

Financiële kengetallen vastgoed gehandicaptenzorg

In september 2019 heeft de VGN opnieuw een factsheet laten maken met financiële gegevens van de sector, gerelateerd aan vastgoed. We krijgen regelmatig de vraag naar een kort en bondig actueel overzicht van cijfers van de sector. De factsheet is gebaseerd op de cijfers van de VGN leden over 2018, voor zover beschikbaar eind juli 2019.

De omzet van de instellingen die alleen (of voornamelijk) gehandicaptenzorg leveren, bedroeg in 2018 zo'n € 8,6 miljard met een positief saldo eind 2018 van zo'n € 153 miljoen (1,8%). We schatten in dat het vastgoedresultaat over 2018 op ca. 2-3% van de omzet ligt (dus rond de € 200 miljoen).

Tabellen met gegevens

Om een globale indruk te geven van de hoeveelheid geld die in het vastgoed omgaat in onze sector (zoals bezit, investeringen) en van de financiële positie van de sector, zetten we de kengetallen (peildatum 31 december 2018) op de volgende pagina op een rij. Om die tabel goed te kunnen lezen, is het van belang om te weten:

1. De gegevens in die tabel (pagina 2) zijn voornamelijk ontleend aan de openbare gegevens uit DigiMV (peiljaar 2018) van de instellingen die lid zijn van de VGN. Van deze instellingen zijn in de bijlage de integrale gegevens opgenomen (voor zover beschikbaar). Dit betekent dat indien zij ook andere activiteiten hebben dan gehandicaptenzorg (met name grotere instellingen die ook ouderenzorg e/o psychiatrie e/o jeugdzorg leveren), dat die integrale gegevens in de bedragen in de bijlage zijn verwerkt. Dat zal een overschatting van de cijfers te zien geven voor wat betreft de gehandicaptensector. Op pagina 2 zijn de gegevens geanalyseerd voor instellingen die alleen, of overwegend gehandicaptenzorg leveren. We gaan ervan uit dat dit per saldo een redelijk beeld geeft van de sector. Enerzijds ontbreekt een deel dat in gemengde instellingen zit, anderzijds hebben ook de instellingen die overwegend gehandicaptenzorg leveren, deels toch ook wel andere activiteiten.
2. De tabel op de volgende pagina bevat globale en afgeronde cijfers. Deze cijfers zijn indicatief, om een snel en eenvoudig overzicht te kunnen bieden. De cijfers in de bijlage bevatten nauwkeuriger tabellen, met de volgende indeling:
 - a. Een specificatie van de instellingen die louter gehandicaptenzorg leveren;
 - b. Een specificatie van de 'gemengde instellingen';
 - c. Een opsplitsing in drie klassen van de instellingen met specifiek gehandicaptenzorg (omzet < 50 miljoen, 50 – 150 miljoen en > 150 miljoen).
3. Na de tabel leest u een paragraaf die duiding geeft aan de cijfers: wat betekent dit nu voor de sector.

	2018		2017	
Omzet in de gehandicaptensector (incl. gecombineerde instellingen, met VVT e/o GGZ e/o Jeugdzorg)	10,3 miljard		9,8 miljard	
Waarvan de omzet van instellingen die alleen gehandicaptenzorg leveren	8,6 miljard		8,2 miljard	
Ter vergelijking: contracteerruimte + kapitaallasten (langdurige zorg, begroting VWS)		28,7 miljard incl. Wmo en Jw		26,5 miljard Incl. Wmo en Jw
Saldo van de winst-/verliesrekeningen Als percentage van de omzet:	153 miljoen	1,8%	188 miljoen	2,3%
Balanstotaal Als percentage van de omzet:	6,8 miljard	79,2%	6,6 miljard	80,5%
Eigen Vermogen Als percentage van de omzet:	2,8 miljard	32,4%	2,6 miljard	32,0%
Solvabiliteit: Eigen vermogen irt het balanstotaal	41,0%		39,7%	
Exploitatieresultaat , uitgedrukt als percentage van de totale opbrengsten, bron WfZ	1,6%		2,3%	
Weerstandsvormogen , uitgedrukt als percentage van de totale opbrengsten, bron WfZ	31,5%		30,8%	
Boekwaarde vaste activa (90% vastgoed) Als percentage van de omzet:	4,4 miljard	54,3%	4,4 miljard	55,9%
Investerings in gebouwen en terreinen + machines en installaties Als percentage van de omzet:	217 miljoen	2,5%	246 miljoen	3,0%
Langlopende schulden Als percentage van de omzet:	2,1 miljard	24,8%	2,1 miljard	26,0%
Financiering tov boekwaarde	48,0%		48,8%	
Rentelasten Als percentage van de omzet:	70,9 miljoen	0,8%	78,8 miljoen	1,0%
Aflossingsverplichtingen Als percentage van de omzet:	129 miljoen	1,5%	130 miljoen	1,6%
Afschrijvingskosten Als percentage van de omzet:	370 miljoen	4,3%	352 miljoen	4,3%
Extra afboeking (impairment) Als percentage van de omzet:	8 miljoen	0,1%	7 miljoen	0,2%
Liquiditeit: saldo liquide middelen 31/12	1,7 miljard	19,4%	1,6 miljard	19,4%
DSCR: Nettowinst + afschrijving en rente gedeeld door rente en aflossing	2,7		2,7	

Duiding en context van de cijfers. Hoe staat het met:

De financiële positie en financiële resultaten van de gehandicaptenzorgsector

Het resultaat is met 1,8% lager dan in 2017 (2,3%). Dit is waarschijnlijk deels te verklaren uit vrijgevallen reorganisatievoorzieningen in 2017. Nadat medio 2017 bleek dat de voor 2017 voorgenomen bezuiniging van 500 miljoen niet door zou gaan was in een aantal gevallen daarvoor in de jaarrekening 2016 een reorganisatievoorziening getroffen die dus niet meer nodig bleek. Onderliggend staat het resultaat dus wel reeds in 2017 onder druk en zien we dat ook in 2018 terug. De personeelskosten stijgen harder dan de omzet en daarbinnen is sprake van een sterke stijging van de kosten Personeel Niet in Loondienst.

Zowel het zorgresultaat als het vastgoedresultaat komen de komende jaren onder druk te staan door de krappe bouwmarkt en de krappe arbeidsmarkt. De herijking van de ZZP-tarieven en de vervoertarieven biedt op zich wel enige ruimte, maar die is onvoldoende om de werkelijke kostenontwikkeling sinds 2016 (basis kostprijsonderzoek) te compenseren. De rente in de NHC is met ingang van 2018 iets naar beneden bijgesteld. De NHC is met een klein percentage (0.16%) verhoogd voor duurzaamheid en verder geïndexeerd. Per saldo een kleine verhoging, maar het tarief is nu een maximumtarief en in principe onderhandelbaar geworden. De zorgkantoren hebben van deze mogelijkheid nog geen gebruik gemaakt voor 2020, maar passen wel een korting toe op het ZZP-tarief dat op kostendekkende basis (niveau 2016) is vastgesteld.

Van het resultaat ad 1,8% schatten wij in dat ca. 2-3% vastgoedresultaat betreft.¹

Als dat klopt betekent dit dat op de zorg ca. 0,2% à 1,2% verlies wordt geleden. De sector maakt nu nog boekhoudkundig winst op (oud) vastgoed maar staat voor een grote investeringsopgave² waardoor het vastgoedresultaat sterk zal verminderen.

Overigens benadrukken wij dat het positieve resultaat van de sector een gemiddelde is, maar dat er ook een toenemend aantal instellingen is dat in de rode cijfers belandt. In 2018 waren er 30 lidinstellingen (inclusief de gemengde instellingen) die, gemeten over de afgelopen 2 jaar, per saldo verlies hebben gemaakt.

De reserves (eigen vermogen)

Vanwege de toenemende risico's en de eisen die de banken en het Waarborgfonds (WfZ) stellen aan solvabiliteit en eigen inbreng bij investeringen, is ook een fors eigen vermogen noodzakelijk. Door de gemiddeld positieve resultaten is de solvabiliteit toegenomen tot 41% (2017: 40%). Door het relatief hoge eigen vermogen is slechts iets meer dan 50% van de boekwaarde van de investeringen gefinancierd met vreemd vermogen en is de sector ook minder gevoelig voor renteontwikkelingen. Feitelijk is een deel van het vastgoedresultaat ook toe te rekenen aan de financiering met eigen vermogen. Bij de herijking van de NHC-tarieven vanaf 2018 is uitgegaan van een financiering met eigen vermogen voor 30% en met vreemd vermogen voor 70%.

¹ Van het exacte percentage zijn geen harde cijfers beschikbaar, maar beeld is wel dat vastgoedresultaat positief is en zorgresultaat hiermee wordt gecompenseerd.

² Zie financiële thermometer Fizi en Finance Ideas, Q2 2019

De boekwaarde

De boekwaarde van de investeringen in materiële vaste activa is met € 4,4 miljard vrijwel gelijk gebleven. Dat betekent dat de investeringen per saldo ongeveer gelijk waren aan de afschrijvingen en de desinvesteringen. We schatten dat van het totaalbedrag van de materiële vaste activa ca. 90% betrekking heeft op gebouwen en terreinen en daarmee verbonden machines en installaties.

De investeringsbehoefte

Uit de financiële thermometer van Fizi/Finance Ideas (Q2/2019) blijkt dat nog forse investeringen in vastgoed nodig zijn, terwijl inmiddels de bouwmarkt zo krap is dat weer forse prijsstijgingen worden waargenomen. Het WfZ heeft in 2018 voor slechts €100 miljoen borgstellingen gerealiseerd, maar het WfZ geeft wel aan dat er nog voor ca. € 300 miljoen aan reeds gedane garantietoezeggingen in de pijplijn zit³. Het WfZ geeft aan dat de lage realisatie in 2018 een weerspiegeling is van de terughoudendheid voor investeringen in de afgelopen jaren, maar dat de € 300 miljoen aan garanties in de pijplijn een stijgende trend laat zien. Daarbij komt dat de statuten van het WfZ eind 2018 zijn gewijzigd, zodat nu ook de financiering van investeringen voor activiteiten in de Jeugdwet en in de Wmo geborgd kan worden.

De aflossingsverplichtingen

De gemiddelde dekking van de rente- en aflossingsverplichtingen (DSCR, de laatste regel in de tabel op pagina 2) bedraagt 2,7. Dat is gelijk aan 2017, en is relatief hoog. Banken vragen over het algemeen een DSCR die ruim boven de 1 ligt; in onze sector is sprake van een factor die ruim boven de 2 ligt.

De liquiditeit

De sector heeft ultimo 2018 ca. € 1,7 miljard op de bankrekening staan. Dat is ruim 19% van de omzet. Duidelijk is dat in de sector een voorzichtig beleid wordt gevoerd. Vanwege de risico's in het zorgstelsel wordt een ruime liquiditeit aangehouden. In het voorjaar 2018 is door het WfZ een handreiking opgesteld⁴ voor de aan te houden liquiditeit. Daarin wordt als globale vuistregel twee maanden omzet aangehouden, met de kanttekening dat dit afhankelijk van de situatie ook meer of minder zou kunnen zijn.

Desondanks is het vanuit economisch en maatschappelijk perspectief een dure oplossing. Als deze liquiditeitsbuffer niet nodig zou zijn dan konden de leningen met dit bedrag worden verminderd. Gemiddeld bedroeg de rente op de leningen in 2018 ruim 3% en had dus (maximaal) ca. 3% rente op € 1,7 miljard ofwel ca. € 50 miljoen aan rentelasten bespaard kunnen worden. In het geval de bank rente berekent voor de te veel aangehouden middelen, kan dit bedrag nog hoger zijn.

³ Bron: Jaarverslag Waarborgfonds Zorgsector 2018

⁴ Bron: [Handreiking liquiditeitsbuffer bij WfZ deelnemers](#)

De NHC en duurzaamheid

De NHC is in 2017 herijkt met ingang van 2018, waarbij alleen de rentecomponent is aangepast van 5% naar 4,65% (overigens ook voor de NIC). Daarbij bedraagt de component voor het eigen vermogen 5,94%. Vanaf 2018 wordt ook een beperkt bedrag in het NHC-tarief opgenomen voor duurzaamheid, dit bedrag zal jaarlijks licht stijgen. De eisen die in het kader van duurzaamheid aan gebouwen worden gesteld, nemen echter sneller toe dan de vergoeding die in het tarief wordt opgenomen. In verband met de hiervoor reeds genoemde krappe bouwmarkt en het risico van onderhandelbare tarieven staat er steeds meer spanning op de businesscases voor nieuwe investeringen.

De ZZP

De ZZP is in 2018 herijkt, met ingang van 2019. Daarbij zijn, gemiddeld genomen, de tarieven licht verbeterd. De tarieven zijn gebaseerd op een kostprijsonderzoek naar de situatie in 2016 en geïndexeerd naar 2019. Dat betekent ook dat toenemende eisen op het gebied van onder meer kwaliteit en veiligheid, duurzaamheid en informatiebeveiliging, hierin niet zijn meegenomen. Datzelfde geldt voor de gevolgen van de krappe arbeidsmarkt, het stijgende ziekteverzuim en de toenemende kosten van personeel niet in loondienst (de kosten van PNIL zijn ten opzichte van 2016 ongeveer verdubbeld).

De omzet

De omzet in 2018 van € 8,6 miljard is licht hoger dan die in 2017: € 8,2 miljard. Rekening houdend met indexatie is dit nagenoeg gelijk. Dit terwijl de zorgvraag van met name zware zorg blijft stijgen. Daar tegenover staat de ontwikkeling dat de lichte zorg niet meer intramuraal wordt ingevuld en er nog groei is in de Wmo (8%) en Jeugdwet (16%), maar dat betreft een beperkt deel van de totale omzet van de VGN leden (ca. 13%).

Langer thuis wonen

Door het overheidsbeleid inzake 'langer zorg leveren aan huis', daalt de benodigde omvang van de huisvesting voor de lichte ZZP's. De vraag is in welke mate die huisvesting rendabel kan worden ingezet voor verhuur aan zelfstandig wonende cliënten of aan andere doelgroepen, dan wel ingezet kan worden voor zwaardere ZZP's. Ook verkoop is een mogelijkheid die door de aantrekkende vastgoedmarkt steeds aantrekkelijker wordt. Veelal gaat het dan ook om oude panden met een lage boekwaarde die ruimschoots kan worden gedekt uit de huidige marktwaarde.