

Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport

Postbus 20350  
2500 EJ DEN HAAG

Newtonlaan 1-41  
3584 BX Utrecht

Postbus 3017  
3502 GA Utrecht

T 030 296 81 11

F 030 296 82 96

E [info@nza.nl](mailto:info@nza.nl)

I [www.nza.nl](http://www.nza.nl)

Behandeld door	Telefoonnummer	E-mailadres	Kenmerk
			10D0028443
<b>Onderwerp</b>			<b>Datum</b>
Resultaat Aedes-enquête huursituaties 14 juli 2010			12 augustus 2010

Geachte heer B

Zoals aangekondigd in de aanbiedingsbrief bij de enquête boekwaarde bij eigendomsituaties van 12 april 2010, informeren wij u hierbij aanvullend over de boekwaardeproblematiek bij huursituaties.

### **Acties NZa om problematiek te kwantificeren**

De NZa heeft in eerste instantie via een aantal vragen in de enquête boekwaardeproblematiek getracht zicht op de omvang van de boekwaardeproblematiek bij huursituaties te krijgen.

De zorgaanbieders waren bij de beantwoording van de gestelde vragen (gedeeltelijk) aangewezen op informatie van hun verhuurder. Dit gaf bij verschillende zorgaanbieders problemen bij het invullen van de enquête. Tegelijkertijd gaven ActiZ en Aedes aan de vraagstelling van de enquête voor de V&V-sector te beperkt te vinden. Zoals bekend komen huursituaties in de V&V-sector (om historische redenen) bij grootschalige bouw veel meer voor dan in andere sectoren.

Aedes heeft vervolgens, in overleg met ActiZ en de NZa, nader onderzoek verricht onder corporaties die verhuren aan zorgorganisaties. Daarbij bleek voor een deel van de complexen geen directe relatie (meer) tussen de in rekening gebrachte huur en de onderliggende boekwaarde. Om die reden heeft het onderzoek zich noodgedwongen verder niet gericht op het in beeld brengen van de boekwaarden, maar op het bieden van inzicht in de omvang van de (veelal hogere) bedrijfs/contractwaarden van corporaties die vastgoed aan zorgorganisaties ontwikkelen. Dit onderzoek is een aanvulling op de NZa-enquête.

**Uitkomsten NZa-enquête**

In het kader van de NZa-enquête is met name in de sector Verpleging en Verzorging door een aantal zorgaanbieders gerapporteerd over de problematiek bij huursituaties. Van de 511 ontvangen enquêtes van V&V-zorgaanbieders hebben 63 zorgaanbieders aangegeven een boekwaardeprobleem in de huur te hebben. De totale huurlasten van deze 63 V&V-zorgaanbieders bedraagt € 55 miljoen, waarvan € 29 miljoen oude, doorlopende huursituaties. Het aantal huurplaatsen van deze 63 zorgaanbieders bedraagt 1.400. Zoals bekend bedraagt het totaal aantal verzorgingshuisplaatsen circa 96.000, waarvan het ongeveer 40% huursituaties betreft (conform de definitie van de NZa).

Kenmerk  
10D0028443  
Pagina  
2 van 4

De specifieke problematiek bij de multifunctionele GGZ-centra die verplicht door ziekenhuizen worden gebouwd en verhuurd aan GGZ-zorgaanbieder, hebben wij in de enquête niet aangetroffen. Ook in de GHZ zijn geen specifieke problemen aangetroffen, mogelijk omdat veel huursituaties in de GHZ onder de reeds normatief bekostigde kapitaalslasten vallen (Beleidsregel kleinschalig wonen).

**Uitkomsten Aedesonderzoek**

De uitkomsten van het aanvullende Aedesonderzoek in de V&V-sector zijn verwoord in bijgaande notitie "De contractwaarde van intramuraal zorgvastgoed van corporaties in beeld gebracht" (bijlage I). Bij de hierbij betrokken corporaties (Woonzorg Nederland, Habion en SOR) is sprake van 264 complexen die ruimte bieden aan bijna 24.000 V&V-plaatsen. Voor deze 24.000 plaatsen is berekend dat een verkorting van de exploitatieperiode van het verhuurde onroerend goed met 20% een ongedekte bedrijfs-/contractswaarde zou opleveren van circa € 340 miljoen.

Een belangrijk element in het Aedesonderzoek is de constatering dat onderscheid kan worden gemaakt tussen drie soorten complexen:

- a. complexen waarbij de huurprijs is gebaseerd op de vergoedings-systeem van zorgaanbieders in eigendomsituaties;
- b. complexen waarvan de huurprijs is vastgesteld op basis van de VROM-methodiek en
- c. complexen met een combinatie van beiden.

Aedes constateert dat alleen bij de eerste categorie op een vergelijkbare manier als bij eigendomsituaties een boekwaarde(problematiek) kan worden vastgesteld. Bij de andere twee categorieën is er geen directe relatie tussen de huurprijs en de onderliggende boekwaarde.

Het Aedes-onderzoek is op ons verzoek voorzien van kanttekeningen/opmerkingen door Ernst & Young en PWC (bijlage II).

**Beoordeling beschikbare gegevens**

Bij de beoordeling van de beschikbare gegevens merken wij als eerste op dat de resultaten niet zonder meer geëxtrapoleerd kunnen worden naar het totaal aantal instellingen. Wij hebben dat reeds aangegeven bij het rapport enquête boekwaarde Care en GGZ dat wij u per brief van 12 april 2010 aanboden. Voor verdere technische kanttekeningen verwijzen wij wat betreft het onderzoek van Aedes naar de door Ernst & Young en PWC gemaakte kanttekeningen/opmerkingen bij dat rapport.

Kenmerk  
10D0028443  
Pagina  
3 van 4

**Conclusie NZa**

Op hoofdlijnen is onze conclusie dat het wenselijk is om in de aanpak van de boekwaardeproblematiek onderscheid te maken tussen de complexen met huren die zijn gebaseerd op de vergoedingssystematiek van zorgaanbieders in eigendomsituaties en complexen met huren die in het verleden tot stand zijn gekomen met toepassing van wet- en regelgeving van VROM. Immers, in het verleden was het uitgangpunt dat de bekostiging neutraal moest zijn voor de keuze tussen huur en eigendom.

Bij de huren die zijn gebaseerd op de vergoedingssystematiek die vergelijkbaar is met die van zorgaanbieders in eigendomsituaties, ligt het voor de hand om bij de overgang naar integrale tarieven voor beide situaties dezelfde systematiek te volgen.

Voor de andere situaties is geen sprake van aansluiting bij de vergoedingssystematiek van zorgaanbieders in eigendomsituaties. Bovendien is in deze situaties sprake van een situatie waarbij het onderhoud en beheer de verantwoordelijkheid is van de verhuurder. Het verschil in contracts- of bedrijfswaarde is voor de verhuurder relevant, maar in principe niet voor de huurder c.q. de regulering van de kapitaallasten. Alleen indien de verhuurder op grond van de huurovereenkomst hogere kapitaallasten (afschrijvingslasten) in de huurprijs verdisconteert en deze onvoldoende gedekt worden door de nieuwe tarieven, ontstaat een probleem voor de regulering van de kapitaallasten. Of dit probleem daadwerkelijk zal ontstaan hangt af van de nog te maken keuzes rond de integrale tarieven. Los daarvan zal de huurder bij een aanpassing van de huur wellicht de mogelijkheid hebben om te kiezen voor alternatieve huisvesting.

In de laatstgenoemde situaties kan overigens wel sprake zijn van een problematiek tussen de Rijksoverheid en de betrokken verhuurders c.q. corporaties vanwege de context waarin de bestaande huursituaties zijn ontstaan. Dit valt echter buiten de taakopdracht van de NZa.

Indien u deze conclusies deelt, dan stelt de NZa voor om die ook te communiceren met de betrokken partijen en na verdere besluitvorming over de hoofdlijnen van de integrale tarieven te bezien of aanvullend onderzoek nog noodzakelijk is.

**Kenmerk**  
10D0028443

**Pagina**  
4 van 4

Hoogachtend,  
De Raad van Bestuur van de  
Nederlandse Zorgautoriteit,

---

mr. drs. T.W. L  
voorzitter Raad van Bestuur