



Factsheet: Stand van zaken Kapitaallasten AWBZ

Algemeen

Naar de huidige stand van zaken zal per 1 januari 2012 de normatieve huisvestingscomponent (NHC) worden ingevoerd voor de financiering van vastgoed in de AWBZ-sector. Voorgesteld wordt om voor de periode 2012 tot en met 2017 een overgangsmodel te hanteren. De definitieve besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden, maar lijkt dichterbij te komen. De belangrijkste beschikbare stukken zijn op dit moment het ambtelijk bericht van het ministerie van VWS van oktober 2010 en de uitvoeringstoets op het ambtelijk bericht van de NZa van 9 februari 2011. In deze uitvoeringstoets worden door de NZa geen onoverkomelijke problemen gesignaleerd om de invoering per 2012 te laten plaatsvinden. Uiteraard staan er nog wel diverse vraagstukken open waaronder de vraag of het ministerie van VWS beschikt over voldoende middelen om de beleidsvoornemens te effectueren.

Uitgangspunten ambtelijk bericht

In het ambtelijk bericht van oktober 2010 worden de volgende uitgangspunten gehanteerd voor het berekenen van de normatieve huisvestingscomponent:

- Een investeringspatroon (levensduur) van 30 jaar zonder renovatie;
- Instandhouding (klein en groot onderhoud) 0,8% van de nieuwbouwwaarde op jaarbasis;
- Rente van 5,2%;
- Rente tijdens de bouw uitgaande van een bouwtijd van 18 maanden;
- Kosten voor grond, interim huisvesting en terreinvoorzieningen zijn opgenomen;
- Bezettingspercentage van 97%;
- Indexatie bouwkosten 2008 – 2010 van –1%.

Voorgesteld wordt een overgangsregime in de periode 2012 – 2017 waarin in 6 stappen de oude financiering wordt afgebouwd en de nieuwe financiering op basis van de NHC wordt opgebouwd (gewogen vergoeding).

Opvallend in de geformuleerde uitgangspunten is het ontbreken van het inflatiepercentage waarmee is gerekend. Uitgaande van de gehanteerde rente van 5,2% en een eerder advies van de NZa om een reële rente van 4% te hanteren zou het gehanteerde inflatiepercentage 1,2% kunnen zijn.

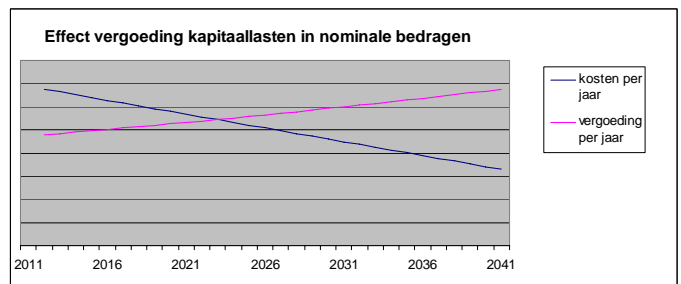
Eveneens opvallend in de gehanteerde uitgangspunten is het ontbreken van een vorm van investering gedurende de looptijd om het gebouw in bedrijf te houden. Blijkbaar wordt verondersteld dat de instandhoudingsmiddelen daartoe toereikend zijn.

Tenslotte is er tot op heden geen duidelijkheid over de wijze waarop de kapitaallasten van de inventaris worden vergoed en hoe hoog die vergoeding zal zijn en hoe de rente over het (negatieve) werkkapitaal zal worden behandeld.

Inzicht in de effecten

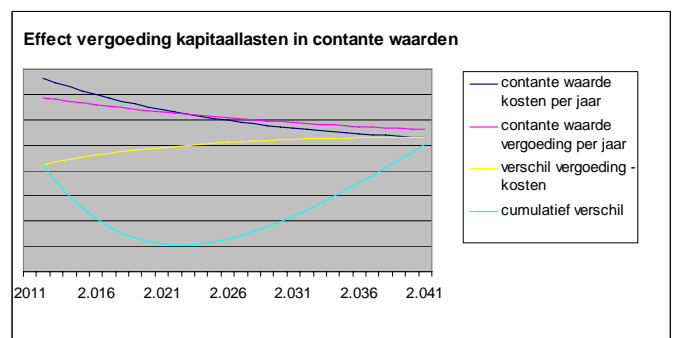
Op basis van de in het ambtelijk bericht weergegeven NHC per ZZZP (zorgzwaartepakket) kan worden berekend welk normatief bedrag kan worden geïnvesteerd in een verblijfsplaats. Hierbij moet wel worden gerealiseerd dat uit de vergoeding (NHC) ook de ruimten van de centrale, ondersteunende en facilitaire diensten moeten worden gerealiseerd. Tevens moet worden bedacht dat met de invoering van de NHC de vergoeding voor kapitaallasten afhankelijk wordt van de productie en de vergoeding tevens kan variëren tussen de verschillende ZZZP's.

Uitgaande van de uitgangspunten in het ambtelijk bericht en een ZZZP 5VV kan het maximaal te investeren bedrag per verblijfsplaats thans worden berekend op circa € 147.000,-. Het verloop van kosten en opbrengsten kan dan als volgt grafisch worden weergegeven.



Uit de bovenstaande grafiek blijkt dat na circa 12 jaar de vergoeding hoger wordt dan de kosten en de zgn. "badkuip"-financiering begint terug te lopen.

In onderstaande grafiek zijn kosten en vergoedingen in contante waarden opgenomen. Hieruit blijkt dat over de gehele levensduur de contante waarde gelijk aan nul is.



Inzicht in de vastgoedpositie

Van de zijde van de beroepsorganisatie van accountants (de NBA) wordt aangedrongen op duidelijkheid over de bekostiging van vastgoed. In haar publieke management-letter voor de sector Care geeft zij hiertoe aanbevelingen aan het ministerie van VWS. Ook naar de instellingen adviseert de NBA echter om duidelijkheid te bieden over de waardering van vastgoed. In haar NBA-wijzer 1 d.d. 30 maart 2011 stelt de NBA dat in de jaarrekening 2010 al een deugdelijke toelichting omtrent de risico's



Factsheet: Stand van zaken Kapitaallasten AWBZ

verbonden aan de waardering van zorgvastgoed moet worden gegeven. Gezien het late tijdstip van uitkomen van deze Wijzer mag verwacht worden dat nog bij veel instellingen deze toelichting niet in voldoende mate aanwezig zal zijn.

Het is voor iedere zorginstelling van essentieel belang om nog in 2011 een adequaat beeld te verkrijgen van de risico's die verscholen zitten in de vastgoedportefeuille van de instelling. Het voorgestelde overgangsregime heeft een dempende werking op deze risico's maar inzicht in de risico's is onontbeerlijk voor het voeren van een deugdelijk en prudent financieel beleid. Ook de verdere invoering van scheiden van wonen en zorg (verwacht wordt dat per 2012 de ZZP's 1 en 2 in de VVT sector zullen worden geextramuraliseerd) onderstreept deze noodzaak. Petri Financieel Management beschikt over de expertise om u hierbij te ondersteunen.

Investing in en financiering van vastgoed

Op basis van de thans beschikbare informatie, waarbij ervan uitgegaan wordt dat er op het ambtelijk bericht een gerechtvaardigd vertrouwen gebaseerd mag worden, is het mogelijk om met een voldoende mate van zekerheid investeringsvoorstellen in vastgoed te ontwikkelen die ook gefinancierd kunnen worden mits er een deugdelijke business case aan ten grondslag ligt en de betreffende organisatie over voldoende kennis en kunde beschikt.

Ook in de huidige voorstellen blijft het effect van de zgn. "badkuip" in de financiering bestaan, uitgaande van één gebouw dat wordt gerealiseerd. Instellingen met meerdere gebouwen van verschillende leeftijds-categorieën hebben minder tot geen last van dit effect (vergelijk het harmonisch complex in de economische literatuur). In de praktijk wordt ook gekeken of meerdere instellingen kunnen samenwerken in een zorgvastgoed-coöperatie waardoor eveneens de effecten van kleinschaligheid van een organisatie worden gemitigeerd.

Tenslotte

Aan de invoering van de NHC (met overgangsregime) zijn nog een aantal vraagstukken verbonden die echter in 2011 oplosbaar lijken. Toch dient het ministerie van VWS op korte termijn haar beleid definitief kenbaar te maken, wil invoering per 2012 haalbaar zijn (denk aan de noodzakelijke beleidsregels).

Instellingen doen er goed aan om te zorgen voor een adequaat inzicht in hun vastgoedportefeuille, de waardering van gebouwen en de aanwezige risico's voor vermogen en resultaat. Dit te meer omdat verwacht mag worden dat het scheiden van wonen en zorg verder doorgevoerd zal worden in de sector.

Nadere informatie

Voor nadere informatie kunt u contact met ons opnemen. Ons telefoonnummer is: 06-29043589 of e-mail: renepetri@petrimanagement.nl. Website: www.petrimanagement.nl.

april 2011.