

Ledenbijeenkomst NHC

13 mei 2019



Programma

- 10.00 uur: opening
- NHC: beleidsmatige aspecten
- NHC: financieel-technische aspecten
- Pauze tussendoor
- Discussie
- 12.00 uur: afronding, conclusie en vervolg

Deel 1: beleidsmatige aspecten

- Ontwikkelingen in de huisvesting GHZ
- Ontwikkeling van de NHC
- Relevante partijen
- Financiële aspecten
- Rol VGN

Ontwikkeling huisvesting

Enkele trends:

- Toename scheiden wonen zorg v.w.b. lichte ZZP's
- Meer huur
- Complexe groepen wel meer eigendom
- Herwaardering instellingsterreinen
- Bouwen corporaties nog voor ons?
- Steeds meer financiering met eigen vermogen

Ontwikkeling NHC

- Ontwikkeling NHC
 - Rente en index
 - Finance Ideas
 - nCZB
- Actualiteit NHC
 - Brandveiligheid
 - Duurzaamheid
 - Overig onderhoud
 - Vast tarief of onderhandelbaar tarief

Relevante partijen

- Waarborgfonds (WfZ): werkterrein
- ACvZ: bouwkostennota
- College Sanering: opheffen?
- Banken / NVB

Enkele financiële aspecten

- Financiële positie van de sector
- Nieuwe factsheet in de loop van 2019
- Alternatieve financiering: obligaties
- Fiscaal: Vpb en overdrachtsbelasting

RoI VGN

- Onderhoud: NZa
- Duurzaamheid: VWS / Banken
- Tarieven: NZa en ZN/Zorgkantoren
- Bouwkostennota: ACvZ
- Marktwerving: VWS

Deel 2: financieel-technische onderwerpen

- Uitgangspunten NHC
- Risico's NHC
- Wijziging verslaggeving groot onderhoud
- Fiscaal: vennootschapsbelasting en overdrachtsbelasting

Uitgangspunten NHC 1/3

- Bouwkader\bouwkostennota => stichtingskosten
 - Basis NHC in TNO rapporten 2009/2010
 - Zie ook publicatie ACvZ (bouwkostennota 2017)
- 30 jaar gebruik en slopen, geen restwaarde
 - => wat te doen met sloopkosten?
- bezetting 97%
- rente 4,65%
 - 30% EV 5,94 % en 70% VV 4,1%
- 10% opslag op grond, voor terreinvoorzieningen en interimhuisvesting

Uitgangspunten NHC 2/3

- Instandhoudingscomponent 0,8% van nieuwbouwwaarde (13,8% van NHC)
 - Nodig voor onderhoud/instandhouding gedurende 30 jaar exploitatie
- bouwtijd 18 maanden
 - Rente tijdens bouw activeren?
- Tarief NHC gebaseerd op contante waarde (4,65%) van 30-jarige NHC kasstroom die jaarlijks met 2,5% stijgt
 - Impliciet dus ook stichtingskosten jaarlijkse stijging 2,5%
- PM zeer kleine opslag duurzaamheid sinds 2018.
- PM verschil jaarrekening/NHC: jaarrekening lineair dalend, NHC annuïtair stijgend

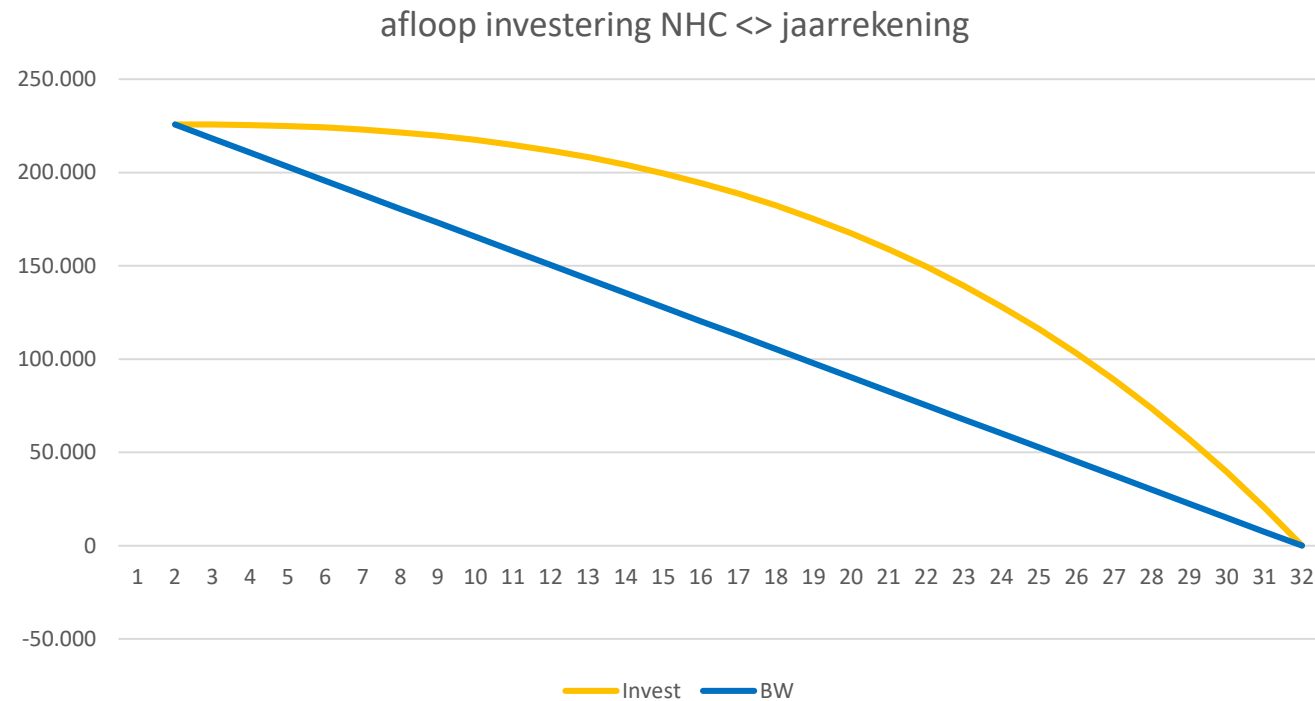
Uitgangspunten NHC 3/3

				Toelichting
2A	Bouwkosten Normatief 2018		153.100	
2B	Bouwtijd (maanden)	18 mnd		
2C	Bijkomende kosten	2,50%	3.828	2A x 2C
2D	Directiekosten	14,00%	21.434	2A x 2D
2E	Programma- & bestekswijzigingen	4,00%	7.134	(2A+2C+2D) x 2E
2F	Loon- en prijsstijgingen	2,50%	3.344	(2A+2C+2D) x 2F x (2B/12 x 0,5)
2G	Rente tijdens de bouw	4,65%	6.220	(2A+2C+2D) x 2G x (2B/12 x 0,5)
2H	Investeringskosten (excl. grond- en startkosten)		195.061	2A+2C+2D+2E+2F+2G
2I	Oppervlakte voorziening	84,6 m²		
2J	Grondkosten	334 €/m²	28.256	2I x 2J
2K	Startkosten	1,22%	2.380	2H x 2K
2L	Investeringskosten (incl. grond- en startkosten)		225.697	2H + 2J + 2K
2M	Looptijd (jaar)	30		
2N	Rente	4,65%		
2O	Index	2,50%		
2P	Basisbedrag annuïtaire indexlening		10.468	$(2N-2O) / (1 - ((1+2O) / (1+2N)) ^ {2M}) * 2L$
2Q	Frictie leegstand	3,00%	314	2P x 2Q
2R	Onderhoud	0,80%	1.806	2L x 2R
2S	NHC (2018, rente zie 2N)		12.588 34,49	2P + 2Q + 2R

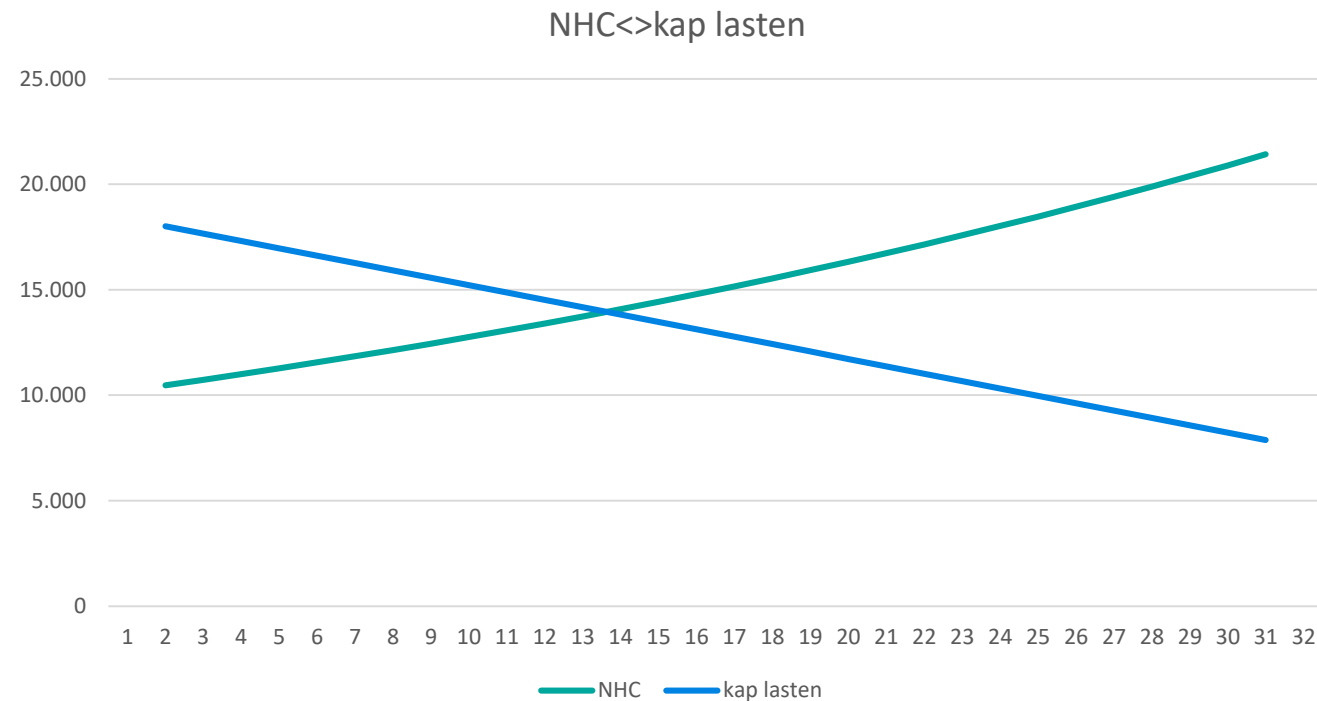
Bijzonderheid herijkte NHC => vergoeding eigen vermogen

- In de NHC zit vergoeding eigen vermogen, gebaseerd op 30% financiering met eigen vermogen en 5,94% rente.
- Vraag: Wie neemt dit op als specifiek onderdeel van de begroting en vermogensinstandhouding?
- Rekenvoorbeeld: € 50 mio vastgoed, $30\%EV = € 15\text{mio}$ en resultaat zou dus minimaal (afgerond) $6\% \times € 15 \text{ mio} = € 0,9 \text{ mio}$ moeten zijn.

Plaatje: NHC boekwaarde <> boekwaarde in jrk



Plaatje: NHC vergoeding<> kap lasten in jaarrekening



Risico's NHC

- Bezettingsgraad / vraaguitval / arbeidsmarkt
- Inflatierisico op stichtingskosten
- Prijsrisico bij zorgcontractering
- Hoe gebruik je de NHC?
 - Rekening houden met ondersteuning\dagbesteding\behandeling
 - Idem instandhouding\onderhoud
 - Tijdelijk boekhoudkundig verschil inzetten om gaten in zorgexploitatie te dekken

Ontwikkeling bouwkosten index

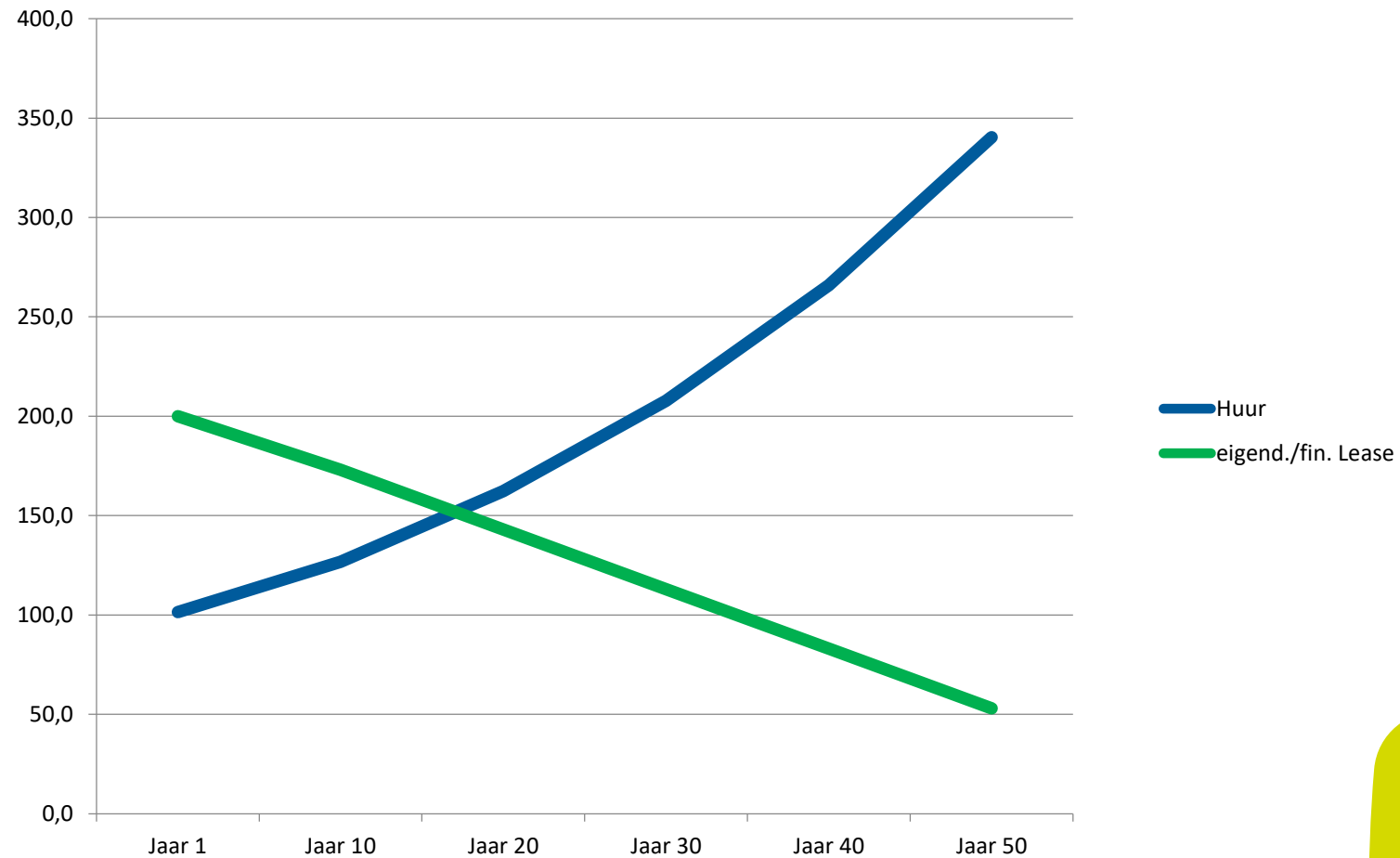
(bron: Adviescentrum voor Zorghuisvesting (AcvZ))

Jaar	AcvZ	2,5%
2011	100	100
2012		103
2013		105
2014	105	108
2015	107	110
2016	108	113
2017	110	116
2018	113	119
2019	115	122

Zorgkantoren: wel of niet onderhandelen NHC tarief?

- 2018 100% NHC tarief en mogelijkheid onderhandelen, echter afspraak om dit in 2018 nog niet te doen
- 2019 Zorgkantoren geen onderhandeling, nog te weinig inzicht
- 2020, beleid 2019 wordt gecontinueerd
- 2021?

Vershil kostenontwikkeling huur <> eigendom

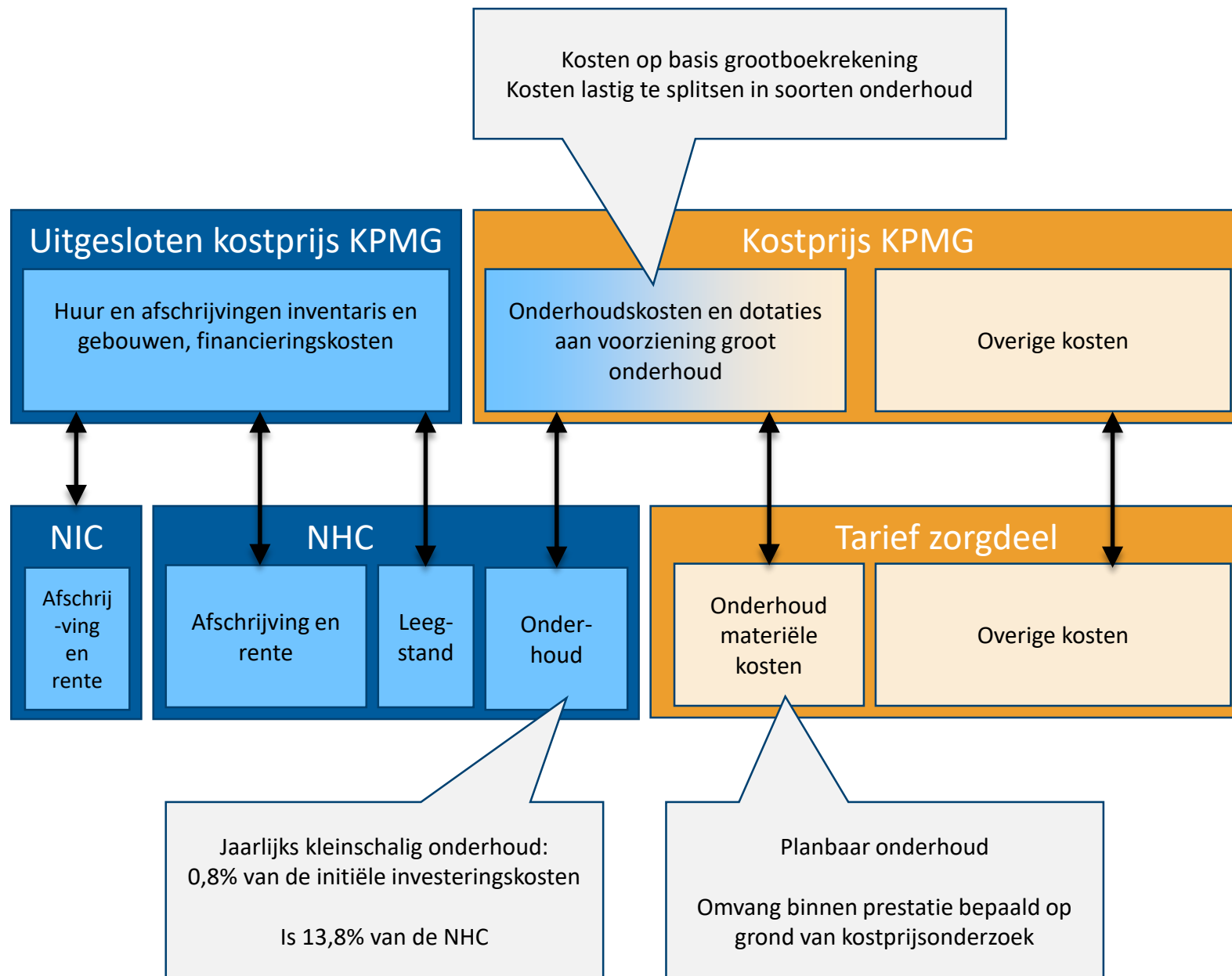


Banken: Van Bricks naar Clicks

- Energieneutraal als minimumnorm
 - Ook van belang voor waardevastheid en financierbaarheid
- Innovatie vraagt om risicokapitaal, bij gezond perspectief komt bankfinanciering in beeld
 - Winstuitkering zou ook mogelijk moeten zijn
- Stabiliteit wet- en regelgeving cruciaal voor toegang geld en kapitaalmarkt
- Banken hebben zorg over kwaliteit van bestuur en toezicht
- Meerjaren contracten als norm
 - Zodat ook andere kapitaalverschaffers kunnen investeren

Wijziging verslaggeving groot onderhoud

- Nieuwe RJ 212 gaat in voor boekjaren vanaf 1-1-2019
- Groot onderhoud via exploitatie niet meer toegestaan (ideaalcomplex methode)
- Keuze componentenbenadering of onderhoudsvoorziening
- PM: definities onderhoud/investering



Vennootschapsbelasting

- Verhuur van vastgoed is belaste activiteit voor Vpb
- Besluit zorgvrijstelling herijkt (21-12-18), 10% grens blijft actueel
 - Toetsnorm biedt mogelijk nog ruimte
 - Maar jeugdwet en FZ nog steeds niet onder zorgvrijstelling
- Aandachtspunt: fiscaal winstbegrip is anders (o.a. afschrijven tot max 50% van de WOZ waarde)

Overdrachtsbelasting

- Kwalificeert zorgvastgoed voor 2% overdrachtsbelasting?
- Arrest Hoge Raad 24-2-2017
 - Definitie “woning”:
- Zelfstandig bewoonbaar (keuken, badkamer etc.)?

Overzicht actuele publicaties

- [ACvZ: risicomanagement zorgvastgoed](#)
- [ACvZ: kengetallen bouw](#)
- [NVB: Van bricks naar clicks](#)
- [Intrakoop: jaarverslagenanalyse 2017](#)
- [TNO: onderzoeksrapport over indexering](#)
- [TNO: onderzoeksrapport over rente](#)

Overzicht actuele publicaties

- [Finance Ideas: onderzoek over rente](#)
- [nCZB: Analyse NHC](#)
- [Zorgobligaties: artikel VGN op site](#)
- [CSZ: artikelen VGN op site](#)
- [Waarborgfonds: jaarverslagen](#)
- [Arresten Hoge Raad ivm overdrachtsbelasting \(2% of 6%?\)](#)

