

## Financiële kengetallen vastgoed gehandicaptenzorg

Door de komst van de *Wmo* zijn de gemeenten verantwoordelijk geworden voor de ondersteuning van 'extramurale' cliënten en voor de zorg voor lichte 'verblijfscliënten'. Door de komst van de *Jeugdwet* zijn de gemeenten ook verantwoordelijk geworden voor grote delen van de jeugdzorg. Aanbieders maken dus (naast afspraken met zorgkantoren – Wlz) ook afspraken met hun gemeenten. Het overheidsbeleid van extramuraliseren (langer thuis wonen) gaat verder dan het oorspronkelijke beleidsvoornemen van scheiden van wonen en zorg. *Scheiden wonen zorg* had enkele jaren geleden alleen betrekking op de huisvestingskosten (ook bij verblijf in een instelling) die een cliënt zelf zou moeten betalen. Met het *langer thuis wonen* komt een hele doelgroep niet meer in de instelling wonen. Daardoor komt de totale dienstverlening er anders uit te zien, met financiële consequenties, niet alleen voor de zorgcomponent, maar ook voor de huisvestingscomponent. De VGN heeft in 2013 PwC een analyse laten maken van de mogelijke gevolgen van de stelselwijzigingen voor het (vastgoed)beleid van instellingen. PwC heeft haar analyse in een aantal rapportages weergegeven: [een financiële analyse](#); [een juridische analyse](#); [een fiscale analyse](#). Ook heeft de VGN een factsheet geschreven over de [gevolgen van de stelselwijziging voor het vastgoed](#).

### Tabellen met gegevens

In november 2015 presenteerde de VGN een factsheet met financiële gegevens, gerelateerd aan het vastgoed. In februari 2017 hebben we die gegevens geactualiseerd (zie de tabel verderop en zie ook de bijlage). Om een indruk te geven van de hoeveelheid geld dat er in het vastgoed omgaat in onze sector (zoals bezit, huur, investeringen) zetten we enkele kengetallen (peildatum 31 december 2015) op een rij. De volgende informatie is van belang om de tabel goed te kunnen lezen:

1. De gegevens zijn voornamelijk ontleend aan de openbare gegevens uit DigiMV (peiljaar 2015) van alle instellingen die in DigiMV hebben aangegeven aanbieder van gehandicaptenzorg te zijn. Van deze instellingen zijn de integrale gegevens opgenomen. 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), die gegevens integraal in de bedragen zijn verwerkt. Dat zal een lichte overschatting van de cijfers te zien geven voor wat betreft de gehandicaptensector.
2. We presenteren op de volgende pagina één tabel met globale en afgeronde cijfers. Deze cijfers zijn indicatief, om een snel en eenvoudig overzicht te kunnen bieden. In een bijlage treft u nauwkeuriger tabellen aan 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.

# FACTSHEET

februari 2017



|                                                                                                             | 2015         | 2015                         | 2014         | 2014         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Omzet in de gehandicaptensector</b><br>(incl. gecombineerde instellingen, met VVT e/o GGZ e/o Jeugdzorg) | 10,8 miljard |                              | 11,0 miljard |              |
| Waarvan de omzet van instellingen die alleen gehandicaptenzorg leveren                                      | 7,4 miljard  |                              | 7,4 miljard  |              |
| Ter vergelijking: contracteerruimte + kapitaallasten (langdurige zorg, begroting VWS)                       |              | 25,7 miljard incl. Wmo en Jw |              | 26.1 miljard |
| <b>Saldo van de winst-/verliesrekeningen</b><br>Als percentage van de omzet:                                | 193 miljoen  | 1,8%                         | 208 miljoen  | 1,9%         |
| <b>Balanstotaal</b><br>Als percentage van de omzet:                                                         | 8,5          | 79%                          | 8,3 miljard  | 75%          |
| <b>Eigen Vermogen</b><br>Als percentage van de omzet:                                                       | 2,9 miljard  | 27%                          | 2,7 miljard  | 25%          |
| <b>Solvabiliteit:</b><br>Eigen vermogen irt het balanstotaal                                                | 33,9%        |                              | 32,5%        |              |
| <b>Exploitatieresultaat</b> , uitgedrukt als percentage van de totale opbrengsten, bron WfZ                 | 2,4%         |                              | 2,2%         |              |
| <b>Weerstandsvermogen</b> , uitgedrukt als percentage van de totale opbrengsten, bron WfZ                   | 29,1%        |                              | 26,0%        |              |
|                                                                                                             |              |                              |              |              |
| <b>Boekwaarde vaste activa</b> (90% vastgoed)<br>Als percentage van de omzet:                               | 5,7 miljard  | 53%                          | 5,7 miljard  | 52%          |
| <b>Investerings in gebouwen en terreinen</b><br>Als percentage van de omzet:                                | 348 miljoen  | 3,2%                         | 415 miljoen  | 3,8%         |
| <b>Langlopende schulden</b><br>Als percentage van de omzet:                                                 | 2,9 miljard  | 27%                          | 2,9 miljard  | 26%          |
| <b>Financiering tov boekwaarde</b>                                                                          | 51%          |                              | 51%          |              |
| <b>Rentelasten</b><br>Als percentage van de omzet:                                                          | 112 miljoen  | 1%                           | 116 miljoen  | 1%           |
| <b>Aflossingsverplichtingen</b><br>Als percentage van de omzet:                                             | 210 miljoen  | 2%                           | 189 miljoen  | 2%           |
| <b>Afschrijvingskosten</b><br>Als percentage van de omzet:                                                  | 519 miljoen  | 5%                           | 513 miljoen  | 5%           |
| <b>Extra afboeking (impairment)</b><br>Als percentage van de omzet:                                         | 45 miljoen   | 0,4%                         | 70 miljoen   | 0,7%%        |
| <b>DSCR:</b> Netto winst + afschrijving en rente gedeeld door rente en aflossing                            | 2,4          |                              | 2,7          |              |

## **Duiding en context van de cijfers; hoe staat het met:**

### De financiële positie van de gehandicaptensector:

Deze cijfers wekken de indruk dat de sector er financieel redelijk goed voor staat. Met het oog op de toekomst is dat verklaarbaar. Veel instellingen hebben in de afgelopen jaren bewust met innovatief beleid voorgesorsteerd en geanticipeerd op kortingen die zouden komen, maar die de overheid inmiddels heeft geschrapt.

### De reserveringen:

Een flinke reserve is voor de instellingen die meer en meer risicodragend worden een noodzakelijke voorwaarde. Vanwege de toenemende risico's voor instellingen en vanwege de toenemende eisen die aan de solvabiliteit door banken worden gesteld, neemt de noodzaak van een flink eigen vermogen zelfs toe. Waar in het verleden 8% -15% normatief was voor toetreding tot het Waarborgfonds, is nu sprake van een ontwikkeling naar 20-25% of zelfs nog hoger. Ook kijken banken naar de balans tussen risico's en de mate waarin de instelling die kan beheersen. Gangbaar in de zorgsector is de budgetratio (eigen vermogen in relatie tot de totale opbrengsten; in onze sector in peiljaar 2015: 27%). Indirect is er ook nog een extra reden voor een goede reserve: het effect van de ontwikkeling dat Banken en het WfZ niet meer 100% van de nieuwe investeringen willen financieren en borgen. Daarmee is een deel van het eigen vermogen ook nodig om met een eigen aandeel de investeringen zelf mee te financieren.

### De boekwaarde:

Wat opvalt is dat de boekwaarde van de materiële vaste activa slechts voor zo'n 50% is gefinancierd met langlopende leningen. De sector blijkt in staat om de andere helft met eigen vermogen te financieren.

### De aflossingsverplichtingen:

De gemiddelde dekking van de rente- en aflossingsverplichtingen (DSCR, de laatste regel in de tabel) bedraagt 2,4. Dat is een lichte daling ten opzichte van 2014 maar nog steeds 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 NHC:

Over 2015 was de omvang (het bedrag) van de kapitaallastenvergoeding voor huisvesting op basis van NHC's ca. € 790.000.000. Over 2016 was de omvang ca. € 810.000.000, berekend op basis van 3 kwartalen gerealiseerde productie geëxtrapoleerd naar 12 maanden. Het overheidsbeleid is erop gericht dat de NHC per 2018 opgaat in een onderhandelbaar integraal tarief voor zorg en vastgoed. De VGN zet in op een aparte huisvestingscomponent met een vast tarief. De tarieven per 2018 zijn nog niet bekend, maar het ligt in de lijn van de verwachting dat de rentecomponent binnen de NHC naar beneden zal worden bijgesteld. Om een zeer globale indicatie van de gevolgen te geven: 1% rentedaling (in dit geval van 5% naar 4%) betekent een daling van het NHC-tarief met 10%. Globaal kost dat onze sector €100 miljoen. De VGN is van mening dat er een vergoeding voor elementen als duurzaamheid, domotica en brandveiligheid aan de NHC moeten worden toegevoegd.

#### De omzet:

Begin 2017 is duidelijk dat uit de cijfers ultimo 2015 een daling van de omzet zichtbaar is van ca. 0,2 miljard, terwijl bij ongewijzigd beleid alleen al op basis van indexatie er een stijging zou zijn geweest van ongeveer dit bedrag. We kunnen dus concluderen dat de wijzigingen die in 2015 zijn doorgevoerd in het eerste jaar een nadelig effect hebben gehad van ca. 0,4 miljard. Dit werkt nog door in 2016 vanwege aflopend overgangsrecht. Tegelijkertijd is sprake van een ontwikkeling naar zwaardere zorg waardoor de omzet weer groeit.

#### De financieringsbehoefte:

Een interessante vraag voor de brancheorganisatie is hoe de financieringsbehoefte in de sector er voor de toekomst uit ziet. Door de voortgaande nieuwbouw en renovatie veronderstellen we dat het over honderden miljoenen euro's gaat. Dat geeft 'positie' ten opzichte van de banken. Dit is echter een specifiek instellingsgebonden gegeven, dat nauwelijks op geaggregeerd niveau te verkrijgen is. De VGN heeft geen beeld van de individuele prognoses die instellingen maken. Ook is er geen beeld van te krijgen hoeveel eigen vermogen elke instelling zelf kan of wil investeren en hoeveel er dus van de banken geleend moet worden. In de tabel nemen we daarom geen kengetal 'financieringsbehoefte' op.

#### De waardering van het vastgoed:

Bij de waardebepaling van het vastgoed gaat het in de kern om de vraag of instellingen hun vastgoed waarderen op reële bedrijfseconomische grondslagen. De vraag daarbij is steeds welk waardebegrip relevant is (marktwaaarde? bedrijfswaaarde? WOZ-waaarde? boekwaaarde?). Uitgangspunt vormt de Regeling Jaarverslaggeving WTZi, die in essentie niet afwijkt van de regelgeving in de overige bedrijfstakken. Een instelling moet toetsen of de boekwaaarde van de gebouwen terugverdiend kan worden (de zogenoemde impairment-toets). Het gaat er niet alleen om hoeveel NHC-tarief en nacalculatie een instelling krijgt, maar het gaat ook om de vraag of 'de business case' stabiel en toekomstbestendig is. Is de balans met het werkelijke vermogen in evenwicht en is er voldoende solvabiliteit en/of liquiditeit? De banken blijven kritisch, niet in het minst vanwege de strengere regels van de toezichthouders (Europese regelgeving) op de financiële positie van de banken zelf. Dit vertaalt zich in een kritische controle van de banken op met name de zorginstellingen.

#### Langer thuis wonen:

Door het overheidsbeleid inzake 'langer zorg aan huis leveren', daalt de benodigde omvang van de huisvesting voor de lichte ZZP's. De vraag is in welke mate die huisvesting nog rendabel kan worden ingezet voor verhuur aan zelfstandig wonende cliënten of aan andere doelgroepen, dan wel kan worden ingezet voor zwaardere ZZP's. De sector lijkt in financieel opzicht redelijk goed voorgesorteerd op de uitdagingen die als gevolg van dit beleid voortvloeien uit de ontwikkelingen vanaf 2015. Door de decentralisaties is een deel van de bekostiging van het vastgoed naar de gemeenten verschoven. Dit betreft met name huisvesting voor beschermd wonen, de jeugdzorg en de dagbesteding.