

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.

wending van het zorggebonden vermogen.
 – Bij verrichte rechtshandelingen in het kader van wijziging van de eigendomssituatie dat elke instelling die een handeling gemeld heeft en een waardeoordeel (bij beschikking) heeft ontvangen, achteraf kan worden getoetst voor wat betreft het (verloop van het) zorggebonden vermogen.
 – Bij bedrijfsbeëindiging.

Benodigde gegevens

Met betrekking tot het toezicht op de aanwending van het vermogen voor de zorg zal het College sanering zich te allen tijde baseren op de post eigen vermogen in de door de accountant gecontroleerde jaarrekening van de instelling. In deze post eigen vermogen dient de instelling het zorggebonden vermogen als specifieke post op te nemen. In een toelichting op deze post dient toereikend te worden vermeld hoe met het zorggebonden vermogen is omgegaan, één en ander geheel binnen het raamwerk van de beleidsregels van de Minister van VWS.

Mocht het College sanering vragen hebben over de jaarrekening en de daarin afgelegde verantwoording, dan zal het College sanering zich tot de instelling

wenden voor een nadere toelichting. Op grond van zijn toezichthoudende taak is het College sanering gerechtigd om de boeken in te zien.

Beoordeling aanwending door College sanering

In de regels van april 2008 wordt in algemene zin omschreven dat de aanwending van het vermogen dat behouden dient te blijven voor de zorg, op uiteenlopende wijze kan worden gebruikt, bijvoorbeeld door versnelde afschrijving van investeringen, anderszins verantwoording op de balans van de instelling (versterking eigen vermogen), door specifieke uitgaven of afschrijvingen daarop ten behoeve van de zorg of door aanwending ter dekking van de (exploitatie)kosten van de zorg. Bij bedrijfsbeëindiging van zorgactiviteiten dient de instelling de waarde van onroerende zaken voor de zorg aan te wenden. Ook dan dient in de jaarrekening verantwoord te zijn hoe de waarde is of wordt aangewend.

Na beoordeling over de aanwending brengt het College sanering zo nodig advies uit aan de Minister en of staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport over de wijze van aanwending van de waarde voor de zorg.

Sancties

Indien nodig zal het College sanering de Minister van VWS adviseren handhavend op te treden indien een instelling niet de juiste waarde hanteert welke behouden moet blijven voor de zorg, dan wel niet op de juiste wijze deze waarde aanwendt of heeft aangewend voor de zorg. Tevens zal het College sanering in zijn advies de eventuele consequenties van op te leggen sancties aangeven. De Minister beslist vervolgens of handhavend opgetreden zal worden.

Het College sanering rapporteert jaarlijks over haar toezichtbevindingen aan de Minister en staatssecretaris van VWS. De Minister van VWS heeft mede namens de staatssecretaris op 10 juli 2008 ingestemd met het beleidskader.

¹ Verkoop, verhuur en het met een beperkt zakelijk recht belasten van grond of gebouwen.

² Het betreft alle overige voorgenomen rechtshandelingen met betrekking tot een onroerende zaak (dus ook voortgezet gebruik) waardoor deze onroerende zaken niet langer onder de toelating op grond van de WTZi vallen, zoals die luidde voortgaand aan de rechtshandeling (bijvoorbeeld fusie, uitzakken in een andere rechtspersoon, sale-and-lease-back), alsmede verkoop van aandelen in rechtspersonen.

Bijlage. Schematisch overzicht

	Artikel 18a	Beleidsregels minister
Wanneer toepasselijk?	Bij voornemen tot beëindiging gebruik (blijvend buiten gebruik)	In alle andere gevallen
Termijn van aanmelding bij College sanering	Onverwijld bij voornemen tot beëindiging gebruik	Acht weken voor de transactie
Transactie aan goedkeuring onderworpen?	Ja, als College daartoe besluit	Nee
Optreden College sanering	Beslist over het al dan niet verlenen van goedkeuring, aan de hand van marktwaarde, plus oordeel over marktwaarde	Geeft oordeel over marktwaarde
Afdracht boekwinst	College sanering kan daartoe besluiten, maar zal van deze bevoegdheid geen gebruik maken	Nee
Privaatrechterlijke sancties?	Ja, een rechtshandeling in strijd met de wet is vernietigbaar	Nee
Publiekrechtelijke sancties?	Ja, bestuursdwang of last onder dwangsom, toe te passen door College sanering	Ja, bestuursdwang of last onder dwangsom; intrekken van de toelating; toe te passen door de minister van VWS