

TNO-rapport - TNO-060-UTC-2011-00078

Berekeningsmethodiek NHC in de Care

Datum	4 mei 2011
Auteur(s)	Norman Egter van Wissekerke Oscar Verhoeff Henk Sijssling
Aantal pagina's	8
Opdrachtgever	Nederlandse Zorgautoriteit
Projectnaam	Berekeningsmethodiek NHC in de Care
Projectnummer	034.24650

Alle rechten voorbehouden.

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, foto-kopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van TNO.

Indien dit rapport in opdracht werd uitgebracht, wordt voor de rechten en verplichtingen van opdrachtgever en opdrachtnemer verwezen naar de Algemene Voorwaarden voor opdrachten aan TNO, dan wel de betreffende terzake tussen de partijen gesloten overeenkomst.

Het ter inzage geven van het TNO-rapport aan direct belang-hebbenden is toegestaan.

© 2011 TNO

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Investeringskosten per ZZP	3
2.1	Rente tijdens de bouw	3
2.2	Grond- en startkosten	3
3	Beschrijving rekenmethode	4
3.1	Indexlening	4
3.2	Looptijd	4
3.3	Investeringskosten	5
3.4	Jaarlijks onderhoud.....	5
3.5	Bezettingspercentage	5
3.6	Opbouw NHC.....	5

1 Inleiding

Achtergrond

In juni 2009 heeft de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa) haar advies "Naar integrale tarieven in de AWBZ, een zorgvuldige aanpak" uitgebracht aan de Staatssecretaris van VWS. Aanleiding voor dit advies zijn de veranderingen in de manier waarop de kapitaallasten van intramurale zorggebouwen worden vergoed. Vanaf 2012 wordt de huidige budgetsystematiek en het systeem van nacalculatie vervangen door een prestatiegebonden vergoeding op basis van landelijke uniforme tarieven. Deze vergoeding wordt opgenomen in de tarieven van de zorgzwaartepakketten (ZZP's) en wordt dan ook het integrale tarief genoemd. Het nieuwe systeem kent drie essentiële verschillen ten opzichte van het bestaande systeem:

1. De vergoeding voor de kapitaallasten wordt niet langer gebonden aan een object maar vervangen door een vaste productievergoeding per cliënt.
2. De vergoeding van de kapitaallasten is niet langer gekoppeld aan een vergunning.
3. Het moment van investeren en de vergoeding van de kapitaallasten worden daardoor ontkoppeld.

Als uitgangspunt voor het integrale tarief geldt onder meer dat dit voldoende moet zijn om nieuwbouw te kunnen realiseren op basis van de meest recente bouwnormen.

Tot 1 januari 2009 vormden de prestatie-eisen voor nieuwbouw van AWBZ-voorzieningen¹ en de kengetallen zoals opgenomen in de Bouwkostennota 2008² het kader voor deze bouwnormen.

Rapporten TNO

TNO Dutch Centre for Health Assets (DuCHA) heeft de Nederlandse Zorgautoriteit ondersteund bij het opstellen van haar advies, vooral ten aanzien van de berekening van de integrale tarieven. Op verzoek van de NZa is de achtergrond van deze berekening voor wat betreft de bepaling van de investeringskosten per ZZP nader uiteengezet in een rapport dat 12 november 2009 is verschenen.

Zoals in de inleiding van het rapport 'Investeringskosten per zorgzwaartepakket' d.d. 12 november 2009 reeds stond opgemerkt is voor de koppeling van investeringskosten en zorgzwaartepakketten (ZZP's) gebruik gemaakt van beschrijvingen van zorgzwaartepakketten uit 2006³.

Met een aanvullende rapport d.d. 2 augustus 2010 heeft DuCHA een herijking willen realiseren om de bepaling van de investeringskosten aan te laten sluiten bij de meer actuele beschrijvingen van de zorgzwaartepakketten uit 2010⁴.

¹ Prestatie-eisen voor nieuwbouw van AWBZ-voorzieningen, rapportnummer 0.122, College bouw zorginstellingen, april 2007.

² Bouwkostennota 2008, College bouw zorginstellingen.

³ Zorgzwaartepakketten sector GGZ, versie 11 oktober 2006, HHM/PB/06/2731; Zorgzwaartepakketten sector V&V, versie 24 augustus 2006, HHM/PB/06/2234/zba; Zorgzwaartepakketten sector GZ, versie 24 augustus 2006, HHM/PB/06/2235/zba;

⁴ Zorgzwaartepakketten sector GGZ, versie 2010, 30 juni 2009, PJ/09/1642/imz; Zorgzwaartepakketten sector V&V, versie 2010, 30 juni 2009, PJ/09/1641/imz; Zorgzwaartepakketten sector GZ, versie 2010, 30 juni 2009, PJ/09/1643/imz.

Basis berekening NHC

Mede op basis van de beide bovengenoemde rapporten heeft het Ministerie van VWS uitgangspunten gekozen voor de bepaling van de normatieve huisvestingscomponent. DuCHA heeft de vervolgens op basis van deze uitgangspunten de in de rapporten bepaalde investeringskosten omgerekend naar een normatieve huisvestingscomponent.

Het nu voorliggende rapport beschrijft de bepaling van de normatieve huisvestingscomponent. Alle stappen om van investeringskosten te komen tot een normatieve huisvestingscomponent worden in de navolgende hoofdstukken beschreven.

Opbouw rapport

Hoofdstuk 2 beschrijft de elementen die aanvullend aan de in de voornoemde rapporten bepaalde investeringskosten per ZZP moeten worden toegevoegd. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens beschreven hoe uit de in hoofdstuk 2 bepaalde investeringskosten de NHC kan worden bepaald.

2 Investeringskosten per ZZP

De investeringskosten zoals onder andere beschreven in het rapport "Investeringskosten per zorgzwaartepakket, basis voor een NHC voor de Care"⁵ vormen het uitgangspunt voor de bepaling van de normatieve huisvestingscomponent (NHC). Voordat deze investeringskosten kunnen worden omgerekend naar een NHC, worden nog een aantal elementen toegevoegd. Dit hoofdstuk beschrijft de stappen om te komen tot de investeringskosten die kunnen worden gebruikt voor de bepaling van de NHC.

2.1 Rente tijdens de bouw

Binnen de investeringskosten zoals berekend in de rapporten van DuCHA zijn geen voorzieningen opgenomen voor Rente tijdens de bouw. In de uiteindelijke tarieven wordt een component voor de post rente tijdens de bouw opgenomen. Deze rentecomponent wordt bepaald over de halve bouwtijd. Het ligt voor de hand, uit oogpunt van eenvoud, voor deze post hetzelfde rentepercentage te hanteren als wordt gehanteerd in de NHC, de rente van de indexlening derhalve.

2.2 Grond- en startkosten

De in de rapporten van DuCHA vermelde investeringskosten zijn exclusief grond- en startkosten.

Voor de startkosten wordt uitgegaan van 1,5% van de bouwkosten ofwel circa 1,22% van de investeringskosten.

Voor de grondkosten wordt uitgegaan van één component voor grond, interimhuisvesting en terreinvoorzieningen. Hiervoor is de gemiddelde grondprijs gehanteerd uit het Jaarbeeld Bouwkosten 2010, waaraan een component van 10% van deze gemiddelde grondprijs is toegevoegd.

⁵ Investeringskosten per zorgzwaartepakket, basis voor een NHC voor de Care, 12 november 2009, TNO Centrum Zorg en Bouw

3 Beschrijving rekenmethode

TNO Dutch Centre for Health Assets heeft berekeningen gemaakt van de NHC als onderdeel van de verschillende ZZP's. Bij de berekening van de nhc wordt de investeringsom behorende bij een ZZP uitgedrukt in kapitaallasten aangevuld met een component voor frictieleegestand en een component voor instandhoudinginvesteringen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op deze berekening. De hier genoemde kapitaallasten betreffen de aflossingsverplichting en rentevergoeding voortvloeiende uit de in hoofdstuk 2 beschreven investeringskosten. De looptijd bedraagt 30 jaar en de berekening is exclusief belastingen, heffingen en verzekeringen.

3.1 Indexlening

Voor de berekening van de vergoeding van de huisvestingslasten middels een normatieve huisvestingscomponent (NHC) is gebruik gemaakt van de rekenmethode voor een zogenaamde indexlening. Deze methode berekent eerst een gelijkblijvende vergoeding van de som van de componenten aflossing, rente, jaarlijkse instandhouding en frictieleegestand over de gekozen levensduur van het vastgoed. Vervolgens wordt de jaarlijkse NHC in deze berekeningsmethodiek herberekend met een percentage voor inflatie. De startbedragen worden daardoor lager en de eindbedragen hoger. De contante waarde van deze vergoeding bij de gekozen levensduur is derhalve in alle jaren gelijk.

De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan deze berekening zijn verwoord in het rapport Quick scan in de care van Het College bouw zorginstellingen e.a.⁶ In afwijking van de beschreven methode in dit rapport zijn op parameterniveau wijzigingen aangebracht om te komen tot een berekening van de NHC als onderdeel van de ZZP's zoals deze zijn gepubliceerd in het rapport van november 2009. De gehanteerde parameters in de berekeningen van de NHC worden in dit hoofdstuk beschreven.

3.2 Looptijd

Ten aanzien van de normering van het investeringspatroon, is gekozen voor een investeringspatroon van 30 jaar zonder renovatie. Dit wil niet zeggen dat geen midlife renovatie meer mag worden uitgevoerd. Maar bouw zonder grootscheepse renovatie is wel de grondslag voor de berekening van de NHC.

In deze berekening is voor de looptijd van de leningen aangesloten bij deze theoretische levensduur van de gebouwen (30 jaar). Ook is aangesloten bij het idee van een volledige nieuwbouwinvestering zonder tussentijdse renovatie. De berekening gaat dus uit van een terugverdiertijd van de totale investeringsom binnen 30 jaar.

⁶ Quick scan in de care, rapportnummer 593, College bouw zorginstellingen, Utrecht 2006

3.3 Investeringskosten

Onder de investeringskosten zoals opgenomen in de berekeningsmethodiek vallen de kosten voor het vastgoed en de kosten voor de grond. Voor de opbouw van de investeringskosten wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en de eerder door DuCHA uitgebrachte rapporten.

In de berekening van de NHC wordt de vergoeding van de grondkosten op dezelfde manier bepaald als de overige investeringskosten. Deze benadering wijkt af van de berekeningsmethode onder het bouwregiem, waarbij alleen de rente over de grond werd vergoed.

Er is voor gekozen om de vergoeding voor de grondkosten altijd toe te kennen ook als men de aankoop van deze grond reeds onder het bouwregiem vergoed gekregen. Een specifieke oormerking voor de grond is niet aanwezig. Daardoor wordt het mogelijk de vergoeding voor grondkosten ook in te zetten voor interim-huisvesting, terreinvoorziening of andere bouwgerelateerde investeringen.

3.4 Jaarlijks onderhoud

In de berekening van de NHC is een percentage van de nieuwbouwwaarde opgenomen op jaarbasis. Dit percentage is ter vervanging van de meldingsregeling en het daaraan gekoppelde systeem van trekkingsrechten voor grootonderhoud. Ook het aparte bedrag voor jaarlijks onderhoud komt hiermee te vervallen. In het bij de berekening gehanteerde percentage zijn niet meegenomen de kosten voor verzekeringen, heffingen en OZB.

3.5 Bezettingspercentage

In de berekening van de NHC is een bezettingspercentage van 97% gehanteerd. Dit percentage is afgeleid van de huidige praktijk en komt overeen met het percentage dat wordt gehanteerd bij de Beleidsregel Kleinschalig wonen. Hierbij wordt dus uitgegaan van een frictieleegestand van 3,0%. Het leegstandspercentage wordt berekend over de kapitaallastencomponent van de NHC exclusief de kosten voor jaarlijks onderhoud.

3.6 Opbouw NHC

De op deze manier verkregen NHC bestaat uit de componenten investeringskosten en grondkosten (uitgedrukt in aflossing en rente), onderhoud (uitgedrukt in een jaarlijkse vergoeding) en frictieleegestand (uitgedrukt in een percentage van de nieuwbouwinvesteringskosten). De hierboven beschreven rekenmethode voor bepaling van de kapitaallasten biedt de hoogte van de huisvestingsvergoeding per ZZP.