

De minister van
Volksgezondheid, Welzijn en Sport
Mevrouw F. Agema MA
Postbus 20350
2500 AJ DEN HAAG

Datum : 30 januari 2025
Kenmerk : WK/ctw/2025/064
Behandeld door : [REDACTED]
Betreft : Wetsvoorstel Wibz

Geachte mevrouw Agema,

Inleiding

In deze brief wil ik u wijzen op de gevolgen van het Wetsvoorstel Wibz voor het toezicht op vastgoedtransacties in de zorg en voor het College sanering zorginstellingen (College sanering). Ik ondersteun uw zoektocht om met een proportionele verantwoordingslast te komen tot goede waarborgen voor de financiële bedrijfsvoering van zorgaanbieders. Tegelijkertijd vind ik het mijn verantwoordelijkheid om een goed beeld te schetsen van de risico's die ik en mijn collega's zien en die samenhangen met een beperking van de waarborgen rondom vastgoedtransacties.

Toezicht op vastgoed College sanering versus beoogde toezicht op vastgoed Wetsvoorstel Wibz

In het Wetsvoorstel Wibz is opgenomen dat het College sanering als toezichthoudend ZBO op de vervreemding van onroerend goed in de zorg wordt opgeheven en dat de Nederlandse zorgautoriteit (NZa) toezicht gaat houden op onder andere vastgoedtransacties, die onder de noemer 'bijzondere transacties met verbonden partijen' vallen.

In de huidige toezichtpraktijk van het College sanering vallen, behoudens enkele uitzonderingen, voorgenomen vastgoedtransacties van een zorginstelling die Zvw- en Wlz zorg met verblijf levert en eigenaar van het vastgoed is, onder het toezicht.

De essentie van het toezicht van het College sanering op vastgoedtransacties van zorginstellingen, en hierin zit ook het maatschappelijke belang, is om te voorkomen dat geld weglekt uit de zorg. Dit krijgt gestalte door de meldingsplicht die zorginstellingen hebben bij een voornemen tot vervreemding van vastgoed. Vervolgens is het toezichtproces van het College sanering zodanig ingericht dat dit, als regel voorafgaande aan de transactie, leidt tot een oordeel over de marktconformiteit van de opbrengst.

Het toezicht van het College sanering kenmerkt zich dus door toezicht vooraf en vormt hiermee een preventieve waarborg om te voorkomen dat geld weglekt uit de zorg. De reikwijdte van dit toezicht is niet, zoals beoogd in het Wetsvoorstel Wibz, beperkt tot transacties met verbonden partijen (gericht op excessen), maar is van toepassing op alle vastgoedvervreemdingen van zorginstellingen, behoudens enkele uitzonderingen, die voldoen aan het hiervoor genoemde criterium van het verlenen van bepaalde Zvw- en of Wlz-zorg, ongeacht met wie zij de transactie aangaan.

Het onafhankelijk toezicht van het College sanering op het volgen van een transparant verkoop- of verhuurproces resulteert voor de betreffende zorginstellingen regelmatig in een hogere opbrengst. Hiervan noemen wij in de **bijlage** enkele voorbeelden.

Met de introductie van de Wibz valt het toezicht op vastgoedtransacties onder het toezicht van de NZa. Het gaat om toezicht op 'bijzondere transacties met verbonden partijen' dat plaatsvindt nadat de vastgoedtransactie gesloten is. In de huidige toezichtpraktijk van het College sanering zien wij nauwelijks vastgoedtransacties met verbonden partijen. Daarnaast is inherent aan de nieuwe normstelling dat het toezicht pas in actie kan komen als achteraf blijkt dat er geen sprake was van marktconformiteit. Deze twee zaken tezamen leiden ertoe dat er na de invoering van de Wibz nauwelijks extern toezicht zal bestaan op vastgoedtransacties.

Overgangsregeling toezicht op saneringsregelingen

Het College sanering voert, naast het toezicht op vervreemding van vastgoed, ook twee saneringsregelingen uit.

- Uitvoeren saneringsregeling zorginstellingen.
Het College sanering voert de regeling uit die voorziet in het verstrekken van subsidie aan instellingen bij het beëindigen van activiteiten. Voorwaarde voor aanmelding is een beslissing van de minister van VWS. De saneringsregeling is nog (deels) opgenomen in de WTZi, echter de afgelopen jaren heeft de minister geen beslissingen meer genomen. Het College behandelt nog één lopende zaak.

- Uitvoeren saneringsregeling ambulancehulpverlening.
Bij het intrekken van een vergunning van een ambulancedienst en bij het wijzigen of opheffen van de vestigingsplaats van een Centrale Post voor het Ambulancevervoer kon het College subsidie verstrekken om de financiële gevolgen geheel of gedeeltelijk op te vangen. De regeling is beëindigd. Het College behandelt nog één lopende zaak.

Wij vragen uw aandacht voor een overgangsregeling voor beide saneringsregelingen, voor het geval dat deze nu nog lopende saneringszaken op het moment van het in werking treden van de Wibz nog niet zijn afgewikkeld.

Ten slotte

Wij vinden het belangrijk dat u op de hoogte bent van de risico's die wij zien. Met name dat het huidige toezicht van het College sanering op vastgoed dat voorafgaande aan een vastgoedtransactie plaatsvindt en waarmee wordt voorkomen dat geld weglekt uit de zorg, vervangen wordt door toezicht achteraf waarbij in essentie sprake is van 'repareren'. Verder constateren wij dat het toekomstige toezicht op vastgoed, zoals beoogd in het Wetsvoorstel Wibz, zich zal beperken tot transacties met verbonden partijen, wat in de huidige toezichtpraktijk van het College sanering nauwelijks voorkomt. De consequentie hiervan is dat het toezicht op vastgoed, waarbij het vaak gaat om materiële bedragen, voortaan zeer beperkt wordt ingevuld c.q. nauwelijks meer bestaat.

Wij lichten onze zienswijze desgewenst graag toe in een gesprek. Wij vertrouwen erop dat u onze zienswijze meeweegt in het vervolg van het wetgevingstraject.

Hoogachtend,
COLLEGE SANERING ZORGINSTELLINGEN,

Drs. G.J.C.M. Engwirda-Kromwijk
Voorzitter Raad van Bestuur

BIJLAGE

Geanonimiseerde voorbeelden vanuit toezichtpraktijk College sanering

VOORBEELD 1

Een een-op-eentransactie werd voorgesteld ten tijde van de melding bij het College. Hoewel er een koper klaarstond en een koopprijs overeengekomen, is toch nog een tender georganiseerd. Hoewel dit aanvankelijk ook zeker tot meerwerk (advies- en taxatiekosten) aan de kant van de instelling heeft geleid, is de instelling zeer content over de inbreng van het College sanering, hetgeen heeft geresulteerd in een meeropbrengst ten opzichte van de een-op-eentransactie van € 510.000,-.

VOORBEELD 2

Nadat de instelling was overtuigd van het organiseren van een tender zijn partijen uitgenodigd een bod te doen. Dit gebeurde echter op onvolledige stukken, en in combinatie met veel onzekerheid op het gebied van ruimtelijke ordeningsstatus. De ontvangen biedingen lagen, zoals verwacht ver, te weten bijna € 1.500.000,- onder de taxatiewaarde. Gemachtigde(n) hadden reeds vooraf geadviseerd helderheid te bewerkstelligen bij de gemeente over de mogelijkheid om de ruimtelijke ordeningsstatus (bestemmingsplan) te wijzigen. Nadat de onduidelijkheid hierover was weggenomen door intensief met de gemeente te overleggen, kon een nieuwe tender worden uitgeschreven met een beduidend positiever resultaat. Er is hierdoor een opbrengst behaald die ca. € 1.500.000,- hoger uitpakte.

VOORBEELD 3

De instelling organiseerde de verkoop onder begeleiding van een adviseur. Omdat de organisatie relatief onervaren was op het gebied van vastgoed liet zij zich volledig leiden door de betreffende adviseur. Deze adviseur adviseerde onderhands (onder bij hem bekende beleggers/ontwikkelaars) een aanbesteding te organiseren.

Hierop is van de kant van het College sanering aangedrongen op een deugdelijke voorselectie om te komen tot een adequate tender en het opstellen van goede tenderdocumentatie. Door gebruikmaking van de 'hongerige' markt, is de tender zeer succesvol doorlopen en zijn de opbrengsten meer dan ca. € 6.000.000,- (incl. btw) boven de taxatiewaarde gerealiseerd.

VOORBEELD 4

De instelling wilde een zorgcomplex in een een-op-eensituatie onder de getaxeerde waarde verkopen. Het College sanering heeft daarop een negatief besluit genomen. De instelling heeft hiertegen bezwaar gemaakt, maar is intussen wel het gesprek aangegaan met de beoogde koper. Dit heeft uiteindelijk tot een overeenstemming geleid en tot een meeropbrengst van € 1.000.000,- geleid ten opzichte van de oorspronkelijke koopprijs, in lijn met de hoogste taxatiewaarde. Het College sanering heeft daarop een goedkeurend besluit genomen. De instelling heeft zijn bezwaar vervolgens ingetrokken.