

## Makkelijker om zorgvastgoed voor het sociaal domein te behouden door aanpassing beleid

**Soms willen zorginstellingen hun grond of pand (deels) verkopen of verhuren. Het onroerend goed in kwestie sluit soms niet meer aan op hun behoeften of er zitten bepaalde voordelen aan de verkoop of verhuur. Sinds 2023 kunnen zorginstellingen direct een-op-een onderhandelen met andere (jeugd)zorginstellingen, gemeenten of woningcorporaties. Dat heeft het College sanering zorginstellingen (CSZ) aangepast in de beleidsregel over de vervreemding van onroerend goed. Het doel hiervan is dat het makkelijker wordt om zorgvastgoed te behouden binnen het sociaal domein.**

Kamerleden Maarten Hijink (SP) en Lucille Werner (CDA) dienden in juni 2021 [een motie](#) in. Onderwerp: het verhogen van maatschappelijke opbrengst bij het verkopen van zorgvastgoed als doel stellen. “Ook wij vinden het belangrijk dat bij de verkoop van vastgoed uit de zorg een maatschappelijk doel kan worden gediend. Daarom hebben we [de beleidsregel vervreemding onroerende zaken](#) op twee punten aangepast”, vertelt manager Wim Komrij van het CSZ. “Bij maatschappelijke partijen geven we direct toestemming voor een-op-een onderhandelingen. Daarnaast kunnen zorginstellingen hun vastgoed voor een lagere prijs dan de hoogste taxatiewaarde verkopen, mits dat goed wordt gemotiveerd.”

### **Wat doet het College sanering zorginstellingen?**

Het CSZ is een zelfstandig bestuursorgaan dat onder het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) valt. De voornaamste taak van het CSZ is toezicht houden op de verkoop en verhuur van zorgvastgoed. Om te zorgen dat dit geld niet wegstroomt uit de zorg, houdt het CSZ in de gaten dat eventuele verkoop en verhuur voor een marktconforme prijs gebeurt. Zorginstellingen zijn daarom verplicht om onder meer de verkoop en verhuur van onroerend goed te melden bij het CSZ.

Meer lezen? Bekijk dan [de website van het CSZ](#).

### **Verbreding naar sociaal domein**

Onder maatschappelijke partijen worden andere (jeugd)zorginstellingen, gemeenten en woningcorporaties verstaan. “Het oorspronkelijke doel van het CSZ is dat geld behouden blijft voor de zorg”, begint Komrij. “Met de aangepaste beleidsregel is het mogelijk om onroerend goed te behouden voor het sociale domein.” Beleidsmedewerker Serge de Graaff vult aan: “Daarnaast anticiperen we ook op maatschappelijke ontwikkelingen. Dat gebeurde bijvoorbeeld toen in 2022 de vluchtelingen uit Oekraïne naar Nederland kwamen, waarbij zorginstellingen vanwege het urgente maatschappelijke belang geen goedkeuring meer nodig hadden. Ze moesten dit nog wel bij ons melden.”

*“Met de aangepaste beleidsregel is het mogelijk om onroerend goed te behouden voor het sociale domein”*

*Wim Komrij, manager College sanering zorginstellingen*

### **Maatschappelijke opbrengsten en andere voordelen**

Zo'n verkoop van onroerend goed gaat niet zomaar. Zorginstellingen zijn verplicht om dit altijd te melden bij het CSZ. Ook als ze hun grond of pand willen verkopen aan een maatschappelijke partij. Komrij: "Het is ook van belang dat er een goede prijs uit komt. Bij zo'n een-op-een transactie gaat het vastgoed niet de markt op. Daarom vragen we in dat geval om twee taxaties, waarbij de hoogste waarde het uitgangspunt is." Daar kan nu bij alle soorten transacties van worden afgeweken. "Dat moet wel goed gemotiveerd worden", deelt De Graaff. "Het is daarom echt maatwerk. Soms levert de verkoop maatschappelijke opbrengsten of overige voordelen voor de instelling op, waardoor we een lager bedrag dan de hoogste taxatiewaarde minder problematisch vinden. Er is sinds de beleidsregel is aangepast bijvoorbeeld een instelling geweest die hun zorgappartementen voor een goedkoper tarief dan de reguliere markthuurlen kon terugkopen. Zo kan dat verschil dan worden gecompenseerd."

#### **Maatwerk in beleid: hoe werkt dat?**

Het CSZ vindt het belangrijk maatvoering in haar toezicht toe te passen. Het beleid rondom de verkoop van onroerend goed wordt daarom regelmatig geëvalueerd en waar nodig aangepast. In 2020 is doorgevoerd dat kleinere transacties geen goedkeuring meer nodig hebben. Het blijft nog wel verplicht deze te melden. Vervolgens, in 2022, is het beleid versoepeld rondom het aanbieden van ruimte voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Door de motie Hijink/Werner is het nu ook mogelijk om direct te onderhandelen met andere (jeugd)zorginstellingen, gemeenten of woningcorporaties en kan, mits goed gemotiveerd, een lagere prijs dan de hoogste taxatiewaarde worden geaccepteerd.

### **Gezond verstand**

Maar, het gebruik van gezond verstand blijft ook nodig, vindt Komrij. "Als een instelling vastgoed van een miljoen bezit, waarom zouden ze dat voor bijvoorbeeld de helft moeten willen verkopen? Voor de instelling moeten er wel voordelen zitten aan de verkoop. Dit moet de zorginstelling dan goed uit kunnen leggen. Ook is het bepalend wat de zorginstelling zelf wil. Het kan ook niet zo zijn dat een andere partij een instelling dwingt om iets te verkopen. Daarom moet een zorginstelling dat zelf bij ons aangeven."

### **Melden van aanstaande verkoop of verhuur**

Als zorginstellingen onroerend goed willen verkopen of verhuren zijn ze wettelijk verplicht dat bij het CSZ te melden. Dit kan via het algemene mailadres van het CSZ ([info@collegesanering.nl](mailto:info@collegesanering.nl)) of met een brief. Komrij hoopt dat het aanpassen van de beleidsregel leidt tot inspiratie: "Sinds de aanpassing van de beleidsregel hebben we met ruim 30 verzoeken voor een-op-eenonderhandelingen met maatschappelijke partijen ingestemd. Ik hoop dat meer zorginstellingen met ons in gesprek gaan over de mogelijkheden als ze vastgoed willen vervreemden. Er is wellicht meer mogelijk dan ze zelf denken."