



> Retouradres Postbus 20350 2500 EJ Den Haag

College sanering zorginstellingen  
T.a.v. Voorzitter Raad van Bestuur  
Postbus 3148  
3502 GC UTRECHT

**VWS**  
PZO

**Bezoekadres**  
Parnassusplein 5  
2511 VX Den Haag  
T 070 340 79 11  
F 070 340 78 34  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

Datum 13 februari 2025  
Betreft Reactie brief CSZ wetsvoorstel Wibz

**Kenmerk**  
4061336-1078595-PZO

**Kenmerk afzender**  
WK/ctw/2025/064

**Bijlage(n)**  
-

Geachte mevrouw Engwirda-Kromwijk,

Op woensdag 29 januari hebben wij in een overleg gesproken over het Wetsvoorstel integrale bedrijfsvoering zorg- en jeugdhulpaanbieders (Wibz) dat recent bij de Tweede Kamer is ingediend. In dat overleg zijn ook de gevolgen van het wetsvoorstel voor de vastgoedtransacties aan de orde geweest. Op 30 januari heeft u mij een brief gestuurd, om nogmaals een naar uw zeggen goed beeld te schetsen van de risico's die u ziet van de veranderingen in het vastgoedtoezicht voortvloeiend uit de Wibz.

*Correspondentie uitsluitend richten aan het retouradres met vermelding van de datum en het kenmerk van deze brief.*

Zoals u bekend wordt al ruim een decennium gesproken over de afbouw van taken van het College sanering zorginstellingen. Dit past bij de reeds in gang gezette ontwikkelingen. Recent heeft het CSZ een vernieuwde beleidsregel vastgesteld, waardoor voor transacties met een maatschappelijke opbrengst de toetsing is versoepeld.<sup>1</sup> Eerder zijn bepaalde categorieën kleine(re) transacties aangewezen, waarvoor niet langer goedkeuring vereist is in verband met de kosten en baten van het toezicht.<sup>2</sup>

Met het afschaffen van het zogenoemde bouwregime vanaf 2008 bestaat er geen rechtvaardiging meer voor een toezichtregime vooraf op vastgoedtransacties. Het afschaffen van het bouwregime betekende dat zorginstellingen geen bouwvergunning van het College bouw zorginstellingen (CBZ) meer nodig hebben. Individuele zorgaanbieders zijn zelf verantwoordelijk voor hun bedrijfsvoering ten aanzien van onroerend goed en de daarmee samenhangende (financiële) risico's. Sinds de invoering van integrale tarieven krijgen bijvoorbeeld ziekenhuizen de met de investeringen samenhangende kapitaallasten dus niet meer afzonderlijk via het budget vergoed, maar als onderdeel van de (integrale) prijs per geleverde prestatie. Deze ontwikkeling strookt al lange tijd niet meer met het voorafgaande toezichtregime door het CSZ op grond van artikel 18 WTZi.

Artikel 18 WTZi bood in het oude bouwregime een waarborg dat de collectieve middelen bij vervreemding werden behouden voor de zorg door de verplichte

<sup>1</sup> Stcrt. 2023, 2982.

<sup>2</sup> Stcrt. 2020, 2607.



afdracht van de meeropbrengsten van een vervreemding ten opzichte van de boekwaarde in het (voormalige) Algemeen Fonds Bijzondere Ziektekosten. Deze verplichting is sinds 2013 vervallen.<sup>3</sup> Het huidige artikel 18 WTZi is, gelet op deze ontwikkelingen, niet meer gerechtvaardigd. Dit is eerder ook bevestigd door de Afdeling Advisering van de Raad van State in de voorlichting over artikel 18 WTZi.<sup>4</sup>

VWS  
PZo

Kenmerk  
4061336-1078595-PZO

Ook speelt een andere ontwikkeling mee, die u overigens ook in uw brief aanhaalt. U merkt in uw brief op dat het toezicht door het CSZ op het volgen van een transparante verkoop- of verhuurproces voor de betreffende zorginstelling regelmatig resulteert in een hogere opbrengst. Dit is een mooi resultaat voor de desbetreffende zorginstelling. Echter, daarmee is nog niet gezegd dat de maatschappelijke belangen gediend worden. Als geld binnen de instelling wordt aangewend voor persoonlijke bevoordeling van bepaalde personen, lekt het geld via die route alsnog uit de zorg.

Inherent aan de ontwikkelingen in een veranderend zorgstelsel is dat het voorafgaande toezicht op vastgoedtransacties niet meer proportioneel is (mede gezien de hoge administratieve lasten) en met de Wibz komt te vervallen. In beginsel bevat het huidige systeem voldoende prikkels opdat er marktconforme vergoedingen voor vervreemding van het vastgoed worden betaald. Geldverstrekkers eisen bijvoorbeeld al een taxatierapport bij vervreemding van vastgoed. Ook mag van de interne toezichthouder worden verlangd dat deze bij dergelijke transacties toezicht houdt en meedenkt met het bestuur over de gevolgde procedure en de redelijkheid van de behaalde opbrengst. Ik heb er vertrouwen in dat bestuurders en toezichthouders in de zorg, nu zij al jaren verantwoordelijk zijn voor de financiële risico's bij het vastgoed, in het algemeen zorgvuldig omgaan met de (financiële) belangen van hun eigen organisatie bij vastgoedtransacties. Wel zie ik risico's als de afweging binnen het bestuur en de interne toezichthouder niet zuiver verloopt, vanwege de aanwezigheid van persoonlijke financiële belangen. Daarom biedt de Wibz een extra waarborg om deze risico's te ondervangen. De beoogde norm voor van betekenis zijnde transacties, die ziet op het hanteren van normale marktvoorwaarden bij vastgoedtransacties met verbonden partijen, voorziet hierin. Daarnaast bevat de Wibz andere waarborgen om te voorkomen dat er collectieve middelen weglekken die bedoeld zijn voor de zorg. Zoals (eerder) toegelicht acht ik de beoogde lijn, zoals neergelegd in de Wibz, beter passend bij de misstanden die zich voordoen in de zorg.

### **Overgangsregeling toezicht op saneringsregelingen**

U vraagt terecht aandacht voor een overgangsregeling inzake twee saneringsregelingen, voor het geval dat deze zaken nog niet zijn beëindigd als het wetsvoorstel in werking treedt. Dit punt was reeds bekend. De betrokken ambtenaren hebben hierover meermaals, laatstelijk op 9 december 2024, met het CSZ gesproken. Naast een toelichting op de bepalingen van het wetsvoorstel, is ook gesproken over het overgangsrecht. Over het overgangsrecht is aangegeven dat dit juridisch pas goed uitgewerkt kan worden zodra meer informatie over de actuele stand van zaken in de betreffende casussen bekend is. We zijn tot op heden in afwachting van deze aanvullende informatie. Bij deze verzoek ik u daarom de aanvullende informatie zo spoedig mogelijk toe te sturen,

<sup>3</sup> Vanaf 2013 hoeven meeropbrengsten niet meer te worden afgestort, zie beleidsregel CSZ: Stcrt. 7 februari 2013, nr. 3523, artikel 13.

<sup>4</sup> Kamerstukken I 2015/16, 33 168, nr. H.



opdat een passende overgangsregeling uitgewerkt kan worden.

**VWS**

PZo

**Tot slot**

Reeds vanaf het begin van het wetstraject is het CSZ betrokken bij de inhoud van dit wetsvoorstel. Tegen die achtergrond begrijp ik uw wens én deel ik die ook om hierover in gesprek te blijven.

**Kenmerk**

4061336-1078595-PZO

Hoogachtend,

de minister van Volksgezondheid,  
Welzijn en Sport,

Fleur Agema