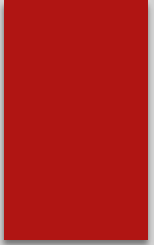


Opgave zorgvastgoed haalbaar houden



DE NHC MOET
WORDEN
AANGEPAST OM
BIJ TE BLIJVEN
DRAGEN AAN HET
REALISEREN VAN
DE OPGAVE IN
ZORGVASTGOED

Maart 2023

Arthur Notermans (Espria; VGN, Actiz, GGZ NL)

Erik Zonnenberg (Woonzorg Flevoland; Actiz)

Frans Stark (onafhankelijk adviseur)

Gerard Born (Sherpa; VGN)

Jaap de Gruijter (ASVZ; VGN)

Roeland Brouns ('s Heerenloo; VGN)

Theo Klarenbeek (Thebe; Actiz)

Inhoud

- Conclusies
- De opgave in relatie tot financiële positie organisaties
- Bestaande huurcontracten
- Nieuwe huurcontracten
- Eigendom
- Betekenis voor NHC

Conclusies op hoofdpijnen

- De sector staat voor een grote transformatie-opgave in intramuraal zorgvastgoed
- De verlaging van de NHC betekent
 - dat zorgorganisaties de opgave van minstens 50.000 intramurale zorgwoningen niet kunnen financieren
 - mede door gestegen kosten en eisen, dat het voor zorgorganisaties niet meer mogelijk is zelf vastgoed kostendekkend te realiseren
 - dat huren geen optie meer is. De transformatie kan dus ook niet door marktpartijen worden opgepakt
- De transformatieopgave is daarom niet haalbaar zonder aanpassing van de NHC

Vier speerpunten voor aanpak

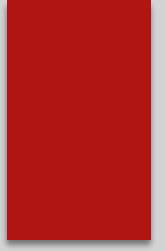
Dit zijn vier speerpunten die op korte termijn aangepakt kunnen worden en tot resultaten kunnen leiden om te voorkomen dat er een investeringsstop komt:

1. Compensatie gestegen bouwkosten
2. Inpassen huursituaties in NHC systematiek
3. Compensatie NHC voor zwaardere ZZP's

VWS kan hiervoor een aanwijzing aan de Nza geven.

4. Daarnaast is het noodzakelijk dat zorgkantoren langjarig toezeggen geen kortingen op de NHC toe te passen

Opgave en financiële positie zorgorganisaties



De opgave

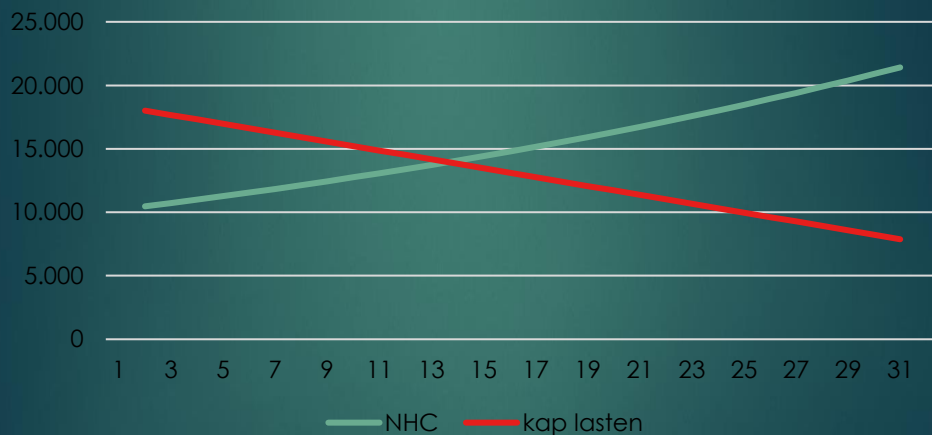
- Voor een duurzaam exploiteerbaar zorgaanbod staat de sector voor een aantal opgaven:
 - Vernieuwing en verbetering woonsituatie aansluitend op ontwikkelingen in de zorgvraag (verdere verzwaring intramurale zorgvraag en noodzaak/wens privacy cliënten) en daling hoeveelheid beschikbaar personeel (verhoging efficiëntie in gebouwen)
 - Verduurzaming
 - Groei gaat via scheiden van wonen en zorg, dat kan alleen als intramuraal aanbod beter geschikt wordt voor zware zorg (ijsbergeffect)
- Effecten van de bekostiging moeten in dit kader worden gezien

Beleid wonen en zorg leidt tot verzwaring zorgvraag intramuraal

- Een beperkt deel van de mensen met een zorgvraag wordt intramuraal opgevangen (het topje van de ijsberg).
- Het overgrote deel van de mensen met een zorgvraag ontvangt deze zorg thuis of in geclusterde woonvormen (de ijsberg onder water)
- Door toename van zorgvraag (bijvoorbeeld door verdubbeling van de vergrijzing) en gelijkblijvende intramurale capaciteit, wordt de grens (met welke zorgvraag kan iemand nog bij ons wonen) sterk verhoogd
- Dit betekent een verdere verzwaring van het intramurale zorgaanbod
- Maar ook in geclusterde woonvormen (het middenstuk van de ijsberg) zal de zorgzwaarte toenemen

Verdiene op de NHC?

NHC<>kap lasten



- NHC systematiek betekent dat in eerste jaren van exploitatie van vastgoed er verlies optreedt die in latere jaren wordt terugverdiend (nodig om bijvoorbeeld leningen af te lossen). Over de hele exploitatie-periode (30 jaar) is sprake van een neutrale exploitatie
- Het omslagpunt ligt ongeveer in jaar 13
- Oude panden (ouder dan 13 jaar) lijken dus geld op te leveren, maar dit gaat om het terugverdienen van eerdere verliezen
- Gemiddeld genomen beschikt de sector over 'oude' panden met daardoor schijnbare winst op de NHC. Door de hoge leeftijd van panden zijn veel investeringen nodig. Dan slaat het resultaat om
- Rendement op eigen vermogen is onderdeel van de NHC. Deze is niet zichtbaar in de jaarrekening, daardoor lijkt het resultaat nog hoger

Effect daling NHC voor de opgave

Finance Ideas heeft op verzoek van branches in kaart gebracht wat de gevolgen zijn van kortingen op de NHC. De conclusies zijn:

- Daling leidt tot:
 - Afname investeringscapaciteit met ca 5 miljard euro. Bij gemiddelde vernieuwingskosten van 100 - 150.000 euro per plaats (mix van sloop/nieuwbouw, renovatie en verduurzaming) komt dat neer op 35.000 - 50.000 intramurale plaatsen die niet vernieuwd kunnen worden.
 - Het percentage 'beperkt tot niet financierbare' organisaties stijgt van 44% naar 52%. Hierdoor zal de afname van de investeringscapaciteit groter zijn dan de eerder genoemde bandbreedte aan plaatsen simpelweg omdat organisaties geen financiering kunnen aantrekken.
 - De GGZ is niet meegenomen in deze berekeningen. Effect zal dus groter zijn. Dit geldt ook mogelijke tariefskortingen door zorgkantoren
- Conclusie: de noodzakelijke vernieuwing en aanpassing van intramuraal zorgvastgoed kan niet (voldoende) in eigendom worden gerealiseerd.
- Ondersteuning bij realisatie opgave door corporaties en beleggers is noodzakelijk. Maar kan die business case voor verhuurders rond komen?

Huur heeft eigen dynamiek

- Huur wordt jaarlijks geïndexeerd
- Daarom niet eerst verlies maken wat in latere jaren terugverdiend moet worden zoals bij eigendom.
- Belangrijk dat huurindex gelijk op loopt met NHC index anders wordt er door zorgorganisaties structureel verlies gemaakt op huursituaties
- Het vaststellen van huren kent een eigen dynamiek en is ondermeer afhankelijk van marktontwikkelingen (beleggers) en voorschriften (corporaties)
- Er sprake van langdurige verplichtingen waardoor bijsturing niet mogelijk is
- De systematiek van de (herijking van de) NHC houdt geen rekening met huursituaties
- De uitkomsten van NHC herijkingen staan dus los van ontwikkelingen in de huursector.

Rapport Finance Ideas over huur

Finance ideas heeft in opdracht van de Nza onderzoek uitgevoerd naar huursituaties in relatie tot de NHC vergoeding.

Daarbij is door hen geadviseerd om in de NHC systematiek geen aanpassingen te doen voor huursituaties.

In het rapport worden daar twee redeneringen ondergelegd:

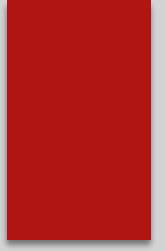
- Als huur duurder is dan eigendom, waarom zou je daar apart voor compenseren? Realiseer dan maar alles in eigendom.
- Daarnaast kan in hun ogen de huur worden aangepast aan de nieuwe situatie. De korting op de NHC zou dus voldoende doorvertaald kunnen worden naar bestaande huursituaties.

Wij delen deze conclusies niet. Wij zullen dat in dit manifest onderbouwen.

Huur en eigendom

- Finance Ideas heeft in haar rapportage aangetoond dat de verlaging van de NHC grote gevolgen heeft voor de financierbaarheid van de vastgoedopgave van zorgorganisaties.
- Op het niveau van een individueel vastgoedproject is echter meer aan de hand waardoor deze niet meer kostendekkend gerealiseerd kunnen worden.
- De gevolgen voor de vastgoedopgave zullen daarom groter zijn dan ingeschat.
- Omdat de dynamiek voor huur en eigendom verschilt gaan wij apart in op beide situaties.

Eigendom



Eigendom:

aantal elementen NHC
voldoen niet meer

- Parameters voor herijking zijn voor eigendoms-projecten op zich juist toegepast door Nza.
- Ontwikkeling in regelgeving (verduurzaming, brandveiligheid) onvoldoende meegewogen.
- Aantal nieuwe elementen onvoldoende meegenomen:
 - Ontwikkelingen in bouw en bouwkosten
 - Ontwikkelingen in financiering en financieringslasten

Eigendom:

Bouw en bouwkosten

- **Bouw en bouwkosten:**
 - Ontwikkeling bouwkosten. Huidige normen dateren uit 2008. Dit element maakt geen onderdeel uit van onderhoud NHC, maar er zijn voldoende redenen om hier opnieuw naar te kijken.
 - Verzwaring ZZP's: bij totstandkoming NHC zijn de NHC's voor zware ZZP's te laag vastgesteld. Herijking op wat voor zware ZZP's nodig is, is urgent gegeven ontwikkelingen.
 - Meer noodzaak/wens tot privacy voor cliënten
 - Verduurzaming, kosten brandveiligheid,
 - Beschikbaarheid grond en ontwikkeling grondprijzen

Eigendom:

Financiering en financieringslasten

- Financiering en financieringslasten
 - Financieringskosten nemen door toegenomen eisen fors toe (bijvoorbeeld taxatie-eisen, financial lease, kosten Wfz)
 - Gemiddelde rentelast vreemd vermogen is gedaald door oversluiten leningen. Maar de boeterentes zijn niet meegenomen in de berekeningen
 - In de afgelopen jaren is negatieve rente betaald op spaargeld. Ook deze kosten zijn niet meegenomen
 - De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen verschuift naar 40/60. Hierdoor zou de gemiddelde vermogenskostenvoet moeten stijgen in plaats van dalen zoals nu voorgesteld.

Huursituaties

DE GEVOLGEN VAN
DE VERLAGING VAN
DE NHC OP
HUURSITUATIES

Nieuwe en lopende huur- verplichtingen

- Bestaande huurcontracten: huurontwikkeling is afhankelijk van:
 - Looptijd
 - Afspraken over indexering
 - Afspraken wat er na einde looptijd gebeurt
- Nieuwe huurcontracten gebaseerd op:
 - Ontwikkelingen huurmarkt: rendementseisen, huurprijsontwikkeling aanpalende markten
 - Eigen investeringen
 - Ontwikkeling bouwpreizen
 - Rente-ontwikkeling
 - Looptijden
 - Onderhoudsverdeling



Bestaande huursituaties

Lopende verplichtingen van zorgorganisaties

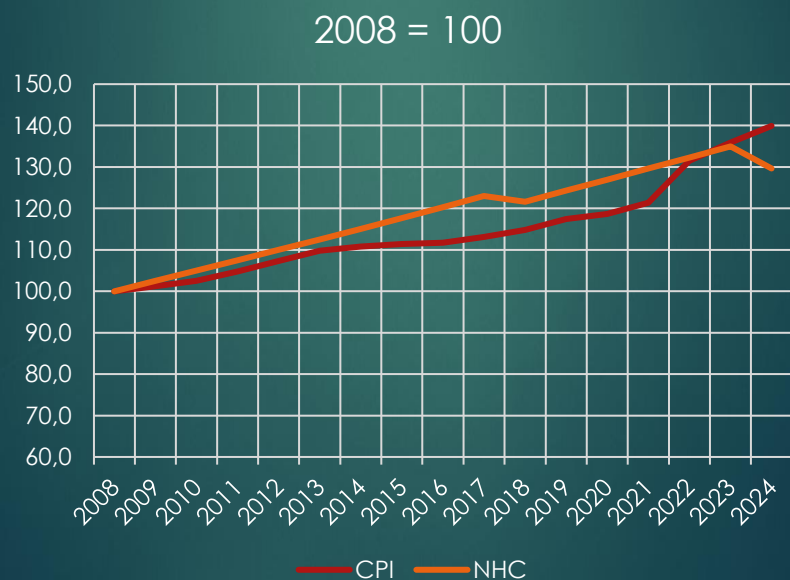
Wat ligt vast in bestaande huur- contracten?

- Looptijden: 15 – 20 jaar minimaal. Bij kortere looptijden risico-opslag op de huur.
- Sectorbeeld gemiddelde restantlooptijd: niet bekend
- Indexering tijdens looptijd: CPI over het algemeen leidend
- Na looptijd. Afhankelijk van huurcontract:
 - Verlengen op basis van doorloop bestaande huurcontract
 - Nieuwe onderhandeling over huurcontract (aanpassen aan nieuwe marktomstandigheden: nieuwe huurbedragen, indexering, looptijd, onderhoudsafspraken)
- Tijdens looptijd geen mogelijkheden tot break. Verplichtingen liggen tijdens looptijd vast.

Bestaande huur: indexering

- Huurontwikkeling is gebaseerd op CPI.
- In 2022 soms gematigde huurontwikkeling tov inflatie (5% huurindex vs 10,1% CPI). Situatie 2023 zal ook hoge huurontwikkeling laten zien.
- NHC is in verleden gekort en wordt in 2024 weer gekort. Dat betekent dat de gemiddelde jaarlijkse index van de NHC fors lager uitvalt dan 2,66%. Dit is nog exclusief mogelijke kortingen door de onderhandelbaarheid.

Index bestaande contracten: conclusies



- Door de kortingen op de NHC ligt de gemiddelde jaarlijkse index op 1,9%
- De CPI ligt in de periode waarin de NHC bestaat (gerekend tot 2024) gemiddeld op 2,5%. De huren zijn in die periode naar verwachting met een gelijk percentage gestegen.
- In de gekozen periode betekent dit dat bestaande huurcontracten een afnemende marge kennen cq verlieslatend worden (afhankelijk van uitgangspositie). In 2024 ligt de NHC index ca 10% lager dan de stijging van huuruitgaven.
- Dit effect wordt versterkt door mogelijke kortingen als gevolg van de onderhandelbaarheid van tarieven

Nieuwe huursituaties

Bepaling aanvangshuur

- Aanvangshuur is mix van:
 - Actuele bouwkosten/transactieprizen
 - Actuele rentestanden (dus niet gemiddelde van het verleden zoals bij NHC)
 - Actuele rendementseis
 - Indexering
 - Onderhoudsverdeling
 - Eigen investeringen door zorgorganisatie (brandmeld, stoffering etc.)
- Onderhoudsverdeling en eigen investeringen diepen we hier niet verder uit
- Na aftrek eigen investeringen resteert vanuit NHC een bedrag gelijk aan sociale huur
- Ontwikkelingen in 2022, 2023 en 2024 stapelen zich op tot onhaalbare business cases voor huur

De markt voor verhuurders

- Ingewikkelde cocktail:
 - Hoge bouwprizen
 - stijgende rentes
 - dalende NHC
 - Dreiging extra korting als gevolg van onderhandelbaarheid tarieven
 - Beschikbaarheid grond en ontwikkeling grondprijzen
- Vraag (verlaging bekostiging) en aanbod (hogere huren als gevolg van hogere bouwkosten en hogere rentes) gaan steeds verder uit elkaar lopen
- Signaal vanuit beleggers: huurcontracten voor nieuwe locaties komen nauwelijks meer tot stand

Bepaling aanvangshuur periode voor 2022

- De gemiddelde bouwkostenindex lag in de periode 2008-2024 op ca 3,6%. Flink hoger dan de CPI.
- De rente lag in die periode laag.
- Stelling: Omdat de rendementseisen verlaagd konden worden (lage rente, teruglopende risicoprofiel, problemen op andere vastgoedmarktsegmenten) bleven de aanvangshuren in het verleden redelijk in de pas lopen met de CPI.

Bepaling aanvangshuur in 2022

- Om projecten te laten slagen stijgen de aanvangshuren
 - De bouwkostenindex is in 2022 opgelopen naar 10 % (bron CBS)
 - Rendementseisen beleggers lopen op door stijging rente
- De aanvangshuren, moeten met minimaal 10% stijgen om een business case haalbaar te houden voor corporatie/belegger. Dat is 7,5% punt meer dan de NHC index.
- Effect wordt versterkt door vooruitzicht korting NHC
- Nieuwe contracten komen dus niet tot stand

Vooronderstellingen bepaling aanvangshuur 2023- 2024

- De bouwkostenindex zal na 2022 minimaal op CPI niveau liggen
- Rente minimaal op huidige niveau
- Rendementseisen stabiel op niveau 2022
- Dat betekent dat we in periode 2023-2024 minimaal rekening moeten houden met een stijging van aanvangshuren met 8,4%.
- In diezelfde periode daalt de NHC netto met ca 2,7% (nog exclusief mogelijke korting door onderhandelbaarheid tarieven)
- Er ontstaat dus in de periode 2023-2024 een gat van minimaal 11%. Deze komt bovenop het gat dat in 2022 is ontstaan van ca 7,5%.

Conclusie aanvangshuren

- In de periode 2022 – 2024 zal het gat tussen de ontwikkeling van de NHC en die van de aanvangshuren toenemen met ca 18%.
- Dit wordt veroorzaakt
 - door hoge bouwkosten, hogere rente en daarmee gepaard gaande verhoging rendementseisen.
 - NHC indexatie die onder de marktwontwikkeling ligt
 - Korting op de NHC in 2024
 - Dreigen van tariefskorting door zorgkantoren
- Nieuwe huurprojecten zijn dus niet haalbaar binnen de bekostiging

Betekenis voor NHC

AANPASSING IS
NOODZAKELIJK.
VERSCHILLENDE
WEGEN MOGELIJK.

Hoe verder met NHC?

- Een investeringsstop dreigt waardoor de grote opgave waar we voor staan niet gerealiseerd zal worden.
- Twee scenario's voor de NHC:
 1. Periode tot medio 2023 gebruiken voor aanpassingen binnen huidig systeem.
 2. Korting per 1/1/2024 uitstellen en onderzoek of NHC systematiek moet worden vervangen door nieuw systeem
- Voorstel voor scenario 1 langs 4 lijnen:
 1. Compensatie gestegen bouwkosten
 2. Inpassen huursituaties in NHC systeem
 3. Compensatie NHC voor zware ZZP's
 4. Meerjarig toezegging zorgkantoren inzake hoogte tarief