

In de vaste commissie voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport bestond er bij enkele fracties behoefte een aantal vragen en opmerkingen voor te leggen aan de Staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport over de brief van 18 augustus 2016 inzake de reactie op verzoek van het lid Leijten, gedaan tijdens de Regeling van Werkzaamheden van 15 juni 2016, over vastgoed in de langdurige zorg (Kamerstuk 34 104, nr. 137).

De voorzitter van de commissie,  
Lodders

De adjunct-griffier van de commissie,  
Clemens

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>blz.</b>
<b>I. Vragen en opmerkingen vanuit de fracties</b>	<b>2</b>
<b>II. Reactie van de Staatssecretaris</b>	<b>6</b>

## **I. VRAGEN EN OPMERKINGEN VANUIT DE FRACTIES**

### **Vragen en opmerkingen van de VVD-fractie**

De leden van de VVD-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de brief van de Staatssecretaris over vastgoed in de langdurige zorg. Zij hebben hierover nog wel enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de VVD-fractie maken zich zorgen over recente berichten dat leegstaand vastgoed een groot probleem vormt voor de zorgsector. Kan de Staatssecretaris aangeven waar nu precies de knelpunten op vastgoed zitten voor de langdurige zorg, hoeveel verpleeghuizen van de circa 2200 locaties daarmee te maken hebben en wat de financiële omvang van de problematiek is gerelateerd aan de totale omzet in de langdurige zorg? Wat is het aandeel in de overhead van verpleeghuizen als het gaat over incurant vastgoed? Wat is het percentage leegstand in de langdurige sector?

Welke oplossingsrichtingen ziet de Staatssecretaris voor deze problematiek en kan het Ministerie van VWS in zijn ogen hier hulp bij bieden?

Op 8 november jl. heeft het Adviescentrum voor Zorghuisvesting de Bouwkostennota 2017 gepresenteerd. Bij deze presentatie werd gesteld dat er in de sector een tekort aan kennis en ervaring is op het gebied van vastgoed en dat de overheid het laat afweten op dit gebied. De leden van de VVD-fractie zijn benieuwd of de Staatssecretaris dit beeld herkent. Zo ja, heeft dit de aandacht van de Staatssecretaris en welke stappen zal hij nemen om dit kennistekort op te lossen?

Mede gelet op de toenemende behoefte aan kleinschalige zorg en het gegeven dat particulieren zelf meer initiatieven op dit punt ontwikkelen, vragen de leden van de VVD-fractie hoe volgens de Staatssecretaris de ontwikkeling van vastgoed in de langdurige zorg er in de toekomst uitziet.

In de ogen van de leden van de VVD-fractie is fraude in de zorg onaanvaardbaar en deze leden vinden het dan ook goed dat de casus Daelzicht nader wordt onderzocht. Kan de Staatssecretaris al iets meer vertellen over de uitkomst van het forensisch onderzoek naar Daelzicht? Kan de Staatssecretaris daarnaast aangeven of andere zorginstellingen in de langdurige zorg als Daelzicht eveneens de koopsom flink hebben verlaagd? Zo ja, om hoeveel instellingen gaat het en zijn voor deze verlagingen ook publieke middelen uit de AWBZ/Wet langdurige zorg (Wlz) gebruikt?

### **Vragen en opmerkingen van de SP-fractie**

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van de reactie op verzoek van het lid Leijten, gedaan tijdens de Regeling van Werkzaamheden van 15 juni 2016, over vastgoed in de langdurige zorg.

De leden van de SP-fractie stellen vast dat in de afgelopen jaren bestuurders van zorginstellingen veel vastgoedrisico's zijn aangegaan ten koste van zorggeld dat bestemd was voor bewoners en personeel. Vastgoed is verworven met gemeenschapsgeld, dat niet uit de zorg mag weglekken, naar prestigeprojecten en speeltjes van bestuurders, zo stellen

deze leden. Herinnert de Staatssecretaris zich nog dat de bestuurders van Philadelphia vastgoedavonturen aangingen en een kasteel, een klooster, een sleepboot en een hotel kochten? Herinnert de Staatssecretaris zich Meavita dat investeerde in verliesgevende projecten zoals zorgdorpen in Spanje en de TVfoon? Herinnert de Staatssecretaris zich de plannen van Daelzicht dat een hotel, een achtbaan, een haven, een visvijver en een trein wilde aanschaffen en deze wilde verhandelen aan bevriende partijen? Genoemde leden betreuren het dat uit deze fiasco's geen lessen getrokken zijn en zorgbestuurders nog steeds ruim baan hebben om risicovolle vastgoedavonturen aan te gaan. Zo beheert Philadelphia nog steeds een duur en leegstaand kasteel, zetten ze robots in voor zorg en sturen zij dure (video)reclamepakketten naar bijvoorbeeld gemeenten. Is de Staatssecretaris bereid om te onderzoeken welke zorginstellingen vanwege vastgoed- en prestigeprojecten nu (grote) financiële risico's lopen? Zo nee, waarom niet? Hoewel de Staatssecretaris geen wettelijk instrumentarium heeft om besluiten te (laten) nemen die ertoe strekken dat er geen ondoordachte vastgoedtransacties worden genomen, is de hij ertoe bereid dit te veranderen? Zo nee, kan de Staatssecretaris dan uitleggen waarom hij de verantwoordelijkheid nog steeds belegt bij bestuurders die deze achterlijke plannen blijven verzinnen en daarmee kostbaar zorggeld verkwisten?

Steeds meer verzorgingshuizen stoten vastgoed af als gevolg van het beleid dat minder mensen mogen worden opgenomen. Ditzelfde ziet men ook in de gehandicaptenzorginstellingen en instellingen in de geestelijke gezondheidszorg die belast zijn met beddenreductie. Kan de Staatssecretaris aangeven hoe dit vastgoed precies wordt afgestoten? Blijft het geld dat het vastgoed/de panden oplevert in de zorg, het geld is immers verworven met maatschappelijk geld uit premies en de normatieve huisvestingscomponent (NHC)? Zo ja, hoe is dit geregeld? Zo nee, waar gaat dit geld heen? Kan de Staatssecretaris onderzoeken hoeveel zorginstellingen hun vastgoed in een aparte bv hebben geplaatst en de Kamer hierover informeren? Zo nee, waarom niet?

In het onderzoek naar de effecten van het beleid langer thuis wonen op de continuïteit van langdurige zorg is aangegeven dat er een groot verschil zit in de mate waarin zorgkantoren sturen op vastgoed. Voornamelijk grote zorginstellingen blijken onafhankelijk te kunnen bepalen op welke wijze zij hun vastgoed benutten in tegenstelling tot kleine zorginstellingen. De leden van de SP-fractie vragen naar de visie van de Staatssecretaris hierop. Welke maatregelen gaat de Staatssecretaris treffen om de macht van de zorgverzekeraars hierin te beperken en kleine(re) zorginstellingen vooruit te helpen? Is de Staatssecretaris bereid om zijn beleid te wijzigen en te zorgen dat zorginstellingen geen vastgoed meer hoeven af te stoten vanwege beddenafbouw en het niet toelaten van zorgbehoevende mensen in verzorgingshuizen? Zo nee, hoe gaat de Staatssecretaris dit oplossen?

Uit de negende Barometer Maatschappelijk Vastgoed blijkt dat de hoeveelheid vastgoed die is verhandeld in de zorg afgelopen jaren is verdrievoudigd. Vooral voor buitenlandse investeerders is het zorgvastgoed interessant. Vindt de Staatssecretaris het wenselijk dat buitenlandse investeerders zorgvastgoed daarmee kunnen overnemen, met het risico dat wederom onnodige vastgoedavonturen van zorggeld worden aangegaan over de rug van cliënten en zorgverleners? Wordt er bij een investering in zorgvastgoed ook rendement gemaakt? Hoe hoog is dat rendement? En mag er überhaupt rendement op investeringen in zorgvastgoed gemaakt worden?

De Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur heeft eerder ingeschat dat door de transitie in de zorg vier miljoen vierkante meter aan

zorgvastgoed herbestemd of gerenoveerd moet worden. Ook is er geschat dat er in 2021 een tekort van 373.000 woningen zal zijn waar mensen naast wonen ook zorg kunnen ontvangen. Nu al zijn er tekorten aan woningen. Hoe gaat de Staatssecretaris hiermee om en welke maatregelen worden vanuit de overheid ingezet om te zorgen dat deze tekorten aan woningen worden weggenomen?

De leden van de SP-fractie hebben een aantal vragen over de toename van onderaannemers in de zorg. Steeds vaker organiseren zorgorganisaties een bv-boom van onderaannemers onder zich. Zorgorganisatie Fundis is hier een goed voorbeeld van die 22 bv's onder zich heeft verenigd. Hierdoor is het risico vergroot op het verdwijnen van geldstromen en vastgoed in deze constructie. Recent is van de misstanden bij Alliade geleerd, dat de Staatssecretaris geen enkel zicht heeft hoe deze organisaties opereren. In het onderzoek naar de effecten van het beleid langer thuis wonen op de continuïteit van langdurige zorg hebben meerdere zorgaanbieders aangegeven dat zorgkantoren sturen op onderaannemingen en in een enkel geval verplicht hebben gesteld. Is dit beleid wat de Staatssecretaris steunt, is er goedkeuring gegeven voor de eis van onderaannemerschap? De leden van de SP-fractie vinden het verwerpelijk dat zorgaanbieders meerdere bv's onder zich plaatsen, omdat geld dat bestemd is voor zorg elders kan worden uitgegeven, zonder enkele controle. Deze leden vragen de Staatssecretaris wederom om alle zorgorganisaties die bv's hanteren hun financiële stromen inzichtelijk te laten maken. Zij verwachten een uitgebreide reactie hierop.

Voorts hebben de leden van de SP-fractie nog een aantal vragen over de reactie van de Staatssecretaris. Zo lezen deze leden dat zorginstellingen met een WTZi-toelating die onroerende zaken niet meer voor zorg willen bestemmen dit moeten melden aan het College Sanering Zorginstellingen. Dat wijst vervolgens een gemachtigde aan die toezicht houdt op het proces. De Staatssecretaris geeft echter aan dat gemachtigden niet in dienst zijn van het College Sanering Zorginstellingen, maar in dit verband hun sporen hebben verdiend in het vastgoed van de gezondheidszorg. Kan de Staatssecretaris aangeven wie precies deze gemachtigden zijn? Is hier niet het risico op dubbele petten en wat is de salariering/vergoeding van de ingezette gemachtigden? Is hiervoor een specifieke opleiding die personen kunnen volgen om de taak van gemachtigde te kunnen uitvoeren? Zo nee, waarom niet?

De leden van de SP-fractie vragen hoeveel verzoeken het College Sanering Zorginstellingen heeft gehad van zorginstellingen die onroerende zaken niet meer voor de zorg willen bestemmen. Hoeveel transacties heeft het College Sanering Zorginstellingen de afgelopen jaren goed- en afgekeurd en hoe verhoudt dit zich met de beslissingen van eerdere jaren? Zijn hierin aantoonbare verschillen? Zo ja, welke verschillen zijn dit?

Specifiek over de casus van Daelzicht hebben de leden van de SP-fractie een aantal vragen. Terecht worden meerdere onderzoeken gedaan naar het vastgoedcircus dat deze zorginstelling is aangegaan. Deze leden wachten nog op de uitkomsten van de onderzoeken, maar vinden het wel opmerkelijk dat het College Sanering Zorginstellingen akkoord is gegaan met de transactie, terwijl de verlaging van de koopprijs niet gemeld is voor het passeren van de koopakte. Kan de Staatssecretaris dit nader toelichten? En kan de Staatssecretaris tevens toelichten wat deze beslissing zegt over het functioneren van het College Sanering Zorginstellingen?

## Vragen en opmerkingen van de CDA-fractie

De leden van de CDA-fractie maken graag van de gelegenheid gebruik om vragen te stellen over het vastgoed in de langdurige zorg.

Genoemde leden vragen wat de huidige stand van zaken is van de Daelzicht casus. De Staatssecretaris stelt immers in de laatste alinea van de brief dat de vraag is of er rond de verkoop bij Daelzicht onoorbaar is gehandeld en dat dit onderwerp is van forensisch onderzoek. Is dit forensisch onderzoek inmiddels afgerond, de brief van de Staatssecretaris dateert uit augustus 2016, en zo ja wat is hier dan uitgekomen en wat zijn de vervolgstappen?

Met de invoering van de Wet langdurige zorg is een deel van de zorgprestaties in de langdurige zorg overgeheveld naar de gemeenten en zorgverzekeraars of moeten burgers zelf gaan betalen voor wonen en zorg.

Om een zorgvuldige invoering van de hervormingen te bewerkstelligen heeft de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa) de mogelijke omvang van de effecten voor zorgaanbieders die te maken krijgen met de maatregel langer thuis wonen onderzocht (april 2014). Hier heeft de NZa ook haar zorgen uitgesproken over de toekomst van vastgoed in de langdurige zorg, gezien de zorghervormingen.

De maatregel langer thuis wonen kan leiden tot leegstand (van locaties) bij aanbieders. Minder cliënten als gevolg van een beperktere verzekeringsaanspraak betekent behoudens zorgverzwaring en vergrijzing dat minder capaciteit nodig is.

In de gehandicaptenzorg is van oudsher een onderscheid te maken in twee «soorten» vastgoed, de traditionele instellingsterreinen en kleinschalig vastgoed in de wijk. Voor de ouderenzorg is veelal sprake van zorginstellingen in woonwijken. Zorgkantoren geven aan dat binnen de gehandicaptenzorg daardoor waarschijnlijk een beweging op gang zal komen waarbij de intramurale gehandicaptenzorg wordt geconcentreerd op de grote instellingsterreinen.

Kan de Staatssecretaris eind 2016, bijna twee en een half jaar na het NZa-rapport, de leden van de CDA-fractie aangeven of de «beweging» in de gehandicaptenzorg naar grote instellingsterreinen inderdaad op gang is gekomen en men de kleinschalige vastgoedobjecten in de wijk aan het afstoten is? En wat vindt de Staatssecretaris hiervan? En zo ja, vindt de Staatssecretaris dat dit wenselijk is gezien het VN-verdrag, volwaardig burgerschap en participatie van deze doelgroep?

Vervolgens stelt de NZa dat de ouderenzorg naar verhouding veel grootschalig vastgoed kent. De NZa geeft vervolgens aan dat grootschalig vastgoed relatief minder goede alternatieve aanwendungsmogelijkheden kent. Wat vindt de Staatssecretaris van deze analyse van de NZa? Zitten de zorgaanbieders van ouderenzorg inderdaad met vastgoed dat zij moeilijk alternatief kunnen aanwenden door het wegvallen van verzorgingshuiscapaciteit (wegvallen lage zorgzwaartepakketten)?

Verder stelt de NZa dat er zorgaanbieders in de problemen kunnen komen door kwaliteit en flexibiliteit van het vastgoed. Tijdens de overgangsjaren van de NHC-invoering tot en met 2017 zal een geleidelijk afnemend percentage van de kapitaallasten – ook in het geval van leegstand – via nacalculatie worden vergoed. Dit zorgt voor een dempend effect. Kan de Staatssecretaris in financiële zin aangeven hoe groot het dempende effect voor het vastgoed in de langdurige zorg is? De leden van de CDA-fractie willen ook graag weten hoe dit zich verhoudt tot de bijdrage aan huisvestingslasten (de normatieve huisvestingscomponent) in de

zorgzwaartepakketten. En wat dit betekent voor zorgaanbieders per 1 januari 2018. Wat gaat er dan allemaal veranderen en wat betekent dit voor de positie van het vastgoed?

### **Vragen en opmerkingen van de D66-fractie**

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van de brief van de Staatssecretaris en maken graag van de gelegenheid gebruik om hem enkele vragen voor te leggen.

De leden van de D66-fractie constateren dat de casus Daelzicht onderwerp is van een nog lopend forensisch onderzoek. In de brief lezen deze leden dat de taxatiewaardes verschilden vanwege eventuele aanpassingen aan het bestemmingsplan. Kan de Staatssecretaris voor ieder van de drie taxatierapporten apart aangeven met welke wijzigingen in het bestemmingsplan rekening werd gehouden?

Aangezien het onderzoek nog loopt, vragen genoemde leden wanneer de Kamer de uitkomsten van het forensisch onderzoek zal ontvangen.

De leden van de D66-fractie lezen in de brief niet dat er al een onderzoek naar de casus Reinaerde is gestart. Kan de Staatssecretaris aangeven of er in de casus Reinaerde reeds een onderzoek is gestart en indien mogelijk de resultaten daarvan delen met de Kamer?

De leden van de D66-fractie zijn op de hoogte gebracht van de in de brief genoemde casussen. In hoeverre ontvangt de Staatssecretaris meer signalen waaruit blijkt dat er andere vastgoedtransacties niet volgens de procedures zijn verlopen? Kan de Staatssecretaris aangeven of er in de afgelopen tien jaar onderzoeken, vergelijkbaar met het onderzoek naar Daelzicht, zijn uitgevoerd naar vastgoedtransacties waarbij partijen uit de langdurige zorg betrokken waren? Zo ja, kan de Staatssecretaris deze onderzoeken met de Kamer delen?

De leden van de D66-fractie maken daarnaast van de gelegenheid gebruik om op dit onderwerp de Staatssecretaris te bevragen over de transitie op het gebied van vastgoed care van de overheid naar de zorgaanbieders. Zal de Staatssecretaris deze overgang evalueren? Zo ja, op welke termijn? Zijn er signalen bij de Staatssecretaris bekend dat de transitie voor eventuele problemen dan wel knelpunten zorgt? Zo ja, zou hij deze kunnen toelichten?

### **II. REACTIE VAN DE STAATSSECRETARIS**