondslag liggen).

Een instelling die voornemens is onroerende zaken te vervreemden dient onder andere de volgende gegevens aan het College sanering te overleggen:

1. de adresgegevens en de kadastrale gegevens; wat wordt verkocht (in alle gevallen);
2. beknopte beschrijving van het proces van verkoop-/verhuur-/zakelijk rechtvestiging (artikel 18 WTZi);
3. beknopte beschrijving overige eigendomswijzigingen (niet artikel 18 WTZi);
4. taxatierapport (alle gevallen), (zie onderdeel toezicht vooraf onder taxaties);
5. in de eindfase: concept overeenkomst, waarbij vermeld staan de bij de transactie betrokken partijen, de datum van de overdracht en de marktconforme prijsbepaling (alle gevallen);
6. in geval overwogen wordt een beroep op de hardheidsclausule te doen, dient de instelling een gemotiveerd verzoek hiertoe in te dienen.

#### *Waardeoordeel door het College sanering*

Indien de instelling zich tijdig heeft gemeld en de door het College gevraagde gegevens volledig en adequaat heeft aangeleverd, zal het College sanering in principe voor de transactiedatum een oordeel kunnen geven van de waarde die behouden dient te blijven voor de zorg.

Bij het verlenen van goedkeuring respectievelijk het waardeoordeel van de transactie toetst het College of een marktconforme prijs is behaald. Hierbij toetst het College sanering de gehanteerde aannames en uitgangspunten bij de taxaties: o.a. is bij de prijsbepaling rekening gehouden met het toekomstige potentiële gebruik van de onroerende zaak, zijn reële rentepercentages gehanteerd, is de huurwaarde juist berekend, e.d.

In geval het College daartoe aanleiding ziet, kan het besluiten de instelling om nadere informatie te vragen over de voorgenomen transactie.

Bij omvangrijke transacties, dan wel bij twijfel aan de juiste uitgangspunten van de door de instelling aangeleverde taxatie, kan het College besluiten een contra-expertise ten aanzien van de marktprijs te laten verrichten. In dergelijke gevallen zal het College de instelling schriftelijk en gemotiveerd laten weten op basis waarvan het de nadere informatie en/of contra-expertise noodzakelijk acht. De kosten voor deze contra-expertise zullen voor rekening van de instelling zijn.

#### *B. Toezicht achteraf*

Met betrekking tot het toezicht achteraf stelt het College sanering het volgende vast:

#### *Waarde, te behouden voor de zorg*

In casus waarin het College sanering een oordeel heeft gegeven over de waarde die behouden dient te blijven voor de zorg, dient de instelling te verantwoorden op welke wijze de vastgestelde waarde geheel of ten dele is aangewend voor de zorg. Het College sanering oordeelt op grond van de regeling van april 2008 en hetgeen in dit beleidskader is vastgesteld, of de wijze van aanwenden (of reserveren) voor de zorg op de juiste wijze is gebeurd. Het College sanering is in deze regeling aangewezen als toezichthouder op de naleving van het voorschrift tot behoud van waarde voor de zorg.

Uit de beleidsregels van april 2008 blijkt dat de instelling de waarde van onroerende zaken dient te gebruiken of te doen gebruiken ten behoeve van zorg, te verlenen in Nederland, een andere lidstaat van de Europese Unie of de Nederlandse Antillen of Aruba, dan wel voor opleiding voor wetenschappelijk onderzoek of voor onderwijs ten behoeve van zodanige zorg. In geval van investeringen in het buitenland moet het gaan om zorg die mede ten goede komt aan Nederlandse ingezetenen. Op verzoek van de Minister en de staatssecretaris van VWS zal het College sanering expliciet toezicht houden op investeringen in het buitenland.

#### *Toepassingsbereik*

Bij het toezicht op de aanwending van het vermogen voor de zorg geldt:  
– Op verzoek van het Ministerie van VWS kan het College sanering nader onderzoek doen naar de aanwending van het vermogen. Het College sanering kan ook zelfstandig nadere actie ondernemen, bijvoorbeeld op basis van signalen en meldingen van de kant van het Ministerie van VWS, uit het veld of van de IGZ, de NZA of op basis van een eigen steekproef/controlprogramma. Het College sanering, het College bouw, het College voor zorgverzekeringen en de Nederlandse zorgautoriteit verstrekken elkaar desgevraagd inlichtingen, benodigd voor het uitvoeren van de taak tot toezicht op het behoud van vermogen voor de zorg door het College sanering zorginstellingen.

– In geval van verrichte transacties onroerend goed op basis van artikel 18 WTZi is vereist dat elke instelling die een transactie heeft gemeld een beschikking van het College sanering verkrijgt dat goedkeuring wordt verleend, alsmede een waardeoordeel wordt verstrekt betreffende de voorgenomen transactie; elke instelling kan vervolgens achteraf worden getoetst voor wat betreft de aan-