



Beleidsregel vervreemding onroerende zaken, College sanering zorginstellingen

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 een toelating heeft als bedoeld in artikel 5, eerste, tweede of derde lid van de wet;
- 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. *WWS*: het woningwaarderingsstelsel als bedoeld in het Besluit huurprijzen woonruimte, Stb. 1979, 216;
- g. *extramuraliseren*: de situatie waarin een instelling voor intramurale zorg ruimte die voor bewoning geschikt is niet langer gebruikt voor intramurale zorg, maar voor verhuur of verkoop aan derden met het oog op woonruimte of ander gebruik;
- h. *marktconform*: in overeenstemming met de heersende economische principes en regels van de vrije markt (systeem van vraag en aanbod).

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, evenals 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

Als het College sanering besloten heeft dat voor het voornemen van de instelling goedkeuring is vereist, deelt het College sanering dit de instelling mee door middel van een beschikking.

Artikel 4

De artikelen 5 tot en met 13 zijn 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, anders dan in het geval van extramuraliseren.

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. De vormgeving van het proces om tot vervreemding te komen dient vooraf met het College sanering te worden besproken. De meest geëigende methoden om tot vervreemding te komen zijn:
 - a. tenderprocedure;
 - b. verkoop via een makelaar;
 - c. verkoop via een inschrijving bij een notaris;
 - d. het benaderen van ten minste drie 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 van) het College sanering.

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

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.

Artikel 9

1. 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, ten minste twee onafhankelijk opgemaakte taxaties door de instelling geleverd moeten worden.
2. Bij transacties met een getaxeerde waarde van € 100.000,- of lager kan in principe, ter beoordeling van het College sanering, met één taxatie worden volstaan.

Artikel 10

Bij verschillende uitkomsten in taxaties wordt altijd de hoogste taxatieprijs gevolgd als uitgangspunt voor de prijsbepaling van de vervreemding.

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 toestemming van het College sanering is vereist en verkregen, behoeft door het bestuur van de instelling niet gestort te worden in het Algemeen Fonds Bijzondere Ziektekosten, tenzij anders bepaald door het College sanering.



HOOFDSTUK 2

EXTRAMURALISEREN

Artikel 14

1. In het geval van extramuraliseren waarbij de instelling voornemens is huurovereenkomsten aan te gaan verleent het College sanering goedkeuring als de overeen te komen huurprijs gelijk is aan:
 - a. De marktconforme prijs of;
 - b. Minimaal 70% van de op basis van het WWS vastgestelde huurprijs, WWS, tenzij op grond van bijzondere omstandigheden van het individuele geval tot een lager bedrag wordt besloten.
2. In geval een huurovereenkomst wordt aangegaan met het oog op ander gebruik dan woonruimte, gaat het College sanering uit van de marktconforme prijs.

HOOFDSTUK 3

INWERKINGTREDING

Artikel 15

Deze beleidsregel treedt in de plaats van de beleidsregel inzake vervreemding van onroerende zaken op basis van artikel 18 WTZi, d.d.7 december 2010.

Artikel 16

Deze beleidsregel treedt in werking op 1 februari 2013.



TOELICHTING OP HOOFDSTUK 2 EXTRAMURALISEREN

Naar aanleiding van aanwijzingen van de overheid vindt vanaf 1 januari 2013 het extramuraliseren van ZZP's (ZorgZwaartePakket) plaats in de VV, VG en GGZ (Verpleeg- en Verzorgingshuizen en de Thuiszorg). Wonen en Zorg worden apart gefinancierd. De betreffende persoon betaalt voor het wonen via huur of koop en de ABWZ financiert de zorg voor deze persoon als cliënt.

Verhuur moet, op basis van de Wet toelating zorginstellingen, gemeld worden bij het College sanering zorginstellingen. Immers, de instelling (veelal een verzorgingshuis of verpleeghuis) stopt met de intramurale zorg en stelt daarmee zijn onroerende zaken blijvend buiten gebruik van deze instelling. Het College sanering zal beslissen of goedkeuring is vereist.

Verhuur in het kader van extramuraliseren

Het gaat bij de instelling om verhuur aan individuele personen per kamer of appartement. Dit zal betekenen dat iedere te verhuren kamer apart gemeld moet worden bij het College sanering en aparte goedkeuring nodig is. Dit brengt veel administratieve lasten met zich mee voor de instelling. Om dit te voorkomen heeft het College sanering besloten dat bij verhuur van kamers of appartementen die verhuurd worden op grond van het woningwaarderingstelsel (WWS) een eenmalige melding voldoende is, met daarbij een berekening op grond van dit stelsel voor de te verhuren ruimtes. Er zal in de praktijk dan een goedkeuring worden afgegeven met een prijs die voor alle gelijkwaardige te verhuren ruimtes gelijk is.

Voor de bepaling van de verhuurprijs zal in eerste instantie het WWS gebruikt worden.

Het WWS geeft een maximum bedrag aan. Landelijk is gebleken dat hiervan gemiddeld 70% van in rekening wordt gebracht. Het College sanering sluit hierbij aan in die zin dat de goedkeuring voor 70% als een minimumbedrag wordt gezien. Meer huur vragen mag, voor minder dan 70% dient het College sanering expliciet goedkeuring te geven. Deze goedkeuring kan verleend worden op grond van bijzondere omstandigheden die door de instelling aangegeven moeten worden.

Overige verhuur

In het geval er verhuurd wordt aan een individu op de vrije markt, dan wel aan een andere partij (bijvoorbeeld een apotheek, een huisartsenpost, een kapperszaak en dergelijke) geldt dat de marktprijs behaald moet worden. Voor deze gevallen gelden de basisregels van het College sanering, inhoudend dat er via een open en transparante procedure wordt verhuurd, dan wel dat er twee taxaties moeten liggen en dat de hoogste taxatiewaarde geldt.