

Eindrapportage haalbaarheidsonderzoek Zorgwooncorporatie

“Naar eigen vastgoedstichtingen in de zorg?”

Arcares : brancheorganisatie verpleging & verzorging

Arcares



Eindrapportage haalbaarheidsonderzoek Zorgwooncorporatie

“Naar eigen vastgoedstichtingen in de zorg?”



In opdracht van Arcares/Open Ankh:
Gerrichhauzen en Partners
Bureau voor stedelijke vernieuwing, wonen en zorg
Postbus 546
3300 AM DORDRECHT
tel. 078 6144166
Auteurs: mr. A.E. van Kempen
 Drs. I.J.M. Vedder
 Dr. L.G. Gerrichhauzen

Uitgave Arcares : Oudlaan 4, 3515 GA Utrecht : postbus 8258, 3503 RG Utrecht
telefoon 030 273 93 93 : fax 030 273 97 87 : info@arcales.nl : www.arcales.nl

De publicatie 05.003 is gratis te downloaden via www.arcales.nl/Ledennet, publicaties

© Arcares, januari 2005

Alle rechten voorbehouden, m.u.v. het auteursrecht, dat voorbehouden is aan Gerrichhauzen & Partners. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Arcares. Getracht is een zo betrouwbaar mogelijke uitgave te verzorgen. Evenwel kan geen aansprakelijkheid aanvaard worden voor eventuele onjuistheden die in de tekst voorkomen. Slechts de tekst van de formele wet en de interpretatie daarvan in de jurisprudentie zijn geldend.

Inhoudsopgave

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	7
1 Inleiding	11
1.1 Onderzoeksopdracht	11
1.2 Opzet rapportage	11
1.3 Afbakening haalbaarheidsonderzoek	12
1.4 Werkwijze	12
2 Aanleidingen en ideeën achter de zorgwoon-corporatie	15
2.1 Inleiding	15
2.2 Scheiden van wonen en zorg	15
2.3 Vraagsturing	16
2.4 Meer marktwerking en ondernemerschap	17
2.5 Een groeiende vraag naar combinaties van wonen met zorg	17
2.6 Toetreden tot de wereld van de woningcorporaties sluit vaak op bezwaren of is niet mogelijk	18
2.7 Conclusies	19
3 Uitgangssituatie: omvang en eigendom AWBZ vastgoed	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Cijfers	21
3.3 Toelichting bij cijfers	22
3.4 Conclusie	25
4 Huurprijzen	27
4.1 Huurprijzen voor verzorgingshuisappartementen en kamers in een verpleeghuis (een indicatie)	27
4.2 Scheiden van wonen en zorg in inkomenseffecten voor de bewoner (micro)	30
4.2.1 Verblijf AWBZ in verzorgingshuizen	30
4.2.2 Scheiden van wonen en zorg	31
4.2.3 Verschil 'Verblijf AWBZ' en 'Scheiden wonen en zorg'	31
4.3 Conclusie	31
5 De financiële positie van drie op te richten zorgwooncorporaties	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Stichting Unus	33
5.3 Stichting Secundus	36
5.4 Stichting Tres	39
5.5 Conclusies	42
6 Transitie	45
6.1 Inleiding	45
6.2 Geleidelijke overgang: idee op hoofdlijnen	45

6.3	Levensvatbare startpositie	47
6.4	Aanspraak maken op transitiefonds: maatwerk	48
6.5	Voeding transitiefonds	49
6.6	Verantwoordingskader	51
Bijlage 1: interviews: lijst van instellingen en namen van geïnterviewde personen		52
Bijlage 2: Verslag werkconferentie		53
1.	Opening	53
2.	Presentatie: Zorgwooncorporaties een reeël en haalbaar alternatief?	53
3.	Discussie aan de hand van drie stellingen	55
4.	Ideevorming zorgwooncorporatie toetsen en verder uitdiepen in drie sub- groepen	58
4.1	Eindbeeld zorgwooncorporaties	59
4.2	Transitiefase zorgwooncorporaties	61
4.3	Randvoorwaarden vooraf	63
5.	Conclusie en afsluiting	65
Bijlage 3: Uitgangspunten bij splitsen balans		68
Bijlage 4: Huurprijzen en resterende boekwaarde		69
Bijlage 5: Knelpunten in de huidige regelgeving		70
Bijlage 6: Literatuurlijst		73

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

Onderwerp van studie

- 1 Arcares en De Open Ankh onderzoeken de mogelijkheden om als zorgaanbieder vastgoed buiten de WZV/AWBZ-kaders te exploiteren via een aparte rechtspersoon, de 'zorgwooncorporatie'.
- 2 Een zorgwooncorporatie is:
"een aparte vastgoedstichting (aparte rechtspersoon) die in handen is van een zorginstelling". Vandaar de naam 'zorgwooncorporatie'. De zorginstelling brengt haar vastgoed onder in deze stichting. De zorgwooncorporatie verhuurt, beheert en ontwikkelt zorgwoningen en zorggebouwen. Zij is slechts gebonden aan beperkte regelgeving en krijgt daarmee de ruimte zich ondernemend te gedragen. Verhuur van zorgwoningen en verhuur van het "woonareaal" in zorggebouwen vindt plaats rechtstreeks aan de cliënten (scheiden van wonen en zorg). Verhuur van zorginfrastructuur of van het "bedrijfsreaal in zorggebouwen vindt plaats aan de eigen zorginstelling. Een zorgwooncorporatie is nadrukkelijk geen woningcorporatie die opereert als toegelaten instelling binnen het volkshuisvestelijke regiem (corporatiebestel)".

Aanleiding en context

- 3 Aanleiding voor deze exercitie is enerzijds het overheidsbeleid om scheiden van wonen en zorg in de toekomst veel verder door te voeren en dus 'verblijf' niet meer te vergoeden uit de AWBZ. Anderzijds is de aanleiding de wens van veel zorgaanbieders om – ook bij scheiden van wonen en zorg – zelf eigenaar te blijven van het vastgoed.
Dat zorgaanbieders zelf eigenaar wensen te blijven van het vastgoed is deels emotioneel bepaald, maar er zijn ook meer rationele argumenten.
- 4 Het onderbrengen van het vastgoed bij bestaande woningcorporaties kan in specifieke situaties de meest verstandige dan wel enig mogelijke beslissing zijn, maar kan niet voor de totale vastgoedportefeuille in de AWBZ sector worden afgedwongen. Niet uitsluitend omdat zorginstellingen hieraan niet zouden willen meewerken, maar ook omdat woningcorporaties, niet zitten te wachten op vastgoed met een negatieve bedrijfswaarde en in hun ogen zeer incurante gebouwen.
- 5 Het oprichten van nieuwe eigen (via een personele unie verbonden) woningcorporaties, is in theorie mogelijk, maar "toelating" zal in de praktijk meestal stranden op de financiële voorwaarden (de financiële toets van het Centraal Fonds Volkshuisvesting) en de adviezen, die hierover bij gemeenten moeten worden ingewon-

nen. Een verruiming van het toelatingsbeleid is denkbaar, maar voor veel zorginstellingen gaat het veel te ver het gehele zorgvastgoed in een keer binnen de kaders te brengen van de woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector (BB-SH).

- 6 Het AWBZ vastgoed, dat eigendom is van zorginstellingen in de ouderenzorg, is omvangrijk. Het gaat naar schatting om circa 1.540 gebouwen, met een restant boekwaarde van ongeveer € 4 miljard. Het organisatorisch en financieel ontvlechten van wonen en zorg is dan ook een majeure operatie.

Financiële implicaties

- 7 Of zorgwooncorporaties financieel voldoende sterk zullen zijn, hangt onder meer samen met de vraag welke huurprijs gevraagd kan worden aan de bewoners/cliënten van de zorginstelling. Het ligt het meest voor de hand om voor appartementen in een verzorgingshuis aan te sluiten bij het puntenwaarderingssysteem voor zelfstandige woonruimte. Voor verpleeghuizen kan in principe worden aangesloten bij het puntenwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte (kamers). De huurprijs voor een appartement in een (voor 2000 gerealiseerd) verzorgingshuis zou dan € 266,00 kunnen bedragen. De huurprijs voor een kamer in een (voor 2000 gerealiseerd) verpleeghuis zou dan € 184,00 kunnen bedragen.
- 8 Als de bewoner/cliënt deze huurbedragen zelf moet betalen en zijn verblijf in een verzorgings- of verpleeghuis dus niet meer ten laste komt van de AWBZ, geldt voor iemand met een AOW inkomen dat hij maandelijks in de portemonnee iets minder overhoudt. Het verschil is gering. Mensen met hogere inkomens zouden bij een huurprijs van € 266,00 meer overhouden dan nu. Zij zouden in ruil voor meer woonkwaliteit ook een hogere huur kunnen betalen.
- 9 Naast huur van haar bewoners/cliënten, ligt het voor de hand dat de zorgwooncorporatie ook een huur vraagt aan de eigen zorginstelling in verband met de ruimten, die zij in gebruik heeft om zorg en diensten te kunnen verlenen. Een huurprijs van € 100,00 per m² per jaar, is een redelijk gangbare markthuurl voor bedrijfsruimte.
- 10 De totale huur per plaats in een verzorgingshuis, zou rekening houdend met publicaties van het Bouwcollege over zorginfrastructuur in verzorgingshuizen, neerkomen op een bedrag van € 391,00. dit is € 40,00 euro lager dan eerder door het Rigo is berekend als huur, die minimaal noodzakelijk is om bij een gemiddelde restant levensduur van 16 jaar, de gemiddelde restant boekwaarde van verzorgingshuizen te kunnen dekken. Ook bij ongewijzigd beleid (geen renovatie of vervangende

nieuwbouw) zal er voor veel verzorgingshuizen dus extra dekking gevonden moeten worden.

- 11 Voor 3 instellingen is bekeken hoe de financiële positie zou zijn van een zorgwooncorporatie, indien de zorginstelling haar vastgoed daarin zou onderbrengen. Zonder renovatie of vervangende nieuwbouw, zou in alle drie situaties sprake zijn van voldoende financiële levensvatbaarheid. De realiteit is echter dat, zoals bij de meeste zorginstellingen, vervangende nieuwbouw moet plaats vinden, nog voor de gebouwen boekhoudkundig zijn afgeschreven. Ook los van dit boekwaardeprobleem, zijn de investeringen voor vervangende nieuwbouw zo hoog, dat deze onvoldoende gedekt kunnen worden door huuropbrengsten. De drie zorgwooncorporaties zijn dus alleen levensvatbaar met aanvullende maatregelen. Deels kunnen er oplossingen komen van de kant van de zorginstelling zelf en deels door het schrappen van de beleidsregel boekwinsten, zodat gebruik gemaakt kan worden van meeropbrengsten van oude locaties en terreinen. Daarnaast is overduidelijk dat de overheid zal moeten bijspringen om noodzakelijke renovatie en vervanging van het zorgvastgoed mogelijk te maken.

Transitiefase en randvoorwaarden

- 12 Mede gelet op de financiële ondersteuning, die nodig is voor het realiseren van renovatie en vervangende nieuwbouw, is een overgang in één keer naar zorgwooncorporaties niet realistisch en haalbaar. Er wordt een transitiefase bepleit, maar wel een transitiefase met een deadline, bijvoorbeeld 1 januari 2016 (na de bijstellingen van beleid en regelgeving een termijn dus van circa 10 jaar). Bijkomend voordeel is dat de overheid in de overgangssituatie nog sturing kan geven aan de sector, bijvoorbeeld door middel van een verantwoordingskader en prestatieafspraken. Gedurende deze periode zouden zorginstellingen strategische keuzes moeten maken ten aanzien van de positionering van hun vastgoed: bijvoorbeeld onderbrengen bij woningcorporaties of onderbrengen bij een eigen zorgwooncorporatie. Een goede timing kan hierbij heel belangrijk zijn. Zo is het logisch om beslissingen hierover te combineren met keuzes voor nieuwbouw en of renovatie.
- 13 Gedurende de overgangsfase zou steunverlening mogelijk moeten zijn, ten laste van een transitiefonds, dat gevoed wordt met AWBZ gelden, aanspraken op trekingsrechten, maar ook met middelen uit de sector zelf. Voor wat betreft een bijdrage uit de sector zelf, kan gedacht worden aan middelen afkomstig van instellingen met een positieve bedrijfswaarde.
- 14 Voor steunverlening uit het transitiefonds zou men terecht moeten kunnen bij een aparte instantie, die samen met betrokken partijen per geval zoekt naar de meest gerede oplossing. Deze aparte instantie zou kunnen zijn het College sanering Zie-

kenhuisvoorzieningen, maar het heeft de voorkeur hiervoor een apart projectbureau in het leven te roepen.

- 15 Tijdens, maar ook na de operatie zal sprake moeten zijn van een eigen AWBZ gereleerd verantwoordingskader vergelijkbaar met dat in de corporatiesector.

Eindconclusie

- 16 Het concept van de woonzorgcorporatie is onder hiervoor genoemde voorwaarden een haalbaar concept en goed verdedigbaar. Wel moet zij worden gezien als een van de alternatieven waarvoor zorginstellingen zouden moeten kunnen kiezen. Andere alternatieven zijn overdracht van vastgoed aan een bestaande woningcorporatie of het oprichten van een eigen woningcorporatie. Dit laatste zal alleen mogelijk zijn na verruiming van het toelatingsbeleid voor woningcorporaties.

1 : Inleiding

1.1 Onderzoeksopdracht

Arcares en de Open Ankh hebben opdracht gegeven een nader onderzoek te doen naar de realiteitswaarde van “zorgwooncorporaties”. Doel van dit onderzoek is om na te gaan of het concept van een “zorgwooncorporatie” in de praktijk haalbaar is en hoe dat concept in de praktijk te realiseren is.

Onder een zorgwooncorporatie wordt verstaan:

Een aparte vastgoedstichting (aparte rechtspersoon) die in handen is van een zorginstelling. Vandaar de naam “zorgwooncorporatie”. De zorginstelling brengt haar vastgoed onder in deze stichting. De zorgwooncorporatie verhuurt, beheert en ontwikkelt zorgwoningen en zorggebouwen. Zij is slechts gebonden aan beperkte regelgeving en krijgt daarmee de ruimte zich ondernemend te gedragen. Verhuur van zorgwoningen en verhuur van het “woonareaal” in zorggebouwen vindt plaats rechtstreeks aan de cliënten (scheiden van wonen en zorg). Verhuur van zorginfrastructuur of van het “bedrijfsreaal” in zorggebouwen vindt plaats aan de eigen zorginstelling. Een zorgwooncorporatie is nadrukkelijk geen woningcorporatie die opereert als toegelaten instelling binnen het volkshuisvestelijke regiem (corporatiebestel).

In deze rapportage wordt verslag gedaan van bedoeld haalbaarheidsonderzoek.

1.2 Opzet rapportage

Allereerst wordt in **hoofdstuk 2** uiteengezet wat de aanleidingen en ideeën zijn achter de gedachte van een zorgwooncorporatie. De beleidskeuze voor scheiden van wonen en zorg, inclusief het in rekening brengen van huur aan de cliënten/bewoners van zorginstellingen speelt, hierbij een belangrijke rol. Er wordt stil gestaan bij deze en andere ontwikkelingen in het rijksbeleid, bij maatschappelijke ontwikkelingen en ook bij de vraag of het onderbrengen van zorgvastgoed bij reguliere woningcorporaties niet meer voor de hand ligt.

In **hoofdstuk 3** wordt een beeld gegeven van de omvang (aantallen, boekwaardes enzovoorts) van het vastgoed, dat een aan de zorg gerelateerde bestemming heeft: waar praten we over? Tevens wordt geschetst hoe het zit met de eigendom van dit vastgoed.

In **hoofdstuk 4** wordt gezocht naar een redelijke en bruikbare normering voor aan cliënten en zorginstelling in rekening te brengen huurprijzen. De haalbaarheid van

een zorgwooncorporatie wordt in sterke mate bepaald door de financiële mogelijkheden. Deze worden op haar beurt weer in sterke mate bepaald door de vraag welke huur in rekening gebracht kan worden aan cliënten/bewoners van zorginstellingen. Er wordt een relatie gelegd met het woningwaarderingssysteem en met marktprijzen voor bedrijfsruimte.

Ook wordt nagegaan wat de te hanteren huurprijs, bij scheiden van wonen en zorg, betekent voor de portemonnee van de bewoner. Er wordt voor verschillende inkomenscategorieën een vergelijking gemaakt tussen wonen bij een instelling, waarbij de huisvestingslast voor rekening komt van de AWBZ dan wel ten laste van de bewoner zelf.

In **hoofdstuk 5** wordt op basis van de in hoofdstuk 4 gevonden huurnormen voor een drietal instellingen nagegaan hoe de financiële positie zou zijn van een op te richten eigen vastgoedstichting. Zou deze levensvatbaar zijn of zijn verdergaande maatregelen nodig?

In **hoofdstuk 6** wordt uitgewerkt hoe de overdracht van vastgoed van zorginstellingen naar zorgwooncorporaties en het buiten de WZV- en AWBZ-kaders plaatsen in de praktijk zou kunnen worden uitgevoerd.

1.3 Afbakening haalbaarheidsonderzoek

Het haalbaarheidsonderzoek beperkt zich tot de ouderenzorg. Ook voor andere sectoren zouden zorgwooncorporaties van betekenis kunnen zijn, maar dat valt buiten het bereik van dit onderzoek.

1.4 Werkwijze

Als opdrachtgevers hebben gefungeerd: Arcares (Utrecht) en Stichting De Open Ankh (Soesterberg). De begeleidingsgroep bestond uit: Mw. mr. M.L. Straks en drs. L.J. Markus van Arcares en drs. H.P.A. Boogaard en ing. B. Pijnappel (De Open Ankh). Het onderzoek is uitgevoerd door Gerrichhauzen en Partners (Dordrecht), in de persoon van mr. A.E. van Kempen, dr. L.G. Gerrichhauzen en mw. drs. I.J.M. Vedder.

Het onderzoek bestond grofweg uit vier onderdelen:

- 1 Op de eerste plaats heeft desk research van relevant documentatiemateriaal plaatsgevonden. Zie literatuurlijst.

- 2 Er zijn acht interviews afgenomen. Vijf interviews met vertegenwoordigers van zorginstellingen en drie met vertegenwoordigers van het College sanering ziekenhuisvoorzieningen (CSZ), het Waarborgfonds voor de zorg (WfZ), het Centraal fonds voor de volkshuisvesting (CFV). Voor een lijst van alle instellingen en namen van geïnterviewde personen zie bijlage 1.
- 3 Op 2 april 2004 is een werkconferentie georganiseerd, waaraan bestuurders van 16 zorginstellingen (ouderenzorg) verspreid uit het land hebben deelgenomen. Deze werkconferentie is vooraf gegaan met een startnotitie. De uitkomsten zijn opgenomen in een impressieverslag (bijlage 2).
- 4 Financieel haalbaarheidsonderzoek bij een drietal zorginstellingen (zie hoofdstuk 5).

2 : Aanleidingen en ideeën achter de zorgwooncorporatie

2.1 Inleiding

In hoofdstuk 1 is gedefinieerd wat onder en zorgwooncorporatie moet worden verstaan.

De aanleiding voor het denken over het onderbrengen van het vastgoed van zorginstellingen in mogelijke zorgwooncorporaties is primair ingegeven door Rijksbeleid. Dit beleid is steeds meer gericht op:

- Scheiden van wonen en zorg.
- Vraagsturing en het beter benutten van particuliere vermogens.
- Meer marktwerking en ondernemerschap.

Tevens speelt de enorme opgave rond wonen en zorg een rol. Een opgave, die samenhangt met de in de komende jaren steeds toenemende vergrijzing in combinatie met een sterk functionele veroudering van zorggebouwen.

Last but not least speelt de wens van veel zorgaanbieders om ook bij scheiden van wonen en zorg zelf eigenaar te blijven en niet altijd aangewezen te zijn op woningcorporaties. De corporatiesector zal bovendien verdergaande voorwaarden stellen, indien het vastgoed uit de zorg per definitie zou moeten worden ondergebracht in het corporatiebestel.

In het volgende wordt kort bij elk van deze punten nader stil gestaan

2.2 Scheiden van wonen en zorg

De rijksoverheid stuurt aan op het zoveel mogelijk scheiden van wonen en zorg. Na vele eerdere rapporten en studies al sinds de jaren '90, meer recente onderzoeksrapportages van het Rigo, in opdracht van het ministerie van VWS en de nodige beleidsdocumenten, verscheen nog onlangs de brief van de minister en staatssecretaris van VWS aan de Tweede Kamer over de Wet Maatschappelijke Ondersteuning¹. In deze brief wordt nog eens herhaald dat een groot deel van de verblijfsfuncties uit de AWBZ naar de woonsector zou moeten worden overgeheveld. Meer dan in het verleden wordt hiervoor nu een kostenargument gehanteerd (de houdbaarheid van de AWBZ).

Dit laatste betekent dat zorginstellingen voor wat betreft het bieden van huisvesting niet meer zeker zijn van een door de AWBZ gereguleerde bekostiging van de huisvestingslast. Cliënten zullen huur moeten betalen. Er ontstaat kans op huur-

¹ TK. 29 538, nr.1, d.d. 23-4-2004

derving en leegstand. Het exploiteren van woonvoorzieningen brengt risico's met zich mee. Wonen en zorg zouden om deze reden niet alleen financieel, maar ook organisatorisch losgekoppeld moeten worden. De componenten wonen en zorg kennen verschillende kostenstructuren. De exploitaties zijn nu vaak vervlochten en daardoor niet transparant. Ook vergen wonen en zorg andere kennis, kunde en vaardigheden van het management. Zorg(dienst)verlening is niet te vergelijken met vastgoedmanagement. Het vastgoed kan dan ook beter worden ondergebracht in een aparte rechtspersoon.

2.3 Vraagsturing

Het beleid dat zich richt op een verdergaande scheiding van wonen en zorg staat niet op zich zelf. Zij hangt samen met een ook door de zorgsector gedragen visie over de wenselijkheid van meer vraagsturing en de wenselijkheid van een meer gedifferentieerd aanbod.

Vraaggestuurd of klantgericht werken betekent tegemoet komen aan verschillen in de vraag. Het merendeel van de ouderen wil zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Er moet ruimte zijn voor differentiatie in kwaliteit en oppervlakte en dus ook in prijs. De huidige bekostigingssystematiek is sterk gericht op kostenbeheersing, wat leidt tot het creëren van een uniform aanbod. Daarnaast doen de uniforme bouwmaatstaven en rekensystematieken geen recht aan de gedifferentieerde vraag vanuit de markt. In de praktijk is sprake van vraag naar meer ruimte, luxe, privacy en kwaliteit.

Een eigen vastgoedstichting, die niet onder de Wet Ziekenhuisvoorzieningen valt heeft meer mogelijkheden beter in te spelen op de vraag. Voor meer luxe kan ook een hogere prijs betaald worden en kan beter dan nu gebruik worden gemaakt van particuliere gelden. De eigen bijdrageregeling, die geldt bij "opname" in een verzorgingshuis, dat gebouwd is onder de Wet Ziekenhuisvoorzieningen, maakt geen onderscheid tussen het bewonen van bijvoorbeeld een groter of kleiner appartement. Zo kan het gebeuren dat 2 bewoners met hetzelfde inkomen dezelfde eigen bijdrage betalen, maar de ene bewoner een appartement van 22 m² bewoont en de andere bewoner een meer recent gebouwd appartement van 44 m².

2.4 Meer marktwerking en ondernemerschap

In het verlengde van vraagsturing, stimuleert de overheid marktwerking en onderlinge concurrentie. De contracteerplicht wordt opgeheven, schotten tussen de verschillende sectoren verdwijnen. Zorginstellingen, die naast goed aanbod van zorg, ook kwalitatief goede huisvesting kunnen aanbieden staan sterker in de markt. Een zorgwooncorporatie biedt mogelijkheden om de concurrentiepositie te versterken.

In het verlengde van marktwerking is het belangrijk condities te creëren waaronder zorginstellingen meer geprikkeld worden tot ondernemen en waaronder ondernemen ook loont. Oftewel dat zorginstellingen meer ruimte hebben voor ondernemerschap. Op dit moment is deze ruimte beperkt en is er zelfs sprake van negatieve prikkels (ook wel perverse prikkels genoemd). Zij stimuleert niet of nauwelijks tot meer “toekomstgericht” bouwen. De bestaande systematiek van bekostiging ontmoedigt bijvoorbeeld het opbouwen van eigen vermogen. De lange afschrijvingstermijnen die gehanteerd worden werken contraproductief. Bovendien heeft de zorginstelling geen keuzevrijheid in het aanwenden van boekwinsten. De beleidsregel verrekening boekwinsten geeft de zorginstelling weliswaar het voordeel dat versneld afgeschreven kan worden op de boekwaarde van vastgoed, maar daarmee is het geld niet meer beschikbaar voor alternatieve investeringsmogelijkheden.

Tot slot zou er meer ruimte moeten zijn om particuliere vermogens aan te wenden. Dat wil zeggen mensen, die meer te besteden hebben en het geld daarvoor over hebben, meer kwaliteit bieden tegen een hogere prijs.

2.5 Een groeiende vraag naar combinaties van wonen met zorg

Als gevolg van de vergrijzing neemt de zorgbehoefte de komende jaren sterk toe. Daar komt bij dat veel verzorgings- en verpleeghuizen functioneel verouderd zijn. Beide factoren maken dat in de komende jaren forse inspanningen nodig zijn om te voldoen aan de behoefte aan nieuwe woonzorgcombinaties. De ontwikkeling van nieuwe zorgwooncombinaties, maatschappelijk ondernemen met vastgoed kan met de oprichting van zorgwooncorporaties een nieuwe stimulans krijgen.

2.6 Toetreden tot de wereld van de woningcorporaties sluit vaak op bezwaren of is niet mogelijk

In plaats van het oprichten van eigen vastgoedstichtingen, kan ook worden gedacht aan het zoeken van aansluiting bij de wereld van de woningcorporaties. Als extra argument hiervoor wordt vaak gehanteerd het feit dat de corporatiesector beschikt over aanzienlijke vermogens en dat gebruik gemaakt kan worden van bestaande verantwoordingskaders en borgingsfaciliteiten (WSW).

Er zijn voor zo'n aansluiting twee varianten denkbaar:

- 1 Overdracht van vastgoed aan bestaande woningcorporaties.
- 2 Overdracht aan door de zorginstelling op te richten eigen woningcorporaties (men richt een stichting op en vraagt om toelating op grond van de woningwet).

Overdracht aan bestaande woningcorporaties:

In veel gevallen hebben zorginstellingen en lokale of landelijk opererende reguliere woningcorporaties elkaar gevonden bij de ontwikkeling van nieuwe combinaties van wonen en zorg. Ook ten aanzien van het bestaande zorgvastgoed wordt steeds intensiever samengewerkt. 30% van alle verzorgingshuizen is zelfs van oudsher eigendom van woningcorporaties, die deze huizen verhuren aan de zorginstelling. Overdracht van bezit aan woningcorporaties kan in een groot aantal gevallen een goede en verstandige keuze zijn.

Dit alles neemt niet weg dat veel zorginstellingen gereede bezwaren hebben tegen overdracht van vastgoed aan woningcorporaties. Zij hanteren daarbij de volgende argumenten:

- Eigendom van vastgoed biedt mogelijkheden invloed uit te oefenen richting gemeente en andere partijen.
- Eigendom geeft een grotere beslissingsvrijheid ten aanzien van onderhoud, renovatie of vervanging.
- Eigendom van vastgoed vertegenwoordigt ook een bepaalde economische waarde. Vaak kan men deze niet te gelde maken, maar bij sloop en nieuwbouw, kan men vaak meer kanten op dan wanneer men huurt van een woningcorporatie.
- Eigendom van vastgoed vertegenwoordigt tenslotte ook een emotionele waarde. Deze wordt vaak gebagatelliseerd, maar is feitelijk nu eenmaal niet te negeren.
- Eigendomsoverdracht naar woningcorporaties kan er toe leiden dat gelden niet worden geherinvesteerd in zorgvastgoed, maar ten gunste van andere doelgroepen (corporaties hebben een bredere maatschappelijke doelstelling)

Ook omgekeerd geldt dat corporaties niet zitten te wachten op vastgoed met een negatieve bedrijfswaarde en in hun ogen zeer incourante gebouwen. De ervaringen met het saneringsproject rond de met klimleningen gefinancierde verzorgingshuizen² leert dat een gedwongen overdracht aan woningcorporaties geen begaanbare weg is.

Overdracht aan nieuw op te richten eigen woningcorporaties:

In Tilburg is geëxperimenteerd met de constructie van een holding, waarbij de bestuurder van de zorginstelling en de bestuurder van de woningcorporatie beiden de Raad van Bestuur wilden vormen van de moederstichting. Deze constructie is door de Rijksoverheid afgewezen uit vrees voor vermenging van gemeenschapsgelden: AWBZ geld zou kunnen worden aangewend voor de volkshuisvesting en omgekeerd. De constructie van een holding behoort dus niet tot de mogelijkheden, de constructie van een personele unie in principe wel. Dit is echter meer theorie dan praktijk. Het aantal zorginstellingen, waarvan de bestuurders niet alleen bestuurder zijn van de zorginstelling, maar ook van een eigen woningcorporatie, is zeer beperkt.

Het verzoek om als vastgoedstichting te worden toegelaten ex hoofdstuk 7 van de woningwet, wordt getoetst door het ministerie van Vrom na adviezen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, de betreffende gemeente en de in die gemeente werkzame woningcorporaties. Toelating vindt alleen plaats, als de financiële positie van de stichting voldoende is en de in die gemeente al werkzame woningcorporaties onvoldoende kunnen “voorzien in de woningbehoefte”. Een ruimer toelatingsbeleid zou mogelijk zijn, maar aansluiten bij de wereld van de woningcorporaties en het hele zorgvastgoed in één keer onderbrengen binnen de kaders van de Woningwet en het BBSH, gaat voor veel zorginstellingen te ver. Ook de wereld van de woningcorporaties zou zich hiertegen verzetten.

2.7 Conclusies

Het antwoord op de vraag welke eigendomsconstructie het meest geëigend is (eigen vastgoedstichting, bestaande woningcorporaties of nieuw op te richten eigen woningcorporaties) hangt af van het gewicht dat wordt toegekend aan de voor- en nadelen. Dat gewicht wordt weer bepaald door het belang dat daar aan wordt toegekend door de verschillende belanghebbenden. Een zorginstelling zal meestal veel waarde hechten aan de invloed die zij heeft op beleidsbeslissingen,

² Gedoeld wordt op het project “Niet winstbeogende instellingen (NWI’s)” van het ministerie van Vrom (1997 tot 2003)

terwijl de rijksoverheid wellicht meer waarde hecht aan het in de corporatiesector beschikbare vermogen. Het is namelijk vanuit het perspectief van de samenleving als geheel jammer om structureel geld te reserveren voor een risicobuffer, terwijl bestaande woningcorporaties – vooral wanneer zij een breed gespreid bezit hebben – al over zo'n buffer beschikken.

3 : Uitgangssituatie: omvang en eigendom AWBZ vastgoed

3.1 Inleiding

Alvorens in volgende hoofdstukken in te gaan op de haalbaarheid van het concept van een zorgwooncorporatie, is het goed om eerst een beeld te geven van de omvang van het vastgoed in de zorgsector en hoe het op dit moment staat met de eigendomsituatie van dit vastgoed. Hierbij beperken we ons tot het AWBZ vastgoed. Onder AWBZ vastgoed wordt hier verstaan, het vastgoed, waarvan de financieringslast (rente en aflossing) via het instellingsbudget wordt vergoed ten laste van het Algemeen Fonds Bijzondere Ziektekosten.

Thuiszorginstellingen en SPD-en zijn buiten beschouwing gelaten. Deze AWBZ instellingen hebben kantoor- en 'winkel'ruimte nodig om hun zorgdiensten aan te kunnen bieden. De huisvestingslast van ook deze gebouwen komen ten laste van de AWBZ, maar zij hebben geen verblijfs- of woonfunctie. Alhoewel dit haalbaarheidsonderzoek slechts betrekking heeft op instellingen in de ouderenzorg (zie § 1.3), zijn hier voor het algehele beeld toch ook de cijfers opgenomen over de gehandicaptensector en de GGZ.

3.2 Cijfers

De cijfers zijn ontleend aan eerdere studies van het Rigo³ en het Bouwcollege. Ook zijn cijfers geraadpleegd van Prismant⁴. In veel gevallen is sprake van een schatting. Op onderdelen zijn de cijfers aangevuld met eigen inzichten.

	Aantal gebouwen met en zonder woonfunctie	Aantal plaatsen	m ² Bvo	€ boek-waarde	€ per plaats	€ per m ²
Verzorgingshuizen	1.400	100.000	5.500.000	3,7 mld	37.000	500
Verpleeghuizen	780	60.000	3.500.000	2,2 mld	36.000	620
GGZ	2.000	17.500	2.450.000	1,8 mld	103.000	735
Gehandicap-tenzorg	2.800	60.000	2.700.000	2,6 mld	43.000	962
TOTAAL	6.980	237.500	14.150.000	10,3 mld		

Tabel 1: Aantal gebouwen, plaatsen, vierkante meters en boekwaarde

³ Vastgoed van verzorgingshuizen en verpleeghuizen, Rigo rapport 82290 d.d. augustus 2002

⁴ Instellingen van intramurale gezondheidszorg, basisgegevens per 1-1-2002 (Prismant)

	Aantal Gebouwen	Aantal Exploiterende rechtspersonen	Eigendom		Gehuurd van ...					
					eigen vastgoedstichting		corporatie		commerciële verhuurder	
Verzorgingshuizen	1.400	600	840	60%	140	10%	420	30%		
<i>*Aanleunwoningen</i>	<i>65.000</i>		<i>650</i>	<i>10%</i>	<i>26.000</i>	<i>40%</i>	<i>32.500</i>	<i>50%</i>		
Verpleeghuizen	780	250	702	90%	70	9%	8	1%		
GGZ	2.000	110	1.300	65%	100	5%	500	25%	100	5%
Gehandicaptenzorg	2.800	160	2.100	75%	140	5%	420	15%	140	5%
TOTAAL	excl. 6.980 incl 71.980	1.120	4.942		450		1.798		240	

Tabel 2: Aantal instellingen en eigendomssituatie

3.3 Toelichting bij cijfers

Gebouwen zonder woon- of verblijfsfunctie

Bij de verpleeghuizen is sprake van het verpleeghuis zelf, maar ook om bijgebouwen, zoals dependances, mortuaria, ketelhuizen, werkplaatsen, zusterflats enzovoorts. Naar schatting gaat het om 330 verpleeghuizen en 450 “bijgebouwen”.

In de GGZ sector is sprake van een weer groter aantal ‘bijgebouwen’. Geschat wordt dat circa 900 (45%) van de 2.000 gebouwen geen verblijfsfunctie heeft: poliklinieken, kantoorruimten, ondersteunende diensten. Onder de 1.100 gebouwen, die wel een verblijfsfunctie hebben, vallen ook circa 400 kleinere woonvoorzieningen van de Ribw’s.

Ook in de gehandicaptensector is sprake van een zeer groot aantal gebouwen zonder verblijfsfunctie. Geschat wordt dat in deze sector zelfs 60% van de gebouwen geen directe verblijfsfunctie heeft. Te denken valt aan: bezigheidsgebouwen, restaurants, kinderboerderijen, opleidingsgebouwen, brandweerkazernes, kerken en bestuursgebouwen.

Boekwaardes

De totale boekwaarde van het AWBZ vastgoed bedraagt circa € 10 miljard⁵. Over de boekwaardes nog het volgende. Bij verzorgingshuizen is de boekwaarde volgens eerder onderzoek van het Rigo⁶ per plaats gemiddeld € 37.000. De laagste gemiddelde boekwaarde (te weten € 30.000) zit bij de 320 huizen, die gebouwd zijn in de jaren '70-'75. Bij huizen gebouwd voor 1970 is de boekwaarde meestal hoger als gevolg van renovatie. De 185 huizen van na 1990 kennen een boekwaarde van meer dan € 40.000.

Aantal exploiterende rechtspersonen

Het aantal rechtspersonen dat actief is in de AWBZ sector wordt als gevolg van fusies steeds minder. Toch is nog steeds sprake van een twee maal zo groot aantal rechtspersonen als het aantal woningcorporaties (570).

Huur en verhuur

Globaal doen zich in de huidige praktijk drie situaties zich voor:

- 5 Huren van een eigen onroerend goed stichting
- 6 Huren van een woningcorporatie
- 7 Huren van een commerciële verhuurder

Ad 1:

In de situatie dat een zorginstelling huurt van een eigen onroerend goed stichting, is sprake van drie mogelijke varianten:

- a Uitgebreide huurovereenkomst / samenwerkingsovereenkomst: er is sprake van een aparte onroerend goed stichting en er is statutair geen sprake van een verbinding. Er is geen verplichting een geconsolideerde jaarrekening op te stellen. Wel wordt de samenwerking goed vastgelegd in een huur- of samenwerkingsovereenkomst. Voorbeelden zijn stichting De Open Ankh en de stichting Zorgverlening Het Zonnehuis.
- b Verbinding via holdingstructuur: er is sprake van een moederstichting en twee of meerdere dochters. Een van de dochters is een AWBZ-zorgstichting. Een van de andere dochters is een vastgoedstichting, die gebouwen verhuurt aan (onder meer) de zorgstichting. Er wordt voor de holding een geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

⁵ Ter vergelijking: de woningcorporaties exploiteren circa 2,4 miljoen woningen met een totale boekwaarde van circa 70 miljard euro.

⁶ Rigo: Vastgoed van verzorgingshuizen en verpleeghuizen. Een landelijk beeld van het boekwaardeprobleem (augustus 2002)

- c Verbinding via personele unie: er is sprake van een aparte onroerend goed stichting, maar statutair zijn bestuursleden of leden van de raden van toezicht (deels of allen), dezelfde personen.

Ad 2:

Als een zorginstelling huurt van een woningcorporatie, is sprake van drie varianten:

- a De zorginstelling huurt van een eigen woningcorporatie: in enkele gevallen is sprake van een woningcorporatie (een toegelaten instelling ex artikel 70 van de Woningwet), opgericht door de zorginstelling of van oudsher daarmee verbonden. Voorbeelden zijn: de stichting Maasanker, de stichting Humanitas Huisvesting – beiden in Rotterdam – en de R.K. stichting Bejaardenhuisvesting Eindhoven (verbonden met stichting Vitalis Zorg Groep).
- b De zorginstelling huurt van een lokale ‘vreemde’ woningcorporatie: ‘vreemde’ om het verschil met ‘eigen’ te benadrukken. Dit is de meest voorkomende situatie.
- c De zorginstelling huurt van een landelijk toegelaten corporatie: er zijn drie grote landelijk toegelaten instellingen, die zich van oudsher primair richten op huisvesting van ouderen. Het gaat om de corporaties Woonzorg Nederland, Habion en de Stichting Gereformeerde Bouwcorporatie voor Bejaarden (SGBB). Woonzorg Nederland is de grootste van deze drie. Zij is eigenaar verhuurder van circa 185 verzorgingshuizen (en 27.000 aanleun- en seniorenwoningen). Habion is eigenaar van 70 verzorgingshuizen en 4.000 aanleunwoningen. De SGBB is eigenaar van 7.000 woningen en verzorgingseenheden.

Ad 3:

Bij huur van een commerciële verhuurder is meestal sprake van het huren van bedrijfs- of kantoorruimte.

Aanleunwoningen

Alhoewel geen AWBZ vastgoed zijn in tabel 2 ook cijfers opgenomen over aanleunwoningen. Veelal zijn deze woningen eigendom van de zorginstelling, die ook het verzorgingshuis exploiteert. Voorzover ze geen eigendom zijn van de zorginstelling zelf, zijn ze of eigendom van een woningcorporatie of eigendom van een aan de zorginstelling gelieerde woningstichting (NWI). Geschat wordt dat bij circa 1.000 van de 1.400 verzorgingshuizen sprake is van aanleunwoningen. Gemiddeld is sprake van een aantal van 65 woningen. Het totaal aantal aanleunwoningen bij verzorgingshuizen zal dus circa 65.000 bedragen.

3.4 Conclusie

Beperken we ons tot de ouderenzorg en laten we aanleunwoningen buiten beschouwing, dan is sprake van 2.180 verzorgingshuizen, verpleeghuizen en bijgebouwen. Zien we af van verzorgingshuizen en verpleeghuizen, die eigendom zijn van een woningcorporatie, dan gaat het nog steeds om ongeveer 1.750 gebouwen. Naar schatting is 12% van deze gebouwen al ondergebracht in eigen vastgoedstichtingen. Op kleine schaal (88% niet) is dus al sprake van stichtingen, die zorgwooncorporaties genoemd zouden kunnen worden. De 1.540 gebouwen, die eigendom zijn van de zorginstellingen zelf, kennen een gezamenlijke boekwaarde van ongeveer € 4 miljard. Het bij zorgwooncorporaties onderbrengen van dit zorgvastgoed is een majeure operatie.

4 : Huurprijzen

Of het concept van de zorgwooncorporatie realiteitswaarde heeft, hangt in sterke mate af van de vraag of de financiële positie van zo'n eigen vastgoedstichting sterk genoeg kan zijn. In een situatie van scheiden van wonen en zorg, is dan heel bepalend welke huurprijs gevraagd kan worden. In het kader van deze studie is gezocht naar een redelijke normering voor de huur van een appartement in een verzorgingshuis en een kamer in een verpleeghuis.

4.1 Huurprijzen voor verzorgingshuisappartementen en kamers in een verpleeghuis (een indicatie)

In eerste instantie is voor een redelijke huurstelling aansluiting gezocht bij eerdere rapportages van het Rigo. Het Rigo heeft berekend dat bij verzorgingshuizen een huurprijs van € 430,00 per appartement nodig zou zijn om de gemiddelde resterende boekwaarde van verzorgingshuizen te kunnen dekken.

Voor een appartement van meestal 22 à 25 m² is dit een zeer hoog bedrag. In een essay⁷ van de hand van Prof. Van der Schaar, suggereert deze dat de helft van de huurprijs zou moeten worden opgebracht door de zorginstelling zelf en dus ten laste van de AWBZ. De zorginstelling maakt immers voor haar zorg en dienstverlening gebruik van een groot gedeelte van de vierkante meters in een verzorgingshuis.

Voortbordurend op de suggestie is in deze studie voor een andere benadering gekozen. Het gaat hierbij om een indicatie. De huurprijsproblematiek vraagt om een meer diepgaand onderzoek dan mogelijk was in het bestek van deze studie.

Voor de aantallen m², die in gebruik zijn bij de zorginstelling voor haar zorg en dienstverlening is aansluiting gezocht bij publicaties van het College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen. Op basis van deze publicaties⁸ kan worden uitgegaan van een norm van gemiddeld 15 m² "bedrijfsruimte" per plaats in een verzorgingshuis en gemiddeld 20 m² "bedrijfsruimte" per plaats in een verpleeghuis.

Voor wat betreft de huurprijs van "bedrijfsruimte" bestaat er geen puntenwaarderingssysteem. De huurprijs van bedrijfsruimte wordt bepaald door de markt. Een gangbare markthuurgprijs voor bedrijfsruimte is € 100,00 per m² per jaar (€ 8,33 per maand).

⁷ Zorgvernieuwing Vast Goed, rapport 80340A d.d. mei 2002

⁸ De "norm" van 15 m² is ontleend aan een analyse van het referentiekader voor verzorgingshuizen. Voor zorginfrastructuur c.q. algemene voorzieningen geldt vertaald in oppervlakte per plaats een ruimtebehoefte van 11 m² (bij 100 plaatsen) tot 19 m² bij 20 plaatsen (zie notanr. VZH.02.01.011 CBZ dd. 21-01-2002).

Voor wat betreft de appartementen en de kamers is aansluiting gezocht bij het woningwaarderingssysteem. Voor appartementen in een verzorgingshuis kan zonder ingrijpende wetswijzigingen het systeem voor zelfstandige woonruimte worden gehanteerd. Een appartement in een verzorgingshuis beschikt over een eigen toegang en kan in principe bewoond worden zonder afhankelijkheid van voorzieningen buiten “de woning”. De appartementen hebben een eigen douche, toilet etc. Voor kamers in een verpleeghuis ligt dit anders. In deze studie is aansluiting gezocht bij het puntenwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte.

Verzorgingshuizen

Het aantal punten voor een appartement in een verzorgingshuis is als volgt te berekenen:

Aantal m ² x 1 punt	22
Toilet	3
Wastafel	1
Douche	4
Extra punten i.v.m. voorzieningen handicap	PM
Privé buitenruimte (aftrek)	-5
Type woning (mgw met lift)	4
Woonomgeving (max. 25)	20
Subtotaal	49
X 35% i.v.m. serviceflatkarakter	
TOTAAL	66

Bij dit aantal van 66 punten hoort een maximale huurprijs van € 266,00.

Recent nieuw gebouwde verzorgingshuizen kennen grotere appartementen (circa 44 m²). Het aantal punten voor deze verzorgingshuizen komt hoger uit: 95 punten met een bijbehorende maximale huurprijs van ongeveer € 390,00.

De totale huurprijs per plaats in oudere respectievelijk recent gebouwde verzorgingshuizen zou hiermee komen op:

	Ouder verzorgingshuis	Recent verzorgingshuis
Huurprijs verzorgingsappartement	€ 266,00	€ 391,00
Huurprijs 15 m ² “bedrijfsruimte”	€ 125,00	€ 125,00
Totaal	€ 391,00 ⁹⁹	€ 515,00

Verpleeghuizen

Het puntensysteem voor kamers werkt met een hoger aantal punten, maar met een lagere zogenaamde puntprijs. Voor oude verpleeghuizen kan worden uitgegaan van een gemiddelde oppervlakte per kamer van 11 m², 112 punten en een maximale huurprijs van € 184,00.

Voor nieuwe verpleeghuizen kan worden uitgegaan van een gemiddelde oppervlakte per kamer van 22 m², met een bijbehorend aantal van 161 punten en een maximale huurprijs van € 264,00.

	Ouder verpleeghuis	Recent verpleeghuis
Huurprijs kamer	€ 184,00	€ 264,00
Huurprijs 20 m ² “bedrijfsruimte”	€ 166,00	€ 166,00
Totaal	€ 350,00	€ 430,00

⁹ Deze prijs is circa €40,00 (€391,00 vs €430,00) lager dan de prijs, die volgens berekeningen van het Rigo nodig zou zijn om de gemiddelde resterende boekwaarde van verzorgingshuizen te dekken. Eigen berekeningen leren dat bij deze lagere huurprijs nog een verschil van circa €3.131 te overbruggen zou zijn (zie bijlage 4).

4.2 Scheiden van wonen en zorg in inkomenseffecten voor de bewoner (micro)

In de volgende paragrafen wordt gezien, welke consequenties een huurprijs van € 266,00 zou hebben voor de portemonnee van de bewoner. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (verblijf wordt bekostigd door de AWBZ, kortweg “Verblijf AWBZ”) en de eventuele toekomstige situatie (scheiden van wonen en zorg waarbij de bewoner huur gaat betalen, kortweg “Scheiden van wonen en zorg”). Deze rekensom wordt gemaakt voor verschillende inkomenscategorien: iemand met alleen een AOW en drie varianten waarbij de bewoner aanvullend (pensioen)inkomen heeft (+ € 4.000, + € 8.000 en + € 12.000).

4.2.1 Verblijf AWBZ in verzorgingshuizen

		Alleen AOW	AOW + 4.000	AOW + 8.000	AOW + 12.000
a	AOW	11.451	11.451	11.451	11.451
b	Extra inkomen	0	4.000	8.000	12.000
c=a+b	Bruto inkomen	11.451	15.451	19.451	23.451
d	AF: Belasting	338	954	1.760	2.590
e=c-d	Subtotaal netto inkomen	11.113	14.497	17.691	20.861
f	AF: Ziekenfonds: 356 + 8,45% over aow en 6,45% over aanvullend pensioen	1.324	1.582	1.840	2.098
g=e-f	Netto inkomen	9.789	12.915	15.851	18.763
h	Af: Zak en kleedgeld	3.044	3.044	3.044	3.044
i=g-h	Totaal beschikbaar ink	6.745	9.871	12.807	15.719
j	Aftrek	0	741	1.108	1.472
k=i-j	Bijdrageplichtig inkomen	6.745	9.130	11.699	14.247
l=g/12	Netto inkomen per maand	816	1.076	1.321	1.564
m=k*8,5%	AF: Eigen Bijdrage 8,5% p.mnd	573	776	994	1.211
n=l-m	Resteert per maand voor zak en kleedgeld en telefoon p.mnd	260	300	327	353
o	AF: Telefoon p.mnd	20	20	20	20
p=n-o	Resteert voor zak en kleedgeld p.mnd	240	280	307	333

260 : dit is de zogenaamde piepgrens, het minimale bedrag dat na aftrek van de AWBZ bijdrage dient te resteren. Volgens de rekenkundige formule zou eigenlijk 242 resteren.

4.2.2 Scheiden van wonen en zorg

		Alleen AOW	AOW + 4.000	AOW + 8.000	AOW + 12.000
a	AOW	11.451	11.451	11.451	11.451
b	Extra inkomen	0	4.000	8.000	12.000
c=a+b	Bruto inkomen	11.451	15.451	19.451	23.451
d	AF: Belasting	338	954	1.760	2.590
e	AF: Ziekenfonds: 356 + 8,45% over aow en 6,45% over aanvullend pensioen	1.324	1.582	1.840	2.098
f=c-d-e	Netto inkomen	9.789	12.915	15.851	18.763
g	AF: Huur (12 x € 266)	3.192	3.192	3.192	3.192
h	BIJ: Huursubsidie	1.097	0	0	0
i=g-h	AF: Subtotaal huur	2.095	3.192	3.192	3.192
j	AF: Servicekosten: 12 x € 20	240	240	240	240
k	AF: Overige huisvestingslasten, OZB, belastingen, onderhoud: 12 x € 35	420	420	420	420
l	AF: Gas en electra: 12 x € 70	840	840	840	840
m	AF: Voeding: 365 dagen x € 7,50	2.738	2.738	2.738	2.738
n	AF: Telefoon: 12 x € 20	240	240	240	240
o	AF: Alarmering	402	402	402	402
P	AF: Eigen bijdrage AWBZ hulp				
q=(f-i-j-k-l-m-n-o)/12	Resteert voor zak en kleedgeld p.mnd	235	385	575	767

4.2.3 Verschil 'Verblijf AWBZ' en 'Scheiden wonen en zorg'

Resteert voor zak en kleedgeld p.mnd	Alleen AOW	AOW + 4.000	AOW + 8.000	AOW + 12.000
Verblijf AWBZ	240	280	307	333
Scheiden wonen en zorg	235	385	575	767
Verschil	-5	105	268	434

4.3 Conclusie

Op basis van de overzichten kan de conclusie getrokken worden dat, als louter gekeken wordt naar de portemonnee van de bewoner, iemand met alleen een AOW inkomen beter af is met intramuraal verblijf, dan met het betalen van een huur van € 266,00.

Het verschil voor iemand met alleen een AOW inkomen is niet zodanig groot dat voor deze categorie extra maatregelen nodig zijn. Naarmate het inkomen hoger is,

wordt zelfstandig wonen voordeliger. Hogere inkomensgroepen zouden eventueel ook een hogere huur kunnen betalen.

De huurprijs voor woonruimte plus de huurprijs voor bedrijfsruimte (€ 266,00 + € 125,00 = € 391,00; zie hoofdstuk 4.1) is circa € 40,00 lager dan de prijs die volgens berekeningen van het Rigo nodig zou zijn om de gemiddelde resterende boekwaarde van verzorgingshuizen te dekken (€ 430,00). Eigen berekeningen leren dat bij deze lagere huurprijs nog een verschil van circa € 3.131,00 te overbruggen is (zie bijlage 4). Het gaat hier om een gemiddelde. De voorbeelden uit het volgende hoofdstuk laten zien dat er sprake kan zijn van overschotten, zelfs wanneer de lagere huurprijs van € 391,00 gehanteerd wordt.

5 : De financiële positie van drie op te richten zorgwooncorporaties

5.1 Inleiding

Voor drie instellingen is onderzocht of een eigen vastgoedstichting levensvatbaar zou zijn, indien zowel aan de bewoners, als aan de zorginstelling een huur in rekening gebracht zou worden. Met behulp van de in hoofdstuk 4 bepaalde huurprijzen zijn bedrijfswaarden berekend en is nagegaan wat de financiële positie van de betreffende zorgwooncorporaties zou zijn.

Op basis van deze analyse kan geen conclusie getrokken worden voor de sector als geheel. Daarvoor is het aantal van drie instellingen te gering. De onderzochte instellingen zijn wel alle drie redelijk exemplarisch.

Voor de drie instellingen is de levensvatbaarheid van een eigen vastgoedstichting beoordeeld op basis van steeds 2 scenario's:

- Scenario 1: voortzetting van de exploitatie zonder renovatie of nieuwbouw.
- Scenario 2: voortzetting van de exploitatie met renovatie of nieuwbouw.

Het eerste scenario is slechts opgenomen om de uitgangssituatie te kunnen aangeven. Zoals het geval is bij de meeste zorginstellingen, ook in deze drie voorbeelden, is de praktijk dat renovatie of nieuwbouw op de korte ofwel op iets langere termijn onoverkomelijk en dus ook feitelijk aan de orde is.

Een vastgoedstichting wordt in deze studie als levensvatbaar beschouwd als de boekwaarde of de investeringen kunnen worden terugverdiend met de te verwachten huurinkomsten, plus een eventuele dekking door eigen vermogen.

Het is een benadering die in grote lijnen overeenkomt met de wijze waarop in de volkshuisvestingssector beoordeeld wordt of woningcorporaties voor hun financiering geborgd kunnen worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

5.2 Stichting Unus

Korte beschrijving

De stichting Unus is onderdeel van een holding, waarin een groot aantal rechtspersonen (dochter) woon- en zorgcentra exploiteren. Een aantal dochters huurt de gebouwen van woningcorporaties. Een aantal andere is zelf eigenaar. De stichting Unus exploiteert als eigenaar een woon- en zorgcentrum met 142 vrijwel identieke appartementen (elk 46,5 m²), waarvan er 82 bestemd zijn voor intramuraal verblijf (verzorgingsplaatsen plus 4 appartementen voor tijdelijke opname) en

60 ook nu al verhuurd worden (zogenaamde inleunwoningen). Bij een beperkt aantal plaatsen is sprake van gesubstitueerde verpleeghuiszorg.

- De 60 inleunwoningen worden verhuurd tegen een huurprijs van € 350 per maand (daar bovenop komt nog een bedrag van € 130,00 aan servicekosten, inclusief € 80,00 energie).
- De maximaal redelijke huurprijs bedraagt € 380,00.
- Drie ruimten worden verhuurd als bedrijfsruimte, aan fysiotherapie en kinderdagverblijf. In totaal gaat het bij deze bedrijfsruimte om 427 m² met een jaarhuur van € 44.044,00 (jaarhuurprijs per m²: € 103,00).
- De bruto vloeroppervlakte van het gehele centrum bedraagt 15.288 m².
- Het omliggende terrein bedraagt (slechts) 1360 m².
- Er is sprake van erfpacht. De canon is voor 30 jaar afgekocht.
- Bouwjaar: 1985
- Resterende exploitatieduur: op het gebouw wordt als gevolg van renovaties nog 40 jaar boekhoudkundig afgeschreven.

Voortzetting van de exploitatie zonder renovatie of nieuwbouw

Als het vastgoed van de stichting Unus wordt ondergebracht in een eigen vastgoedstichting (Unus Vastgoed) zou deze de volgende openingsbalans kennen.

Openingsbalans: waardering op basis van historische kostprijs			
Activa		Passiva	
Materiële Vast Activa	€ 3,4	Bestemmingsreserve (t.b.v. ontwikkeling dienstencentrum).	€ 0,2
		ABR (uit vroegere inleunwoningen)	€ 0,2
		Voorziening groot onderhoud	€ 0,5
		Leningen	€ 2,5
Totaal	€ 3,4	Totaal	€ 3,4

Na scheiden van wonen en zorg kan de verdien capaciteit (de bedrijfswaarde) berekend worden op basis van de volgende uitgangspunten:

Huurprijs appartementen	142 appartementen x € 350
Huurprijs bedrijfsruimte zorginstelling	142 x 15 m ² x € 103,00
Huurprijs overige bedrijfsruimte	427 m ² x € 103,=
Resterende exploitatieduur	40 jaar
Variabele lasten per appartement	€ 1.700,00
Variabele lasten per 100 m ² bedrijfsruimte	€ 1.700,00

Inflatie	2,5%
Rente	6,5%
Huurstijging	2,5%

De verdien capaciteit op basis van deze uitgangspunten en parameters bedraagt circa € 11 miljoen. Conclusie van deze analyse is dat de vastgoedstichting bij ongewijzigd beleid (geen renovatie of vervangende nieuwbouw) voldoende levensvatbaar is en zelfs aanzienlijke meeropbrengsten kan realiseren. De bedrijfswaarde ligt € 7,6 miljoen hoger dan de boekwaarde op basis van historische kostprijs.

Renovatie of nieuwbouw.

Voortzetting van de exploitatie zonder renovatie of nieuwbouw is niet realistisch. De stichting Unus wil het huidige woon- en zorgcentrum over 6 à 8 jaar slopen en vervangen door 5 à 6 kleinere locaties (kleinschalige woonvoorzieningen), elders in de stad, bij voorkeur in combinatie met levensloopbestendige woningen. Reden is dat het huidige woon- en zorgcentrum in een stadsvernieuwingsgebied ligt, de woningen op de duur markttechnisch verouderd zijn (te klein) en de gemeente met de betreffende locatie andere plannen heeft.

De verdien capaciteit van het huidige woon- en zorgcentrum is bij scheiden van wonen en zorg, volgens de bij scenario 1 gepresenteerde uitgangspunten en parameters, over een periode van 7 jaar circa € 3,3 miljoen. Dit bedrag is ongeveer gelijk aan de huidige boekwaarde. De nieuwbouw wordt dus niet of nauwelijks belast met resterende oude boekwaardes.

Beoordeling financiële positie

De financiële positie van “Unus Vastgoed” is op de korte termijn sterk. Na scheiden van wonen en zorg is zij voldoende levensvatbaar. Lenen kan plaatsvinden onder hypothecair verband (nota bene: ook voor de lopende financieringen zijn hypotheekleningen verstrekt).

Of Unus Vastgoed de vervangende nieuwbouw kan uitvoeren is echter onzeker. Twee factoren zijn hierbij van groot belang. In de eerste plaats is de vraag wat de gemeente voor de huidige locatie wil bieden. Er is sprake van erfpacht, dus de kans op een hoge vergoeding is niet groot.

In de tweede plaats is het de vraag of de stichting de kleinschalige woonvoorzieningen wil en kan verhuren tegen een hogere, rendabele huurprijs of zelfs een gedeelte wil en kan verkopen. Het bestaande complex kent een sociale huurprijs.

Het realiseren van woonvoorzieningen met een sociale huurprijs, brengt onherroepelijk een onrendabele top met zich mee. In de corporatiesector is gemiddeld sprake van een onrendabele top van € 20.000,00 per woning¹⁰. Voor 142 nieuwe woningen/appartementen in kleinschalige woonvoorzieningen, betekent dit dat de stichting Unus voor bijna € 3 miljoen onrendabel zou moeten investeren. De stichting zal voor deze investering geen financiering kunnen krijgen.

Op de langere termijn, lijkt “Unus Vastgoed” dus niet op eigen benen te kunnen staan. Een oplossing zou kunnen zijn dat het vastgoed van de andere dochters van de holding, samen met dat van de stichting Unus, wordt ondergebracht in één eigen vastgoedstichting. Door verbreding van de vastgoedportefeuille, kunnen risico's gespreid worden en zou ook in de ogen van financiers een meer solide stichting kunnen ontstaan. Voorwaarde is dan wel dat in die vastgoedportefeuille voldoende “goudvinkjes” zitten. Is dit niet het geval, dan zal financiële ondersteuning nodig zijn.

5.3 Stichting Secundus

Korte beschrijving

De stichting Secundus is eigenaar van een verzorgingshuis met 100 plaatsen. Het gebouw dateert uit 1958. In 1983 is een forse renovatie doorgevoerd. Er wordt aan bedrijfsruimte circa 200 m² verhuurd (een praktijk voor logopedie, een artsenslaboratorium, rouwcentrum). Er zijn thans vervangende nieuwbouwplannen voor een nieuw zorgcentrum, met 50 verzorgingshuisplaatsen en 30 verpleegplaatsen, plus zorginfrastructuurle ruimten. De bedoeling is dat dit centrum gebouwd wordt naast het huidige verzorgingshuis op terrein van een aan de stichting gelieerde woningstichting (geen woningcorporatie), die eigenaar is van 46 aanleunwoningen. Deze aanleunwoningen zijn eveneens gebouwd en gerenoveerd in de jaren '50 respectievelijk '80. Op de locatie van het oude verzorgingshuis worden na sloop, 48 duurdere huurwoningen gebouwd. Er is voor deze plannen een WZV verklaring afgegeven. De stichting werkt toe naar realisatie van haar plannen in 2008. De geraamde investering bedraagt exclusief grondkosten € 8,8 miljoen. Op het oude gebouw zit nog een boekwaarde van circa € 3 miljoen.

De stichting Secundus zal binnenkort een fusie aangaan met 2 andere zorginstellingen in de betreffende gemeente. Een van deze zorginstellingen is eigenaar van een recent gerenoveerd en uitgebreid verpleeghuis. Uitbreiding vond plaats in verband met het sluiten van een verpleeghuis elders. Dit laatste nu gesloten ver-

¹⁰ Centraal Fonds Volkshuisvesting: Investeren uit Steen, oktober 2003.

pleeghuis is eveneens nog eigendom van bedoelde zorginstelling en gaat dus met de fusie mee. De andere zorginstelling is eigenaar van een verzorgingshuis uit 1974. Ook bij deze zorginstelling is sprake van een aanleunwoningstichting (circa 40 woningen). Er zijn plannen om ook dit verzorgingshuis en deze woningen te slopen. Bedoeling is dat op de betreffende locatie een nieuw zorgcentrum verrijst voor 50 plaatsen en circa 120 goedkope en middeldure levensloopbestendige woningen.

Renovatie of nieuwbouw

Als het vastgoed van de stichting Secundus wordt ondergebracht in een eigen vastgoedstichting (Secundus Vastgoed) ligt het voor de hand om daarbij gebruik te maken van de aan de stichting gelieerde (aanleun-)woningstichting. Secundus Vastgoed zou dan de volgende openingsbalans kennen.

Openingsbalans: waardering op basis van historische kostprijs			
Activa		Passiva	
Materiële Vast Activa:		ABR	€ 0,3
• verzorgingshuis	€ 4,1	Voorzieningen onderhoud	€ 0,2
• aanleunwoningen	€ 0,8	Leningen	€ 4,5
Vorderingen	€ 0,1		
Totaal	€ 5	Totaal	€ 5

Na scheiden van wonen en zorg kan de verdien capaciteit (de bedrijfswaarde) berekend worden op basis van de volgende uitgangspunten:

Huurprijs zorgappartementen	100 zorgappartementen x € 266
Huurprijs bedrijfsruimte zorginstelling	100 x 15 m ² x € 100,00
Huurprijs overige bedrijfsruimte	200 m ² x € 100,=
Huurprijs 46 aanleunwoningen	46 x gemiddeld € 393,00
Resterende exploitatieduur	25 jaar
Variabele lasten per appartement	€ 1.700,00
Variabele lasten per 100 m ² bedrijfsruimte	€ 1.700,00
Inflatie	2,5%
Rente	6,5%
Huurstijging	2,5%

De verdien capaciteit op basis van deze uitgangspunten en parameters bedraagt circa € 6,4 miljoen (circa € 4,3 miljoen voor het verzorgingshuis en € 2,1 miljoen voor de aanleunwoningen). Conclusie van deze analyse is dat de vastgoedstichting

bij ongewijzigd beleid, voldoende levensvatbaar is zelfs meeropbrengsten kan realiseren. De bedrijfswaarde ligt € 1,4 miljoen hoger dan de boekwaarde op basis van historische kostprijs.

Voortzetting van de exploitatie met renovatie of nieuwbouw.

De stichting Secundus wil het verzorgingshuis in 2008 vervangen door een nieuw zorgcentrum op de plaats van de aanleunwoningen. Op de plaats van het verzorgingshuis komen duurere huurwoningen.

De verdien capaciteit van het verzorgingshuis en de aanleunwoningen is na scheiden van wonen en zorg, volgens de bij scenario 1 gepresenteerde uitgangspunten en parameters over een periode van 4 jaar circa € 1,5 miljoen. Dit bedrag is € 3,5 miljoen lager dan de huidige boekwaarde. De nieuwbouw wordt dus voor € 3,5 miljoen belast met resterende oude boekwaardes.

De investeringskosten van het nieuwe zorgcentrum zijn geraamd op € 9,5 miljoen inclusief BTW, exclusief grondkosten. Omdat er grotendeels gebouwd wordt op eigen grond, blijven de grondkosten beperkt tot circa € 0,5 miljoen. De 48 nieuwe te bouwen dure zorgwoningen op de plek van het oude zorgcentrum zijn geraamd op een totale investeringssom van € 11,3 miljoen (inclusief ondergronds parkeren). Totaal dus te dekken: circa € 24,8 miljoen.

Bij scheiden van wonen en zorg kan de bedrijfswaarde van dit nieuwe woon- en zorgcentrum berekend worden op basis van de volgende uitgangspunten en parameters:

Huurprijs zorgappartementen	50 zorgappartementen (44 m ²) x € 395 ¹¹ 30 verpleegappartementen (22 m ²) x € 264
Huurprijs p/jaar bedrijfsruimte zorginstelling	50 x 15 m ² x € 100,00 30 x 20 m ² x € 100,00
Huurprijs overige bedrijfsruimte	400 m ² x € 100,=
Huurprijs 48 aanleunwoningen	48 x gemiddeld € 1200,00
Resterende exploitatieduur	50 jaar
Variabele lasten per appartement	€ 1.700,00
Variabele lasten per 100 m ² bedrijfsruimte	€ 1.700,00
Inflatie	2,5%
Rente	6,5%
Huurstijging	2,5%

¹¹ Er is hier uitgegaan van 96 punten en de daarbij behorende maximale huurprijs voor zelfstandige woonruimte.

De bedrijfswaarde volgens deze uitgangspunten en parameters bedraagt circa € 20 miljoen (€ 12,8 voor de woningen en € 7,2 voor het zorgcentrum). Ten opzichte van de totale investering is dus sprake van een tekort van circa € 4,2 miljoen.

Beoordeling financiële positie

De financiële positie van Secundus Vastgoed is na scheiden van wonen en zorg goed, indien er geen vervangende nieuwbouw zou plaats vinden. De nieuwbouwplannen zijn bij scheiden van wonen en zorg door Secundus Vastgoed niet te realiseren. De bouw van dure huurwoningen, waarmee wordt ingespeeld op de mogelijkheid een groter beroep te doen op particuliere vermogens, levert meeropbrengsten op, maar deze zijn onvoldoende om de onrendabele investering in het zorgcentrum te dekken. Oplossingen zijn misschien te vinden door ook het vastgoed van de fusiepartners straks bij Secundus Vastgoed onder te brengen. Wellicht dat de opbrengst van de locatie van het verpleeghuis dat kort geleden gesloten is, na aflossing van de op deze accommodatie nog rustende leningen, voor de benodigde extra middelen kan zorgen. Voorwaarde is dan wel dat de beleidsregel van het CTG, over de aanwending van boekwinsten, wordt ingetrokken en dat de meeropbrengsten bij verkoop van onroerend goed inderdaad mogen worden aangewend voor versterking van de eigen vermogenspositie.

5.4 Stichting Tres

Korte beschrijving

De stichting Tres maakt samen met nog acht stichtingen onderdeel uit van een landelijk werkverband. Dit werkverband is eigenaar van het merendeel van de gebouwen, die bij de acht stichtingen in gebruik zijn.

De stichting Tres beschikt via het landelijk werkverband over een 43 jaar oude verpleeghuis met 230 plaatsen, een dependance met 40 plaatsen en over 1 verzorgingshuis (met in totaal 80 verzorgingsplaatsen). De stichting Tres huurt verder van een tweetal woningcorporaties nog twee verzorgingshuizen en 2 kleinschalige woonvoorzieningen. Voor het verpleeghuis en het verzorgingshuis van het landelijk werkverband bestaan plannen voor vervangende nieuwbouw op een locatie elders. Realisatie van deze plannen word verwacht in 2008.

Vervanging vindt plaats door het realiseren van:

- 136 plaatsen intramuraal (PG/groepswonen).
- 64 appartementen te verbinden met de accommodatie voor de intramurale plaatsen (somatiek/extramuraal).

- 120 woningen voor ouderen, waarvan circa 80 met indicatie voor thuiszorg/verzorgingshuiszorg.

Er wordt samengewerkt met een woningcorporatie. Deze bouwt en wordt straks eigenaar van de 64 appartementen en de 120 woningen. De accommodatie voor de 136 intramurale plaatsen wordt eigendom van de stichting Tres.

Voortzetting van de exploitatie zonder renovatie of nieuwbouw

Als het vastgoed van het landelijk werkverband voor de stichting Tres wordt ondergebracht in een aparte vastgoedstichting ("Tres Vastgoed"), dan zou de openingsbalans van Tres Vastgoed er als volgt uitzien:

Openingsbalans: waardering op basis van historische kostprijs			
Activa		Passiva	
Materiële vaste activa	€ 6,7	Voorzieningen onderhoud	€ 0,5
		Leningen	€ 6,2
Totaal	€ 6,7	Totaal	€ 6,7

Na scheiden van wonen en zorg kan de verdien capaciteit (de bedrijfswaarde) berekend worden op basis van de volgende uitgangspunten:

Huurprijs zorgappartementen in verzorgingshuis	80 zorgappartementen x € 266
Huurprijs bedrijfsruimte zorginstelling	80 x 15 m ² x € 100,00
Huurprijs verpleegappartementen (230 plaatsen)	230 verpleegappartementen, deels nog 4-bedskamers: 230 x € 184,00
Huurprijs bedrijfsruimte verpleeghuis	230 x 20 x € 100,00
Resterende exploitatieduur zorgappartementen verzorgingshuis	15 jaar
Resterende exploitatieduur verpleegappartementen verpleeghuis	10
Variabele lasten per appartement in verzorgingshuis	€ 1.700,00
Variabele lasten per plaats in het verpleeghuis	€ 850,00 ¹²
Variabele lasten per 100 m ² bedrijfsruimte	€ 1.700,00
Inflatie	2,5%

¹² Hier is gekozen voor de helft van de norm van €1700,00 omdat het aantal m² per plaats in dit verpleeghuis slechts circa 11 m² is.

Rente	6,5%
Huurstijging	2,5%

De verdien capaciteit op basis van deze uitgangspunten en parameters bedraagt circa € 7,7 miljoen.

De bedrijfswaarde ligt hiermee circa € 1 miljoen hoger dan de boekwaarde op basis van de historische kostprijs. Zonder nieuwbouw of renovatieplannen zou sprake zijn van een financieel gezonde stichting.

Renovatie of nieuwbouw

Zoals aangegeven wil de stichting Tres, op een andere locatie vervangende nieuwbouw realiseren. Men streeft naar oplevering in 2008. Het verpleeghuis en het verzorgingshuis gaan dus nog slechts 4 jaar mee. Bij scheiden van wonen en zorg is de verdien capaciteit over deze 4 jaren slechts circa € 2,6 miljoen. De stichting blijft dus zitten met een boekwaarde van € 4,1 miljoen (€ 6,7 miljoen minus € 2,6 miljoen).

Tres Vastgoed zou na uitvoering van de verschillende nieuwbouwplannen alleen nog eigenaar zijn van een accommodatie voor 136 verpleegplaatsen. De investering in de verpleegaccommodatie bedraagt genormeerd volgens het referentiekader AWBZ voorzieningen¹³ circa € 12 miljoen. Bij scheiden van wonen en zorg kan de bedrijfswaarde van de nieuwe verpleegvoorziening berekend worden op basis van de volgende uitgangspunten en parameters:

Huurprijs verpleegappartementen	136 verpleegappartementen (22 m ²) x € 264 ¹⁴
Huurprijs p/jaar bedrijfsruimte zorginstelling	136 x 20 m ²¹⁵ x € 100,00
Resterende exploitatieduur	50 jaar
Variabele lasten per appartement	€ 1.700,00
Variabele lasten per 100 m ² bedrijfsruimte	€ 1.700,00
Inflatie	2,5%
Rente	6,5%

¹³ CBZ, Rapportnummer 0.114, d.d. 17-11-2003

¹⁴ Er is hier uitgegaan van 161 punten volgens het puntensysteem voor onzelfstandige woonruimten en de daarbij behorende maximale huurprijs.

¹⁵ Omdat bij verpleging sprake is van meer noodzakelijke m² voor zorginfrastructuur is hier uitgegaan van 20 m² i.p.v. 15 m² per plaats.

Huurstijging	2,5%
--------------	------

De bedrijfswaarde volgens deze uitgangspunten en parameters bedraagt circa € 8,9.

Ten opzichte van de totale investering plus de restant boekwaarde van het oude verzorgingshuis en het oude verpleeghuis, is er een tekort van € 7,2 miljoen.

Beoordeling financiële positie

Zonder nieuwbouwplannen zou sprake zijn van een redelijk gezonde vastgoedstichting. Bij nieuwbouw moet een tekort overbrugd worden van € 7,2 miljoen. De oude locaties van het verpleeghuis en het verzorgingshuis vertegenwoordigen een bepaalde waarde, maar niet voldoende om dit “gat” te dekken. Evenals in het vorige voorbeeld geldt ook hier dat de op te richten vastgoedstichting bij scheiden van wonen en zorg, financieel niet in staat is om de ontwikkelde nieuwbouwplannen te realiseren. Zij zal de financiering voor deze plannen niet rond krijgen. Oplossingen zouden kunnen liggen in een solidariteitsbijdrage vanuit het landelijk werkverband, maar duidelijk is dat ook verdergaande overheidssteun noodzakelijk zal zijn.

5.5 Conclusies

Voor elk van de drie instellingen geldt dat een zorgwooncorporatie financieel levensvatbaar is, als geen renovatie of nieuwbouw aan de orde zou zijn. De verdien-capaciteit berekend over de resterende boekhoudkundige exploitatieduur is met de gehanteerde huurprijzen als voldoende te kwalificeren.

Echter, de noodzaak van vervangende nieuwbouw vergt grote investeringen en kan onvoldoende gedekt worden door de huurinkomsten. De drie zorgwooncorporaties zullen de financiering hiervoor niet rond krijgen.

Oplossingen kunnen gedeeltelijk gevonden worden bij de instelling zelf: het verbreden van de vastgoedportefeuille door het vastgoed van andere aan de organisatie gelieerde instellingen eveneens onder te brengen bij de zorgwooncorporatie, fuseren of meer ondernemerschap (in plaats van zorgwoningen met een lage huur dure woningen realiseren of in de huur of in de koopsector).

Bij ondernemerschap behoort echter ook een groter risico en dus een sterkere vermogenspositie.

Naast oplossingen bij de instelling zelf is het duidelijk dat het concept van een zorgwooncorporatie alleen haalbaar is als ook de overheid bijspringt.

Financiële ondersteuning van de overheid zou overigens ook nodig zijn bij continuering van het huidige systeem bekostiging, dus zonder scheiden van wonen en zorg zonder zorgwooncorporaties.

6 : Transitie

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de vraag hoe de overdracht van vastgoed van zorginstellingen naar zorgwooncorporaties en het buiten de WZV- en AWBZ-kaders plaatsen in de praktijk uitgevoerd zou kunnen worden.

In eerdere studies is uitgezocht of afkoop ineens van de verplichtingen die de overheid heeft ten aanzien van het vastgoed van zorginstellingen, mogelijk zou zijn zoals destijds geschied voor de woningcorporaties (brutering). Bij deze berekening is rekening gehouden met het wegwerken van het functioneel tekort. Uit de berekeningen is gebleken dat dit niet haalbaar is; het zou te veel kosten. Een geleidelijke ontwikkeling is daarom de aangewezen weg.

Een geleidelijke ontwikkeling betekent dat zorginstellingen gedurende een transitieperiode stap voor stap hun zorg- en vastgoedexploitatie ontvlechten en het vastgoed loskoppelen van de AWBZ. Het vastgoed wordt overgedaan aan een nieuw op te richten zorgwooncorporatie, cliënten wordt huur in rekening gebracht voor de woonruimte en het vastgoed wordt buiten de kaders van de WZV en AWBZ geplaatst. Al met al is dat een veelomvattend en complex proces. Het is voor de hand liggend dat de verschillende instellingen er afhankelijk van hun specifieke omstandigheden er een verschillend tempo op nahouden. Daarnaast is timing belangrijk. Sloop-nieuwbouw of een grondige renovatie kan een goed moment zijn om de verandering te ondergaan.

6.2 Geleidelijke overgang: idee op hoofdlijnen

In het navolgende wordt beschreven hoe de geleidelijke overgang plaats zou kunnen vinden.

In de periode tussen nu en 1 januari 2006 wordt overeenstemming bereikt tussen de rijksoverheid en de zorgsector en is tevens de nodige regelgeving gewijzigd. Er geldt vanaf 01-01-2006 een investeringsstop op de bouw van voorzieningen bedoeld voor een verblijfsfunctie, voorzover men deze nog zou willen bekostigen vanuit de AWBZ. Vanaf 1 januari 2006 start een overgangsperiode van 10 jaar, waarin zorginstellingen de tijd krijgen om keuzes te maken met betrekking tot de positionering van het vastgoed.

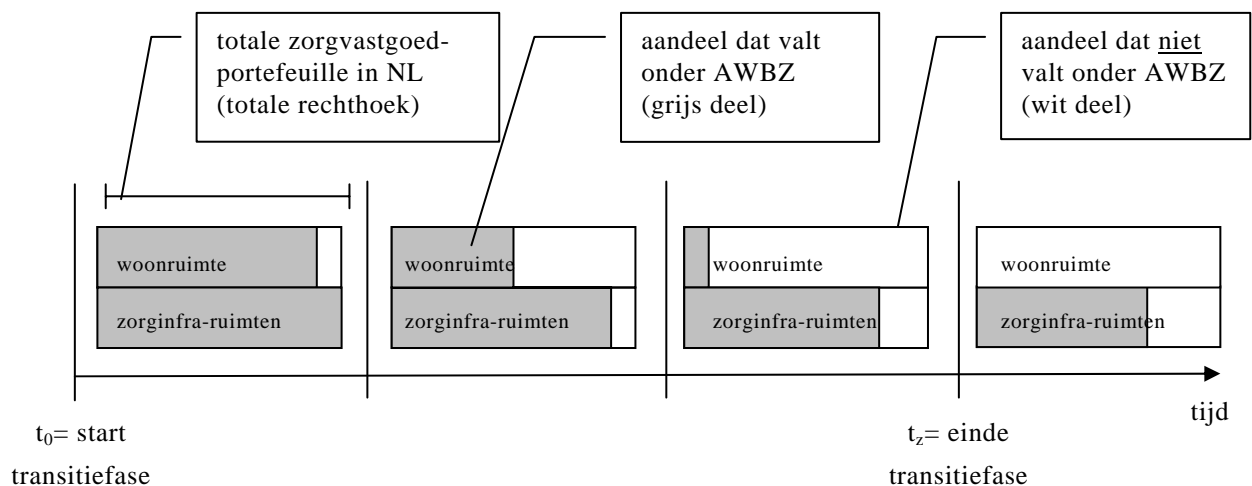
In deze overgangsperiode met als uiterste datum 1 januari 2016 bepalen zorginstellingen dus zelf:

- Het tempo waarin men aan de bewoners / cliënten een huur in rekening wil brengen;
- Het tempo waarin men het vastgoed wil onderbrengen in een eigen zorgwooncorporatie (dan wel wil overdragen aan een woningcorporatie).

Vaak zal een op handen zijnde (her)ontwikkeling als moment worden aangegrepen. Per complex of per instelling wordt het eventuele boekwaardeprobleem opgelost door middel van een financiële tegemoetkoming. Daarna komt dat deel van de vastgoedportefeuille los van de AWBZ. Zo komt stap voor stap de zorgvastgoedportefeuille die op dit moment nog in handen is van zorginstellingen los van de AWBZ.

Het is hierbij van belang onderscheid te maken tussen de woonruimte in de gebouwen en de zorginfrastructuurruimten. Voor het eerste deel kan de bewoner huur gevraagd worden en dat deel kan daarom langzaam loskomen van de AWBZ. De zorginfrastructuurruimten hebben voor een groot deel met de te leveren zorg te maken en is daarmee in feite bedrijfsruimte. Daarvoor kan de cliënt geen huur gevraagd worden en dat deel zal grotendeels door de AWBZ gefinancierd blijven worden.

Deze denklijn is schematisch weergegeven in de volgende figuur:



6.3 Levensvatbare startpositie

Uitgangspunt bij de overgang is 'level playing field' of een eerlijke startpositie. De startpositie van de zorgwooncorporatie moet 'eerlijk' zijn vanuit ideologisch overwegingen en vanuit het besef dat de transitie anders op onoverkomelijke bezwaren en dus weerstand stuit. Een eerlijke startpositie betekent niet een identieke startpositie, maar liever een levensvatbare startpositie. Een zorgwooncorporatie met een negatieve bedrijfswaarde is niet levensvatbaar en al helemaal niet als de concurrentie vele malen sterker is. Daarnaast is het zo dat de rijksoverheid en de zorgsector gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen voor een voldoende en kwalitatief goed en betaalbaar aanbod dat aansluit op de vraag. Dat wordt een probleem op het moment dat te veel aanbieders zouden verdwijnen. Bovendien is de rijksoverheid in het verleden verplichtingen aangegaan ten aanzien van het zorgvastgoed, waaraan zij zich – zeker in de situatie waarin sprake is van bouwtechnische en functionele veroudering – niet zomaar kan onttrekken.

Al deze argumenten pleiten ervoor om zorgwooncorporaties met een potentieel levensvatbare startpositie net dat financiële steuntje in de rug te geven dat ze nodig hebben om een voldoende stevige startpositie te krijgen. Ook moet voorkomen worden dat potentieel levensvatbare zorgwooncorporaties failliet gaan als gevolg van marktimperfecties die door de overheid gecreëerd zijn of in stand gehouden worden of een onzorgvuldige invoering van meer marktwerking.

Desondanks kan het niet de bedoeling zijn om zorgwooncorporaties met een zeer zwakke uitgangspositie koste wat kost in stand te houden. De kosten staan dan niet meer in verhouding tot de baten. Bovendien is het in een gezond functionerende markt een normaal verschijnsel dat van tijd tot tijd incidenteel aanbieders failliet gaan. In het geval van een zeer zwakke startpositie behoort een zelfstandige eigen vastgoedstichting niet tot de mogelijkheden. Deze is dan min of meer gedwongen om te fuseren met sterkere instellingen of om het vastgoed over te doen aan een woningcorporatie of een andere derde. Overigens kan het ook een positieve keuze zijn van een zorginstelling om haar vastgoed over te doen aan een woningcorporatie of een andere derde. Dat hangt af van de strategische keuzes die zij maakt ten aanzien van de positionering van de organisatie. Dat kan inclusief of exclusief 'wonen' zijn.

Concreet betekent dit dat – uitzonderingen daargelaten – een groot aantal potentieel levensvatbare zorgwooncorporaties in aanmerking zouden moeten komen voor een financiële tegemoetkoming. Dit zou kunnen plaatsvinden via een transi-

tiefonds. § 6.3 behandelt hoe zorgwooncorporaties in aanmerking zouden kunnen komen voor een financiële tegemoetkoming. § 6.4 gaat verder op in op de mogelijke voeding van dit fonds. § 6.5 gaat over de noodzaak van een verantwoordingskader, zolang de zorgwooncorporatie niet onafhankelijk van de AWBZ kan functioneren.

6.4 Aanspraak maken op transitiefonds: maatwerk

Zorgwooncorporaties met een levensvatbare startpositie (eenvoudig gezegd met een positieve bedrijfswaarde en voldoende eigen vermogen) kunnen geen aanspraak maken op het transitiefonds. Zij kunnen zelfstandig voortbestaan.

Zorgwooncorporaties met een potentieel levensvatbare startpositie (eenvoudig gezegd met een negatieve bedrijfswaarde en / of een te zwakke vermogenspositie) kunnen aankloppen bij het transitiefonds voor steun. Dat betekent dat een bestaand of een nieuw orgaan belast moet worden met de beoordeling van verzoeken van zorgwooncorporaties. Op de eerste plaats moet dit orgaan toetsen of de zorgwooncorporatie inderdaad in aanmerking komt voor een bijdrage uit het transitiefonds. Heeft de zorgwooncorporatie de zaken wellicht te negatief (kan best zelfstandig voortbestaan) of juist te positief (eigenlijk een te zwakke positie; zelfstandig voortbestaan is geen optie) gepresenteerd? Op de tweede plaats moet het orgaan nagaan of de bedrijfswaarde op correcte wijze berekend is. En op de derde plaats heeft dit orgaan als taak na te gaan of er geen alternatieve mogelijkheden zijn de boekwaarde te dekken (oftewel de bedrijfswaarde te verhogen). Is het bijvoorbeeld mogelijk om het bouwprogramma van eventuele nieuwbouw dusdanig te veranderen dat meer opbrengsten gegenereerd worden? Kan wellicht een deel van het instellingsterrein verkocht worden? Vooral een kwestie van maatwerk dus. De uitkomst van dit alles is antwoord op de vraag of een zorgwooncorporatie in aanmerking komt voor een financiële tegemoetkoming en zo ja voor hoeveel.

De vraag blijft over of een bestaand of een nieuw orgaan belast zou moeten worden met de beoordeling van de verzoeken van de zorgwooncorporaties. Op zich zou dit heel goed uitgevoerd kunnen worden door een bestaand orgaan als het College Sanering. Wel wordt dan een nieuwe manier van denken geëist van de medewerkers. Was het stelsel voorheen gericht op uniformiteit, de toekomstplannen van de zorgwooncorporaties zouden vooral gericht moeten zijn op differentiatie in kwaliteit en invulling geven aan ondernemerschap. Als deze overgang lastig

is voor een orgaan dat jaren op dezelfde manier heeft gewerkt, dan kan wellicht beter een nieuw onafhankelijk projectbureau opgericht worden.

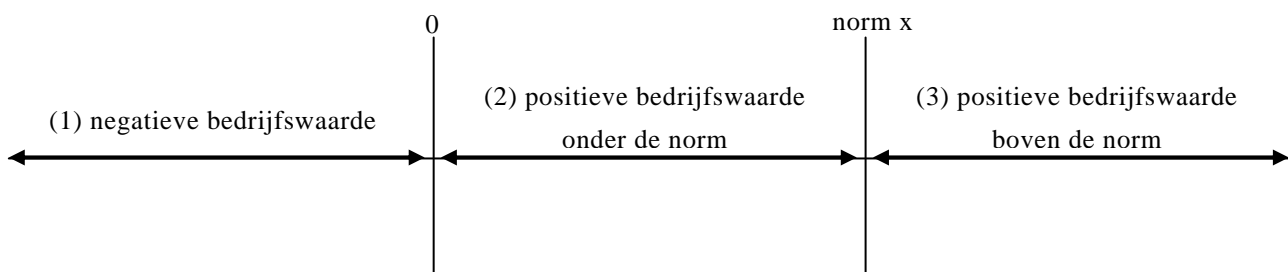
Deze werkwijze brengt wel twee aandachtspunten met zich mee. Er moet voor gewaakt worden dat de beoordeling van verzoeken leidt tot te veel bureaucratie. Daarnaast heeft de werkwijze een perverse prikkel in zich. Zorgwooncorporaties die meer ondernemend werken worden 'gestraft' met een kleinere bijdrage uit het transitiefonds of moeten het zelfs zonder een bijdrage doen. Voorkomen moet worden dat zorgwooncorporaties 'passief' worden omdat ze het geld toch wel uit het transitiefonds krijgen. Anderszins kan het zinvol zijn om zeer ondernemende zorgwooncorporaties op de een of andere manier (tijdelijk) te belonen voor hun positieve prestaties.

6.5 Voeding transitiefonds

De rijksoverheid is in het verleden verplichtingen aangegaan ten aanzien van het zorgvastgoed, waaraan zij zich – zeker in de situatie waarin sprake is van bouwtechnische en functionele veroudering – niet zomaar kan onttrekken. Het transitiefonds zou daarom primair gevoed moeten worden door de AWBZ. Als de middelen daarvoor niet toereikend zijn, dan kan ook gedacht worden aan gedeeltelijke voeding door de sector zelf. Deze financiële middelen zouden vooral afkomstig moeten zijn van instellingen met een positieve bedrijfswaarde.

Bijdrage aan transitiefonds vanuit zorgsector

De onttrekking aan c.q. voeding van het transitiefonds door de zorgwooncorporaties zelf zou als volgt kunnen plaatsvinden:



ad (1) De zorgwooncorporatie ontvangt een vergoeding uit het transitiefonds, ter compensatie van de negatieve bedrijfswaarde en doet daarna geen beroep meer op de AWBZ-gelden.

ad (2) De zorgwooncorporatie behoudt de positieve bedrijfswaarde en doet in de toekomst geen beroep meer op de AWBZ-gelden.

ad (3) De zorgwooncorporatie draagt een deel van de positieve bedrijfswaarde af aan een in te stellen compensatiefonds. De zorgwooncorporatie behoudt de rest van de positieve bedrijfswaarde en doet in de toekomst geen beroep meer op de AWBZ-gelden. (noot: geen beroep meer op AWBZ-gelden, dat wil zeggen voor wat betreft woonruimte)

Daarnaast levert de sector nog op twee andere manieren een bijdrage aan de opgave:

- Wanneer meerdere zorginstellingen vastgoed met een negatieve en vastgoed met een positieve bedrijfswaarde gezamenlijk onderbrengen in een zorgwooncorporatie vindt verevening binnen de portefeuille plaats.
- Zorgwooncorporaties krijgen de ruimte om meer ondernemend te opereren en particuliere vermogens aan te wenden. Wanneer zij daarin slagen zal in mindere mate een beroep worden gedaan op het transitiefonds.

Kortom, de transitieperiode kan gebruikt worden om andere oplossingen voor het boekwaardeprobleem te zoeken. Als gevolg hiervan zullen per saldo de benodigde rijksbijdragen lager uitvallen dan bij afkoop in een keer. Ander voordeel voor de rijksoverheid is dat de uitgaven gespreid worden over de tijd.

Bijdrage aan transitiefonds vanuit rijksoverheid / AWBZ

Nu is het zo geregeld dat investeringen voor grote renovaties aan intramurale gebouwen van verzorgingshuizen beschikbaar komen als 'trekkingsrechten', dat wil zeggen aanspraken die door het CTG voor de betreffende instelling worden geadministreerd en pas tot gelding kunnen worden gebracht bij een werkelijke investering. In de toekomstige situatie zijn wonen en zorg van elkaar gescheiden en betaalt de cliënt huur voor de woonruimte en de zorginstelling betaalt huur voor de zorginfrastructuurle ruimten. Toekomstige investeringen zijn in die situatie in de huurprijs inbegrepen. Trekkingsrechten zijn dan dus niet meer van toepassing. Er zijn echter in het verleden wel aanspraken opgebouwd. De opgebouwde trekkingsrechten beliepen in 2001 bijna € 1,1 miljard en zullen de komende jaren jaarlijks nog met ongeveer 0,2 miljard aangroeien – exclusief de afname door verbouwplannen (Rigo, 2002). Deze opgebouwde trekkingsrechten zouden als voeding voor het transitiefonds kunnen dienen. Voor de komende jaren staan ook bedragen op de rijksbegroting voor onderhoud, renovatie en sloop-nieuwbouw van verpleeghuizen. Ook deze bedragen zouden kunnen worden aangewend voor het transitiefonds.

Begrenzen (geen open eind)

Het is voor beide partijen – zorgwooncorporatie en overheid – van belang om op voorhand (voor de ingangsdatum van 2006) de balans op te maken van wat de maximale financiële tegemoetkoming vanuit de AWBZ is, inclusief de functionele veroudering, en dat beide partijen zich daaraan committeren. De verplichtingen hoeven niet in één keer betaald te worden. Maar daarmee is de maximale financiële tegemoetkoming – die gespreid over de transitiefase uitgekeerd wordt – begrensd en weten beide partijen waar ze aan toe zijn. De dekking wordt later en stap voor stap en per instelling geregeld.

6.6 Verantwoordingskader

Zolang zorgwooncorporaties mede afhankelijk zijn van overheidssteun staat buiten kijf dat er een verantwoordingskader moet zijn. Ook verder is goed verdedigbaar dat zorgwooncorporaties op een of andere wijze rekenschap afleggen over hun prestaties. Het oprichten van een zorgwooncorporatie is geen doel op zich. Het is de vraag of de in de zorgsector beoogde veranderingen (vraaggestuurd werken, differentiatie in kwaliteit, wegwerken functioneel tekort, extramuralisering, voldoende bouwproductie) het beste gerealiseerd worden via de oprichting van zorgwooncorporaties. De rijksoverheid zal dit minimaal willen kunnen volgen en toetsen. Daarbij zal ze meer in het bijzonder willen nagaan of:

- Er voldoende aanbod blijft van goede basiskwaliteit voor mensen met een smalle beurs
- De extra ruimte, die zorgwooncorporaties krijgen ook daadwerkelijk benut wordt om de kwaliteitsslag te maken

Hier dringt zich een vergelijking op met het verantwoordingskader, zoals dat bestaat voor woningcorporaties op grond van het BBSH.

Toch is het niet logisch dit al van begin af aan op zorgwooncorporaties van toepassing te verklaren

Het ligt meer voor de hand om in eerste aanleg de banden met de AWBZ losser maar niet compleet los te maken. Alle banden met de AWBZ verbreken en vervolgens zorgwooncorporaties tijdelijk onder een andere regiem (BBSH) laten vallen is geen logische stap in de geleidelijk overgang naar onafhankelijkheid.

Dit neemt overigens niet weg dat bruikbare delen uit het BBSH overgenomen kunnen worden; het wiel hoeft niet helemaal opnieuw uitgevonden te worden.

Bijlage 1: interviews: lijst van instellingen en namen van geïnterviewde personen

	Naam organisatie/instelling	Geïnterviewde persoon/personen
1	Waarborgfonds voor de zorg-sector	<ul style="list-style-type: none"> • de heer H.J. Bellers (directeur)
2	College sanering ziekenhuisvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> • de heer Van den Berg (waarnemend directeur) • de heer Stevens (beleidsmedewerker) • mevrouw Van Batenburg (juridisch medewerker)
3	Verenigde Amstelhuizen	<ul style="list-style-type: none"> • de heer J.A. Roëll (concerndirecteur)
4	Stichting KVV Rotterdam	<ul style="list-style-type: none"> • de heer B.M. Reuser (directeur interne en bouwzaken)
5	Centraal Fonds Volkshuisvesting	<ul style="list-style-type: none"> • de heer R. Hordijk (hoofd financieel toezicht)
6	De Open Ankh	<ul style="list-style-type: none"> • de heer H.P.A. Boogaard (adviseur financiële en economische zaken)
7	Stichting Bovenwegen	<ul style="list-style-type: none"> • de heer J.C. Caljouw (bestuurder)
8	Vitalis Zorg Groep	<ul style="list-style-type: none"> • de heer Schols (bestuurder) • de heer W. Slot (Head)
9	Drie onderzochte instellingen	<ul style="list-style-type: none"> • directeuren en Heads

Bijlage 2: Verslag werkconferentie

Impressieverslag Werkconferentie Zorgwooncorporatie

2 april 2004, Kontakt der Continenten, Soesterberg

1. Opening

Door Leo Gerrichhauzen (Gerrichhauzen en Partners).

Leo Gerrichhauzen heet iedereen van harte welkom op de werkconferentie Zorgwooncorporatie, die op uitnodiging van Arcares en De Open Ankh is georganiseerd. Vervolgens geeft hij een toelichting op het programma en het doel van de bijeenkomst aan de hand van onderstaande sheets. Daarnaast wordt een korte voorstelronde gemaakt (deelnemerslijst zie bijlage).

Programma
<ul style="list-style-type: none">• 09.30u Blok 1 Opening<ul style="list-style-type: none">• Welkom - Marianne Straks (Arcares)• Toelichting programma - Leo Gerrichhauzen (GenP)• 09.45u Blok 2 Introductie ZoWoCo + reacties<ul style="list-style-type: none">• Presentatie ZoWoCo - Anton van Kempen (GenP)• Reageren a.d.h.v. 3 stellingen• 10.30u Blok 3 Verdieping<ul style="list-style-type: none">• 3 subgroepjes:<ul style="list-style-type: none">• Eindbeeld ZoWoCo• Transitiefase ZoWoCo• Randvoorwaarden vooraf• Plenaire terugkoppeling• 12.45-13.00u Conclusies, afsluiting en lunch
<small>gerrichhauzenenpartners</small>

Doel werkconferentie
<ul style="list-style-type: none">• Ideevorming ZoWoCo voorleggen• Toetsen of geen argumenten voor of tegen over het hoofd zijn gezien• Ideevorming verder uitdiepen en uitwerken• Werken aan draagvlak
<small>gerrichhauzenenpartners</small>

Marianne Straks (Arcares) vult aan dat deze werkconferentie een typische 'breng-bijeenkomst' is voor de deelnemers. Met de inbreng gaat Arcares als belangenbehartiger vervolgens aan de haal. Zij spoort iedereen aan om de discussie vooral open in te gaan. Niks staat vast; alles is voor discussie vatbaar.

2. Presentatie: Zorgwooncorporaties een reëel en haalbaar alternatief?

Door Anton van Kempen (Gerrichhauzen en Partners).

Alle deelnemers hebben vooraf informatiemateriaal ontvangen ter voorbereiding op de werkconferentie. Desondanks geeft Anton van Kempen in vogelvlucht een

presentatie over de zorgwooncorporatie. Wat is de aanleiding? Wat is de vraagstelling van het onderzoek? Wat is een zorgwooncorporatie eigenlijk? En hoe zou het kunnen, zowel redenerend op macro- als op microniveau? Van deze presentatie zijn de sheets in dit verslag opgenomen.

Tijdens de bijeenkomst ontstond soms verwarring over de term ‘zorgwooncorporatie’. Omdat het lijkt op de term ‘woningcorporatie’ bestond bij sommige mensen het idee dat het een soort woningcorporatie is die onderdeel uitmaakt van het woningcorporatiebestel / volkshuisvestelijke regiem (besluit beheer sociale huursector (BBSH)). Dat is nadrukkelijk niet het geval. Een zorgwooncorporatie is juist een alternatief voor een woningcorporatie. Het is een aparte vastgoedstichting die in handen is van de zorginstelling. Vandaar de naam ‘zorgwooncorporatie’. Deze vastgoedstichting valt niet onder het volkshuisvestelijke regiem, valt aanvankelijk nog onder de AWBZ, maar maakt zich uiteindelijk los van de AWBZ na een transformatieperiode. Om de verwarring te voorkomen is de suggestie gedaan de naam te veranderen, bijvoorbeeld in ‘zorgwooncombinatie’. Vooralsnog is tijdens de werkconferentie en wordt in de verslag de term ‘zorgwooncorporatie’ gehanteerd.

Opdracht GenP

Onderzoek haalbaarheid van het concept zorgwooncorporatie.

Aanpak:

- Wat is het?
- Interviews / aan alles gedacht?
- Expertmeeting
- Prototypen met 3 instellingen
- Aanbevelingen belangenbehartiging

gerrichhauzenenpartners

Wat is het?

Een vastgoedstichting, die:

- in handen is van de zorginstelling,
- zorgwoningen en zorggebouwen, beheert, verhuurt en ontwikkelt,
- op eigen benen kan staan,
- slechts gebonden is aan beperkte regelgeving.

gerrichhauzenenpartners

Waarom?

1. Antwoord op overheid, die toewerkt naar:
 - scheiden van wonen en zorg (verblijf uit de AWBZ)
 - meer keuzevrijheid / vraagsturing
 - meer marktwerking en concurrentie
 - deregulering
2. Risico's vastgoedexploitatie ten gevolge van 1 afzonderen van zorgorganisatie.
3. Beheer en exploitatie van vastgoed is vak apart.
4. Niet afhankelijk willen zijn van woningcorporaties

gerrichhauzenenpartners

Hoe zou het kunnen? Macro (1)

1. Verblijf uit de AWBZ, niet in één klap, maar wel met einddatum.
2. Splitsing woonareaal en bedrijfsareaal
 - Last woonareaal voor rekening client / huurder
 - Last bedrijfsareaal voor rekening van zorginstelling, dus awbz.
3. Keuzevrijheid voor instellingen:
 - Onderbrengen vastgoed bij woningcorporaties of
 - Onderbrengen vastgoed bij zorgwooncorporaties

gerrichhauzenenpartners

Hoe zou het kunnen ? Macro (2)	Hoe zou het kunnen ? Microniveau
<p>4. Bij keuze voor zorgwooncorporatie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • balanssteun voorzover noodzakelijk en te bepalen door daartoe opgericht projectbureau • steun te betalen uit transitiefonds, dat gevoed wordt door <ul style="list-style-type: none"> > rijksoverheid, > deels door de sector zelf. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Analyse eigen vastgoed: <ul style="list-style-type: none"> • Boekwaarde, • Noodzakelijke investeringen • Marktpositie, inschatting haalbare huur, berekenen bedrijfswaarde en marktwaarde. • Inschatting risico's 2. Opstellen strategisch vastgoedplan: <ul style="list-style-type: none"> • Wanneer, welke investeringen (LTHP) • Keuze voor zorgwooncorporatie? • Balanssteun aanvragen zinvol en nodig? • Wanneer huur doorberekenen aan cliënten? <ul style="list-style-type: none"> • Direct? • Na renovatie of sloop/nieuwbouw? 3. Uitvoeren plan
gerrichhauzenenpartners	gerrichhauzenenpartners

ad sheet 'Hoe zou het kunnen? Macro (1)'

- Verblijf uit de AWBZ kan niet in één klap. Dat wil zeggen het in één keer afkopen – vergelijkbaar met de bruteringsoperatie in de woningcorporatiesector in het verleden – is niet realistisch. Dat legt namelijk een te groot beslag op de rijksbegroting, zeker in de huidige tijd van bezuinigingen.
- Er zijn zorginstellingen die (een deel van) hun vastgoed reeds ondergebracht hebben bij een woningcorporatie. Het is niet mogelijk om dit vastgoed verplicht over te doen naar een zorgwooncorporatie. Dat zou een vorm van onteigening zijn, en dat kan niet.

ad sheet 'Hoe zou het kunnen? Macro (2)'

Balanssteun. Anton van Kempen redeneert even alsof hij medewerker van het ministerie van VWS zou zijn en stelt dat er instellingen zijn die behoorlijk wat vet op de botten hebben als je kijkt naar de bedrijfswaarde of marktwaarde. Deze instellingen zouden best wat geld in de algemene pot kunnen doen. Deze opmerking roept de nodige reactie op. Hierover wordt later verder gediscussieerd.

3. Discussie aan de hand van drie stellingen

Onder leiding van Leo Gerrichhauzen (Gerrichhauzen en Partners)

Nadat het concept zorgwooncorporatie, de aanleiding en achterliggende redenen zijn gepresenteerd krijgen de deelnemers gelegenheid te reageren. Dit gesprek vindt plaats aan de hand van drie stellingen. De deelnemers worden gevraagd

letterlijk en figuurlijk een standpunt innemen. De werkwijze is als volgt. De ruimte is verdeeld in 2 vakken. Een 'eens' en een 'oneens' vak. De stelling wordt geïntroduceerd en kort toegelicht. Vervolgens moeten de deelnemers voor zichzelf nagaan of ze het eens of oneens zijn met de stelling. Ze gaan in het vak staan dat correspondeert met hun keuze. De gespreksleider interviewt de deelnemers.

Ten aanzien van de stellingen worden twee uitgangspunten gehanteerd:

- scheiding van wonen en zorg zet door en de functie verblijf wordt niet meer gefinancierd door de AWBZ. De deelnemers worden meegenomen in de gedachte dat dat in de praktijk inderdaad het geval is. Is de zorgwooncorporatie dan een goed instrument? En zo ja onder welke voorwaarden? De exercitie is belangrijk om je als sector en als belangbehartiger goed voor te bereiden op een mogelijke toekomstige situatie;
- de stellingen gaan over het eindbeeld, zeg maar de situatie over 10 à 15 jaar.

Hieronder wordt de discussie over de drie stellingen samengevat. Tevens is grofweg aangegeven hoeveel procent van de deelnemers het eens of oneens was met de stelling. Bij stelling 2 ging een aantal mensen in het midden staan omdat ze gemengde gevoelens hadden. De percentages zijn illustratief. Er moet niet te veel waarde aan gehecht worden. De redenen voor de keuze die aangedragen werden waren namelijk vaak erg genuanceerd. Het kwam zelfs voor dat mensen in het eens en het oneens vak dezelfde argumenten gebruikten.

Stelling 1

De zorgwooncorporatie is hard nodig om risico's te beperken en invulling te geven aan ondernemerschap.

Eens (± 60%)

- Wanneer scheiding van wonen en zorg doorgezet wordt moet de zorginstelling zelf de huuropbrengsten genereren om de kosten te dekken. De instelling moet zelf de benodigde onderhouds- of herontwikkelingskosten dragen. Dit gaat gepaard met een enorm risico. Voorkomen moet worden dat de zorgkant van de zorginstelling failliet gaat. Ook het runnen van een zorgdienstverleningsorganisatie is totaal iets anders dan een vastgoedorganisatie.

Oneens (± 40%)

- Er is wel behoefte aan meer ruimte voor ondernemerschap, maar daar is geen zorgwooncorporatie voor nodig. En zo groot zijn de risico's niet. Gezien de omvang van de vergrijzing is het risico op leegstand beperkt.

- Om de risico's te beperken is het zaak een speciale zorgwooncorporatie op te richten met verstand van ondernemen in zorgvastgoed.
- Eigen aansturing (personele unie). Zorginstellingen willen het wonen ook zelf kunnen aansturen om zo arrangementen te kunnen samenstellen.
- Dat kan zo zijn, maar er is geen blauwdrukoplossing. Er moet keuzemogelijkheid en flexibiliteit zijn. Vanuit een duidelijk visie op zorg moet elke instelling zelf kunnen kiezen of ze wel of niet met een bepaalde woningcorporatie gaat samenwerken of dat ze liever een eigen vastgoedstichting opricht. Het een is niet per definitie in alle situaties beter dan het ander.
- Handhaven van de (vastgoed)positie. Als je het aan een woningcorporatie 'afgeeft' ben je het kwijt: speler kunnen zijn richting gemeente. Zij is alleen geïnteresseerd in partijen met onroerend goed. Om in het locatiebeleid een rol te kunnen spelen (bijv. om te kunnen uitbreiden) heb je dus positie nodig; speler kunnen zijn richting andere corporaties.
- De corebusiness is zorg, dus vastgoedbeheer en vastgoedontwikkeling uitbesteden (en niet alsnog min of meer 'zelf doen' via eigen vastgoedstichtingen).
- Zorginstelling en vastgoedstichting met dezelfde bestuurders: dan doe je toch dezelfde dingen en spreidt je in feite het risico niet. Vastgoed wel afzonderen, maar niet in dezelfde handen.
- Scheiden van wonen en zorg is goed. Maar wel per geval bekijken wat de beste oplossing is (eigen vastgoedstichting of samenwerken met woningcorporatie). Lokaal maatwerk toepassen. Partners betrekken. Situationeel kiezen.

Stelling 2

Het oprichten van een eigen zorgwooncorporatie (los van het volkshuisvestelijke regime) is beter dan de overdacht van vastgoedbezit naar woningcorporaties.

Eens (± 65%)

- Cliënten kiezen vaak op uitstraling van de woonfunctie. Die wil de instelling zelf beïnvloeden.
- De corebusiness is zorg+wonen. Ook al zijn het verschillende disciplines, ze zijn wel aan elkaar gekoppeld en daarom is het van belang invloed te houden.
- Overheid wil scheiden van wonen en zorg. Oké, maar onder voorwaarden.

Oneens (± 25%)

- Voor een levensvatbare zorgwooncorporatie is schaalvergroting nodig: fusie. Dan raakt de zorginstelling ook invloed kwijt.
- De status toegelaten instelling heeft diverse voordelen: belastingvoordelen, WSW (waarborgfonds sociale woningbouw), CFV (centraal fonds voor de volkshuisvesting).

Gemengd ($\pm 10\%$)

- Het is niet per definitie zo. Hangt sterk af van de uitgangspositie, de specifieke omstandigheden en de lokale situatie (zie ook stelling 1).
- Dat hangt ervan af of het om een maatschappelijk sociale functie gaat of om een commerciële functie.
- Nieuw fenomeen; kan beter gebruik maken van bestaand en goed functionerend systeem.
- Corporaties hebben een gedifferentieerde en brede portefeuille (risicospreiding). Er zijn ook veel goede voorbeelden van samenwerking met woningcorporaties.

Een deelnemer merkt op dat we tot nu toe erg redeneren op basis van aanbodgeoriënteerde argumenten. De cliënt heeft hij tot nu toe weinig gehoord in de betogen.

Stelling 3

Verblijf uit de AWBZ is in alle gevallen zinvol, ook voor verpleeghuizen.

Eens ($\pm 80\%$)

- Gedurende het hele leven betalen men zelf voor huisvesting, dus waarom straks niet. Het zijn vermijdbare kosten voor de AWBZ.
- Het is deels 'verplaatsen' van kosten (o.a. naar de individuele huursubsidie), maar deels ook niet, want:
- Het schept de mogelijkheid om particuliere vermogens aan te wenden. Mensen die het kunnen betalen ook zelf laten betalen en de mogelijkheid om meer kwaliteit te kunnen bieden voor een hogere prijs.
- 'Permanent wonen' hoort niet in de AWBZ.
- Zwaar of niet zwaar is niet relevant. Wonen kan in alle gevallen uit de AWBZ.

Oneens ($\pm 20\%$)

- De stenen zijn zo gekoppeld aan de zorgvraag; het gaat om een totaalpakket.
- Het is maar de vraag of mensen de woonlasten uit eigen inkomen kunnen dragen. De inkomenseffecten moeten niet onderschat worden.
- Sommigen neigen naar oneens, met name vanwege tijdelijke situaties in verband met dubbele woonlasten.
- Straks – of eigenlijk nu al – bestaat het onderscheid verzorgings- en verpleeghuizen niet meer. Redeneer vanuit de behoefte van de cliënt. Revalidatie, of dementie, dat maakt nogal uit. Ontwerp financiering op maat vanuit profielen van de cliënten.
- De echt 'zware' categorie moet in de AWBZ blijven.

4. Ideevorming zorgwooncorporatie toetsen en verder uitdiepen in drie subgroepen

Aan de hand van drie deelonderwerpen gaan drie subgroepjes de bestaande ideevorming toetsen en verder uitdiepen (groepsindeling zie bijlage):

- 1 eindbeeld zorgwooncorporatie;
- 2 transitiefase zorgwooncorporatie;

3 randvoorwaarden vooraf.

Vervolgens heeft plenair terugkoppeling plaatsgevonden. De discussie in de subgroepjes en plenair wordt per deelonderwerp in één keer samengevat.

4.1 Eindbeeld zorgwooncorporaties

Groep 1 stond stil bij de situatie over 10 à 15 jaar. Op de eerste plaats werd geconcludeerd dat we niet meer moeten denken in het oude begrippenkader, maar loskomen van ouderwetse terminologie (wetten, financiering, enzovoorts).

In de toekomst zijn er geen verzorgings- en verpleeghuizen meer. Er zijn 'niet herkenbare gebouwen', waaraan niet te herkennen is wie daar wonen en welke zorg en dienstverlening de mensen afnemen. Als we praten over de toekomst is het beter denkbeeldig de drie componenten 'wonen', 'zorg' en 'diensten' los te koppelen (zowel financieel als organisatorisch), om ze vervolgens weer via arrangementen in verschillende samenstellingen te combineren. De parallel werd getrokken met een vakantie, waarin bijvoorbeeld hotel, vervoer, excursies, enzovoorts in duizend en een verschillende combinaties wordt aangeboden. Belangrijk uitgangspunt is dat de klant bepaalt.

Elke zorginstelling bepaalt zijn eigen koers en strategie (positionering) en stemt haar arrangementen af op de gekozen doelgroepen. Dat kan inclusief en exclusief wonen zijn. Instellingen moeten de vrijheid hebben om deze keuze te maken. Het collectief belang van de sector is dat instellingen de vrijheid hebben individueel de strategie te kiezen. Het oprichten van een zorgwooncorporatie – het vastgoed loskoppelen zonder het over te dragen – kan één van de keuzes zijn, ingegeven door eigen historische en omgevingsfactoren. De sector zal zich als groep inzetten om de strategieontwikkeling en keuzevrijheid mogelijk te maken, maar de sector zet zich niet in voor één gemeenschappelijke strategie. De individuele instelling moet zelf de strategie kiezen.

De sector gaat voor 100% ondernemerschap. Om vrijer te kunnen opereren is het van belang dat beknellende wetgeving verdwijnt. De AWBZ is waarschijnlijk eindig. Daarvoor in de plaats komt wellicht een basisverzekering.

De vormkeuze (zorgwooncorporatie of andere vorm) wordt dus ter plekke bepaald door de individuele aanbieder. Wel is geconstateerd wil, je als partner aantrekkelijk zijn en in de (lokale) discussie betrokken worden, dan is het handig als je als instelling zelf een onroerend goedpositie hebt.

De vormkeuze hangt ook af van de slagkracht van de organisatie. Wat heb je in huis? Denk aan de marktwaarde of bedrijfswaarde van het onroerend goed. Instellingen met een zwakke uitgangspositie zullen per saldo dus geen keuze hebben anders dan overdracht aan woningcorporaties en/of fusie (lees laten overnemen) door een andere zorginstellingen. Oftewel, ze houden op te bestaan. De deelnemers van groep 1 zien er niets in om uit onderlinge solidariteit tussen zorginstellingen op de een of andere manier financiële middelen te verevenen (balanssteun). Het is niet erg als een paar zorginstellingen ophouden te bestaan.

De sector zal ook rekening moeten houden met het belang van de overheid. De overheid heeft vooral oog voor:

- minimaliseren van de kosten;
- solidariteit richting zwakkere doelgroepen;
- solidariteit binnen de sector tussen instellingen onderling;
- controle en verantwoording afleggen.

‘Nabranders’: het is in de discussie ook van belang de term ‘zorg’ nader te definiëren. In de praktijk lopen de betekenissen van ‘dokter’ of ‘volksgezondheid’, ‘ondersteuning in afhankelijkheid’ en ‘dienstverlening’ door elkaar. Vanuit het instellingsdenken is zorg een veelomvattend begrip geworden, terwijl het soms gewoon (deels) over huishoudelijk werk gaat.

Vragen en opmerkingen na plenaire terugkoppeling

Hoe kan solidariteit met de doelgroep gecombineerd worden met het afschaffen van de AWBZ? Wie regelt de solidariteit? Dat regelt de overheid via wet- en regelgeving. De solidariteit neemt af; wordt afgebouwd door de overheid. Er wordt een beroep op de sector gedaan. Aan de sector wordt gevraagd op enigerlei wijze de taak die de overheid afschuift over te nemen. Daar maken de deelnemers zich zorgen over.

De overheid stuurt op kosten. Een deelnemer vraagt zich af hoe het met de solidariteit gaat als de sector zich meer op het particuliere domein gaat richten. Hoe is de toezicht en controle geregeld als instellingen zowel in het publieke als het private domein opereren? Iemand antwoordt dat elke instelling voor zich bepaalt wat zij in de toekomst doet op de componenten wonen, zorg en dienstverlening en voor welke doelgroepen. Dat zal inderdaad deels publiek en deels privaat worden. Dat is onvermijdelijk. Maar leidt dat niet tot problemen voor de lagere inkomensgroepen? Iemand vraagt zich af of dat het probleem van de zorgsector is of

het probleem van de samenleving? Een aantal mensen vindt dat de zorgsector niet de totale verantwoordelijkheid hiervoor hoeft te dragen. Desondanks is men van mening dat er een soort fatsoenlijke basiskwaliteit, inclusief financiering, gegarandeerd moet zijn voor iedereen. Daar speelt de overheid een grote rol in; denk aan eisen ten aanzien van die basiskwaliteit. Qua financiering zou dat ook nog steeds via de AWBZ geregeld kunnen worden. Daarnaast moeten er ook hogere kwaliteitsvoorzieningen beschikbaar zijn voor de hogere inkomensgroepen. In de rest van het leven van de mens woont iedereen verschillend, dus waarom zou dat in een zorginstelling (vaak de laatste levensfase) anders moeten zijn? Die hogere kwaliteit moet uiteraard wel door particuliere vermogens bekostigd worden.

Kort samengevat

- Als branche of sector bevorderen dat er keuzevrijheid is en dat de vorm 'zorgwooncorporatie' tot de mogelijkheden behoort. Als individueel bedrijf zelf de keuze maken.
- Zorgwooncorporatie is een manier, maar geen panacee
- Diversiteit in kwaliteit is onvermijdelijk
- Het is wel de vraag hoe de solidariteit georganiseerd wordt.
- Een minimumkwaliteit garanderen voor iedereen.

4.2 Transitiefase zorgwooncorporaties

Groep 2 heeft zich gebogen over transitiefase.

De overheid heeft goede argumenten om wonen en zorg te willen scheiden. Ook de zorginstellingen kunnen daar hun voordeel mee doen. Om de gewenste transitie door te maken is een aantal zaken van belang:

De overheid is per definitie (minimaal elke vier jaar een kabinetwisseling) onbetrouwbaar. Dit betekent dat in één keer een deal moet worden gesloten (1x afrekenen), met een helder eindplaatje, waar volgende kabinetten niet meer aan kunnen tornen. De uitwerking / afwikkeling daarvan mag wel enige tijd duren, maar ook niet te lang. Een transitieperiode van 10 à 15 jaar is onoverzichtelijk voor zowel de zorginstellingen als voor de overheid. Het risico is anders te groot dat er stagnatie optreedt, omdat instellingen in een lange transitieperiode zich te lang oriënteren op hun strategische positie, terwijl er tevens een enorme opgave ligt.

Binnen de vastgestelde overgangperiode kunnen instellingen hun eigen transitiemoment kiezen; veelal het moment van renovatie / vervangende nieuwbouw. Er zal dus een casuïstische benadering worden gehanteerd met ruimte voor eigen oplossingen (individueel maatwerk).

Om het boekwaardeprobleem op te kunnen lossen werkt een regelgeving waarin alles is dichtgetimmerd contraproductief. Een relatieve soepelheid is nodig in plaats van een dwingende regelgeving.

Om die transities te faciliteren moet een transitie- en saneringsfonds ingesteld worden, dat gebruikt wordt om verliesgevende projecten (onderwaarde) te financieren. Dit fonds zou gevoed moeten worden door de sector en door de overheid:

- de overheid is in het verleden verplichtingen ten aanzien van het vastgoed aangegaan en ziet het vastgoed als verantwoordelijkheid verdwijnen. Dat moet gekapitaliseerd worden in het fonds;
- interne solidariteit in de sector: (deel van) de overwaarde van het vastgoed bij transitie zou aan het fonds afgedragen kunnen worden. (Het is wel de vraag of dit wel werkt (in verband met wegsluizen) en kan (het is niet afdwingbaar).

In de nieuwe situatie moet een minimumkwaliteit gegarandeerd zijn om de cliënt te beschermen. Daarvoor zou je gebruik kunnen maken van de basiskwaliteitseisen van het Bouwcollege. Alles boven deze minimumkwaliteit kan via huur in rekening gebracht worden. Op deze manier wordt variëteit in kwaliteit gestimuleerd.

Daarnaast zal er een oplossing moeten zijn voor de financiering van zorginfrastructuur. Deze zal apart via de zorg vergoed moeten worden. Er ontstaat zo een hybride structuur, in Nederland geen onbekend fenomeen.

‘Nabranders’: Het verbod op fusie tussen een zorginstelling en een woningcorporatie zou moeten worden opgeheven.

Vragen en opmerkingen na plenaire terugkoppeling

Aan de ene kant begrijpt een deelnemer de argumenten om de transitieperiode korter te maken wel. Aan de andere kant ook weer niet: de vergelijking wordt gemaakt met de corporatiesector. De woningcorporaties maken na de verzelfstandiging een transformatie door die veel langer duurt dan vier jaar. De zorginstellingen kunnen dat ook niet in vier jaar. Desondanks zou een vorm moeten worden gezocht waarbij de feitelijke transformatieoperatie (financiering en organisatie) binnen vier jaar wordt afgerond. Na die vier jaar kunnen de organisatie zich verder ontwikkelen en transformeren, maar dat gaat dan over zaken als ondernemerschap, professionaliseren en cultuur.

Een aantal deelnemers zet grote vraagtekens bij de bijdrage aan het fonds van zowel de overheid als de sector. De een meent dat de overheid zich best een bijdrage kan veroorloven als die gespreid mag worden betaald. Een ander acht het niet waarschijnlijk dat de overheid – zeker in de huidige tijd van bezuinigingen – ook maar iets zal willen betalen, gespreid of niet gespreid. Geconcludeerd wordt dat we in de branchestrategie niet het onmogelijke moeten verwachten van de overheid en slim moeten meebewegen op wat de overheid kan.

Kort samengevat

- Transitiefase korter (1 kabinetsperiode)
- Doorgaan met bouwinitiatieven (er zijn nog 20.000 meerbedskamers; dat is niet best)
- Transitie- en saneringsfonds instellen
- Interne solidariteit
- In de branchestrategie slim meebewegen op wat de overheid kan

4.3 Randvoorwaarden vooraf

In groep 3 ging het om de vraag wat minimaal noodzakelijk zou zijn om het idee van een zorgwooncorporatie voor de eigen organisatie mogelijk en levensvatbaar te maken.

De deelnemers noemden de volgende aandachtspunten:

- 1 de instelling moet voldoende groot zijn, er moeten voldoende cliënten zijn. De combinatie wonen met zorg is sterk. Voor de concurrentiepositie van de zorgwooncorporatie moet het kunnen bieden van zorg gegarandeerd zijn. Komt de zorgexploitatie in de problemen, dan ook de vastgoedstichting;
- 2 de zorgwooncorporatie zou de zelfde 'prerogatieven' moeten kennen als woningcorporaties;
- 3 veel instellingen zullen wat betreft het vastgoed eerst een kwaliteitsslag moeten maken. Het realiseren van zorggarantwoningen / wozoco's ter vervanging van verzorgingshuizen betekent veelal fors onrendabel investeren. Onrendabele toppen van 40.000 euro zijn geen uitzondering;
- 4 de financiering moet geregeld zijn: rugdekking / borgstelling om de kapitaalmarkt op te kunnen is beslist noodzakelijk;
- 5 er moet een goede bekostigingsregeling zijn voor de zorginfrastructuur / huur van bedrijfsruimten door zorginstellingen;
- 6 het stelsel moet in voldoende mate de toegang tot zorg voor lagere inkomensgroepen overeind houden.

Ook was in de groep aan de orde of de sector zelf zou moeten willen meewerken aan een in te stellen compensatiefonds, waarin instellingen met 'overwaarde' een solidariteitsbijdrage zouden moeten storten ten gunste van minder vermogende instellingen. De deelnemers waren sceptisch over de realiteitswaarde van deze gedachte. Zo'n fonds zou moeizaam van de grond komen. Zou ook leiden tot extra bureaucratie. Verder werd opgemerkt dat al veel 'overwaarde' is weggesluisd naar vastgoedstichtingen buiten het bereik van de WZV en dat bovendien veel vermogen, niet liquide te maken is. Daarnaast geldt dat ook bij vermogende instellingen grote investeringsopgaven aan de orde zijn. Kortom, zo luidde de boodschap: reken je niet rijk.

Wel werd erkend dat het om meer strategische redenen goed is, als de sector ook zelf bereidheid zou tonen om het probleem van een tekort aan solvabiliteit mee in de buidel te tasten. Belangrijk voor het welslagen van het hele idee zou in elk geval zijn, dat in een overgangperiode vermogensvorming verdergaand gefaciliteerd zou worden.

Over 'matching' van middelen gesproken, werd nog de suggestie gedaan om ook eens te kijken naar mogelijkheden om in plaats van financiële middelen, kennis en ervaring te matchen / te bundelen. Er werd gewezen op de onderwijssector, waarin op enkele plekken gekozen is voor de oprichting van grote vastgoedmaatschappijen.

Ten slotte werd in deze groep gesproken over de vraag of de marktwaarde van grote instellingsterreinen betrokken zou moeten worden bij het al dan niet verstrekken van balanssteun. Ook hier gaven de deelnemers aan dat de waarde van deze instellingsterreinen niet overschat moet worden: er gelden veel belemmerende bepalingen voor een alternatieve bestemming van deze terreinen en veel voorwaarden om op basis van dit bezit ook echt te kunnen concurreren. Dit alles neemt echter niet weg, dat de waarde van grond betrokken moet worden bij het bepalen van de vermogenspositie van instellingen. De idee van een level playing field, bij een meer open concurrentie vraagt hierom. Wel wordt nog aangetekend dat dit idee enigszins strijdig is met de gedachte, dat instellingen juist met elkaar moeten kunnen concurreren op grond van verschillen.

Vragen en opmerkingen na plenaire terugkoppeling

Er werd nog een argument tegen matching via een fonds ingebracht. Aanbieders die het niet halen vervoegen zich vanzelf bij anderen die het wel halen. Dit is een natuurlijke manier van matching.

Gesproken werd over de mogelijkheid de balans op te waarden op basis van de marktwaarde van grond. Dat zou – in combinatie met een goed ondernemingsplan – extra toegang tot de kapitaalmarkt moeten bieden. Een deelnemer heeft dit in de praktijk geprobeerd. Het blijkt in de praktijk lastig om een ‘financier zo gek te krijgen’. Ook hier niet te hoge verwachtingen van hebben.

Kort samengevat

- Matching maar beperkt mogelijk; reken je niet te rijk
- Vermogensvorming moet mogelijk zijn
- Kwaliteitsslag

5. Conclusie en afsluiting

De deelnemers hebben goed gehoor gegeven aan het verzoek van Marianne Straks. De deelnemers hebben veel ‘gebracht’. Leo Gerrichhauzen vat een aantal highlights uit de discussie in grove bewoordingen samen:

Een aantal highlights uit de discussie

- De zorgwooncorporatie is geen panacee, maar onderdeel van een grotere beweging: keuzevrijheid
- Branchestrategie: meebewegen op wat de overheid wil en kan
- Transitieperiode maximaal 1 kabinetsperiode: helder, hanteerbaar en voorspelbaar
- Transitie- en saneringsfonds gevoed door beide partijen
- Diverse uitersten hebben de revue gepasseerd: van fusie met een woningcorporatie tot richten op de private sector

Marianne Straks bevestigt deze conclusie. Er is veel gebracht. Ogenschijnlijk zijn de deelnemers verdeeld op een aantal punten, maar op een aantal wezenlijk punten is men het zeker wel eens:

- redeneren vanuit de vraag;
- meer ruimte voor ondernemerschap;
- keuzevrijheid.

Arcares, De Open Ankh en Gerrichhauzen en Partners gaan verder studeren op de haalbaarheid en wenselijkheid van de zorgwooncorporatie. Vandaag is duidelijk geworden dat het een instrument is, maar niet het instrument. Daarbij moet rekening worden gehouden met de argumentatie waar de overheid gevoelig voor is

(denk aan kostenbeheersing, kwetsbare groepen, verantwoord omgaan met middelen). Zonder de overheid redden we het tenslotte niet.

Tot slot enorm bedankt allemaal voor jullie inzet, inbreng en enthousiasme!

Bijlage: Deelnemers en begeleiders

Deelnemers

Subgroep	Naam	Instelling
1	Dhr. F.M.C. de Gruil	Stichting Carint
1	Mw. M.A. Bäckes-Kapteijn	Stichting Cascade
1	Dhr. B.M. Reuser	Stichting KVV Rotterdam
1	Dhr. A.C.M. van Osch	Stichting Zorg voor Ouderen Maasland
1	Dhr. M.G. Boekholdt	Zonnehuisgroep
1	Dhr. drs. J.H. Meijerink	Zorggroep Meander
2	Dhr. M. Sijbers	De Drie Gasthuizen Groep
2	Dhr. B. Meijer	Sensire De Drie Beken
2	Dhr. A.F. Berg	Stichting Oranje Nassau's Oord
2	Dhr. M.E.A. Mornout	Stichting WoonZorgcentra LAS
2	Dhr. J.A. Roëll	Verenigde Amstelhuizen
2	Dhr. R.J. de Wolf	Zorggroep de Residentie
3	Dhr. R.G. van Woudenberg	Algemene Stichting Ouderen Zorg
3	Dhr. R.A.A. van Kessel	De Drie Gasthuizen Groep
3	Dhr. P Eikelboom	Interkerkelijke Stichting Zorgvoorzieningen De Brug
3	Dhr. C.J.M. Romeijnders	Stichting Elisabeth
3	Dhr. D. Marbus	Stichting Groot Hoogwaak

Begeleiders

Subgroep	Naam	Instelling
	Mw. M.L. Straks	Arcares
2	Dhr. L.J. Markus	Arcares
	Dhr. H.P.A. Boogaard	De Open Ankh
	Dhr. B. Pijnappel	De Open Ankh
	Dhr. L.G. Gerrichhauzen	Gerrichhauzen en Partners
3	Dhr. A.E. van Kempen	Gerrichhauzen en Partners
1	Mw. I.J.M. Vedder	Gerrichhauzen en Partners

Bijlage 3: Uitgangspunten bij splitsen balans

Het opstellen van een openingsbalans van een fictieve op te richten zorgwooncorporatie betekent dat de balans van de bestaande zorginstelling gesplitst moet worden. Wat gaat over naar de zorgwooncorporatie en wat blijft achter bij de zorginstelling? Het volgende uitgangspunt is hierbij gehanteerd:

Alles wat vastgoedgebonden is wordt overgedaan naar de zorgwooncorporatie; alles wat zorggebonden is wordt achtergelaten bij de zorginstelling.

- Immateriële vaste activa: Afhankelijk van waar het betrekking op heeft. In het geval van bijvoorbeeld aanloopkosten achterlaten bij zorginstelling.
- Materiële vaste activa: Gebouwen en installaties – inclusief onderhanden bouwproject – overdoen naar zorgwooncorporatie. Inventaris blijft achter bij zorginstelling.
- Financiële vaste activa: Bijvoorbeeld lening op andere stichting, achterlaten bij zorginstelling. Vordering liquide middelen meestal achterlaten bij zorginstelling.
- Eigen vermogen: Meestal voor het overgrote deel zorggebonden, dus achterlaten bij zorginstelling.
- Onderhoudsvoorziening: Gebonden aan het gebouw dus overdoen aan zorgwooncorporatie.
- Egalisatie reserve instandhouding: Als het betrekking heeft op het vast actief dan overdoen naar zorgwooncorporatie.
- (Langlopende) leningen: Langlopende leningen zijn over het algemeen aan het gebouw gebonden; leningen ten behoeve van bijvoorbeeld inventaris niet.
- Kortlopende schulden: Meestal zorggebonden, dus achterlaten bij zorginstelling.

Bijlage 4: Huurprijzen en resterende boekwaarde

In deze bijlage een vergelijkend overzicht tussen de huurprijs, die eerder door het Rigo berekend is, als noodzakelijke huurprijs voor het dekken van de gemiddelde restant boekwaarde van verzorgingshuizen en de huurprijs, die door GenP in deze studie wordt aangehouden.

		Rigo	GenP
A	Huurprijs	€ 430	€ 391 (266 + 125)
B	Jaarlijkse huurverhoging	€ 3,0%	2,5%
C	Huurderving	1%	2%
D	Rente	6,5%	6,5%
E	Onderhoud, beheer, verzekering, ozb	€ 2.000	€ 1.700
F	Kostenstijging	2,5%	2,5%
G	Resterende exploitatieduur	16	16
H	Gemiddelde boekwaarde per plaats	€ 37.000	€ 37.000
I ¹⁶	Verdien capaciteit per plaats	€ 37.000	€ 33.869
J = I - H	Tekort of overwaarde per plaats		- € 3.131 (tekort)

¹⁶ Bedrijfswaardeberekening op basis van A t/m G.

Bijlage 5: Knelpunten in de huidige regelgeving

Auteur: drs. L.J. Markus (Arcares)

Casus I: Zorgaanbieder is eigenaar vastgoed

Wat gebeurt er als een zorgaanbieder – zijnde een WZV-instelling – onroerend goed wil vervreemden (d.w.z. verkopen, maar ook erfpacht, verhuur of ander recht) en/of over wil gaan tot scheiden van wonen en zorg?

Wetgevend kader

- a) De zorgaanbieder kan dat niet zelfstandig doen. Artikel 17a van de WZV bepaalt dat het College Sanering Zorginstellingen daarvoor goedkeuring moet verlenen. Een besluit zonder goedkeuring is vernietigbaar. De praktijk is dat een gemachtigde wordt aangewezen die het verkoopproces begeleidt; het project wordt daarbij vaak geïsoleerd – los van de lokale samenhang en de daarbij behorende samenwerking met betreffende woningcorporaties - benaderd.
- b) Er is geen vrije besteding van de opbrengsten. De eventuele winst wordt verrekend door een extra afschrijving op bestaande of nieuwe investeringen (het streven is de verkoopprijs minimaal de boekwaarde te laten zijn); eventuele resterende boekwinst wordt op de aanvaardbare kosten in mindering gebracht (CTG-beleidsregel boekwinsten bij verkoop; I-681/II-672/III-851). Deze extra winst is dus niet lonend; het tarief wordt gewoon verlaagd.

Dit geldt voor alle bij de WZV-gebouw behorend onroerend goed, dus ook de zogenoemde niet-noodzakelijke bestanddelen (dit zijn investeringen die niet uit zorggelden worden vergoed – zie de gelijknamige circulaire).

Wat is de logica erachter?

De redenering van de overheid (en uitgewerkt door het CSZ en CTG) is dat wat met collectief opgebracht geld is neergezet, de collectiviteit de eventuele winsten bij het afstoten ervan moet kunnen terugkrijgen. Daarbij wordt voor instellingen geredeneerd vanuit een budgetbenadering; het budget voor de instelling ligt “vast” en eventuele winsten bij afstoten van onroerend goed worden verrekend (voorheen vloeiden die zelfs rechtstreeks terug naar het Algemeen Fonds Bijzondere Ziektekosten).

Omgekeerd geldt natuurlijk ook dat goedgekeurde bouwinitiatieven bekostigd worden o.b.v. nacalculatie. De zorgaanbieder loopt dus geen echt risico op het vastgoed. De filosofie hierachter is dat de zorgexploitatie geen last mag hebben van tegenvallers in de vastgoedexploitatie. De risico's die samenhangen met niet WZV-bouw (circulaire niet-noodzakelijke bestanddelen) dienen daarom ook be-

perkt te zijn door of langlopende verhuurcontracten af te sluiten of deze in een aparte rechtspersoon onder te brengen.

In deze visie past ook de eis dat zorginstellingen het vastgoed in eigendom hebben. De zorginstelling moest de zeggenschap hebben om de continuïteit van de zorg te kunnen garanderen (circulaires eigendomsverhoudingen). De praktijk is overigens veel ruimer dan de circulaire formeel toelaten, alhoewel de laatste circulaire al meer ruimte geeft voor uitzonderingen.

Wat is het effect ervan?

- a) Vastgoed wordt in deze benadering niet zelfstandig benaderd maar als facilitair aan de zorg. Voor de AWBZ-zorg is vastgoed echter niet alleen een facilitair onderdeel, maar onderdeel van het primaire proces. Het gaat niet om kwaliteit van zorg, maar om kwaliteit van leven, waar het wonen cq. verblijf een belangrijk – en vaak ook onderscheidend - onderdeel van vormt.
- b) Er is in de gehanteerde budgetsystematiek geen of beperkte mogelijkheid om extra – onvoorziene – uitgaven zelf op te lossen. Extra kosten aan het gebouw moeten steeds aan de inkomstenkant gerepareerd moeten worden. Dit kan door of extra aanvragen mbt bouw (brandveiligheid, tabakswet, legionella, etc..) of anderszins (bijv. verhoging energiebelasting). NB er vanuit gaand dat trekkingsrechten bedoeld en gereserveerd zijn voor een renovatie na 20 jaar.
- c) Ondernemerschap met vastgoed loont niet of zeer beperkt.
 - Er is geen marktprikkel om vraaggericht met een goede prijs/kwaliteitsverhouding te bouwen; de werkelijke kosten worden toch nagecalculeerd. Winst zit enkel in verlaging van de kosten t.o.v. budget, bijv. het verschil tussen de rente die vergoed wordt (renteprotocol) en de werkelijke te betalen rente (het aangesloten zijn bij het WfZ kan hierbij veel voordeel opleveren) en een gunstig aanbestedingsresultaat (uitgaande van budgettair bouwen).
 - De marktwaarde (vooral grondwaarde) kan wel eenmalig benut worden voor het oplossen van het boekwaardeprobleem, maar niet om zelf met vastgoed te ondernemen. Na transformatie van bijv. een verzorgingshuis tot woonzorgcomplex is het eigendom en dus ook een belangrijk deel van de zeggenschap over het vastgoed zelf alsmede de ‘investeringsmacht cq. onderhandelingsmacht’ die het vertegenwoordigd voorgoed weg.
 - Strategisch vastgoedbeleid komt beperkt tot stand. Dit uit zich in
 - a. type bouw: veel nieuwbouw betreft nog steeds niet-courant vastgoed en is niet alternatief aanwendbaar of aanpasbaar.

b. Financiering: er wordt geen eigen vermogen opgebouwd voor herinvesteringen in vastgoed.

Het LTHP vraagt wel om een lange termijn visie in relatie tot investeringsbehoefte, maar er wordt geen relatie gelegd tot verdienmogelijkheden (bedrijfswaarde).

- Eventuele winsten met vastgoedbeleid komen niet ten goede aan een extra impuls in de zorg (bijv. als extra ICT-investering).

Casus II zorgaanbieder huurt van een woningcorporatie

Wat gebeurt er als een zorgaanbieder, die een gebouw – in gebruik als intramurale voorziening – huurt van een woningcorporatie en zij samen tot nieuwe plannen (o.b.v. scheiden wonen en zorg) komen?

In dit geval heeft het CSZ geen rol en is ook de CTG-beleidsregel boekwinsten bij verkoop niet van toepassing.

Een eventueel boekwaardeprobleem is dan in principe voor risico van de verhuurder/eigenaar. In de praktijk probeert men dit op te lossen door de locatie te herontwikkelen met voldoende bouwmassa en voldoende commerciële activiteiten (koopwoningen, dure huur en commerciële verhuur aan derden) om de boekwaarde terug te verdienen. Dit betekent overigens wel dat afhankelijk van de hoogte van de boekwaarde en de mogelijkheden van de locatie het deel sociale woningbouw kan tegenvallen - gezien de daarmee samenhangende onrendabele top. Indien een deel intramuraal wordt teruggebouwd wordt overigens geaccepteerd dat een deel van de bestaande boekwaarde in de nieuwe huurprijs verdisconteerd wordt – analoog dus aan eigendomssituaties (en qua intentie overeenkomstig het protocol bij de NWI saneringsregeling, die regelt dat bij sluiting van overheidswege de verhuurder gecompenseerd wordt).

Indien de locatie meer opbrengt dan de bestaande boekwaarde is de winst puur voor de verhuurder/ woningcorporatie. Dit betreft zowel bouwen op dezelfde locatie als op een nieuwe locatie.

Conclusie is dat het vastgoed meer dan in eigendomssituaties een eigen dynamiek kan hebben. Daarbij kunnen vastgoedrisico's de zorgexploitatie niet direct beïnvloeden. Bovendien stimuleert deze vastgoedpositie om meer mee te bewegen met de markt en over te gaan tot scheiden van wonen en zorg.

Bijlage 6: Literatuurlijst

- Arcares (september 2003). Investeringsplan wonen en zorg. Bouwen voor wonen, zorg en welzijn 2004 – 2015. Utrecht: Arcares.
- Boekholdt, M.G. (oktober 2002). Verpleeg- en verzorgingshuis voorbij. in: Zorg en architectuur, verslag van het jubileumcongres van het College bouw ziekenhuisverzekeringen. Den Haag: CBZ.
- Boogaard, H.P.A. (2002). AWBZ-vastgoed op eigen benen. Zorgwooncorporaties als oplossing. Soesterberg: De Open Ankh.
- College bouw ziekenhuisverzekeringen “notanr. VZH.02.01.011 CBZ dd. 21-01-2002”
- College bouw ziekenhuisverzekeringen “CBZ, Rapportnummer 0.114, d.d. 17-11-2003”
- Centraal fonds voor de volkshuisvesting (oktober 2003). Investeren uit Steen. Naarden: Centraal fonds voor de volkshuisvesting.
- Gerrichhauzen en Partners (maart 2004). Startnotitie Zorgwooncorporatie. Dordrecht: Gerrichhauzen en Partners in opdracht van Arcares en De Open Ankh.
- Gerrichhauzen en Partners (april 2004). Impressieverslag Werkconferentie Zorgwooncorporatie. Dordrecht: Gerrichhauzen en Partners in opdracht van Arcares en De Open Ankh.
- de Kam, G.R.W. (maart 2003). Op grond van betekenis. Over maatschappelijk ondernemen met grond en locaties. Nijmegen: Katholieke Universiteit Nijmegen.
- Rigo (mei 2002). Vastgoed op eigen benen. Verzelfstandiging van de exploitatie van het vastgoed in de zorgsector. Amsterdam: Rigo in opdracht van IWZ en ministerie VWS.
- Rigo (augustus 2002). Vastgoed van verzorgingshuizen en verpleeghuizen. Een landelijk beeld van het boekwaardeprobleem. Amsterdam: Rigo in opdracht van ministerie VWS.
- Rigorapport 82290 van augustus 2002: Vastgoed voor verzorgingshuizen en verpleeghuizen
- Rigorapport 80340A van mei 2002: Zorgvernieuwing Vast Goed (Prof. J. van der Schaar)
- VWS (april 2004). Op weg naar een bestendig stelsel voor langdurige zorg en maatschappelijke ondersteuning. Brief van ministerie VWS aan de Tweede kamer. Den Haag: ministerie VWS.
- Werkgroep Gelijk Speelveld (september 2003). Zorgvuldige aanpak, gezonde markt. Stappen naar eerlijke concurrentieverhoudingen. Den Haag: ministerie VWS.