

Zorgvastgoed in een nieuw tijdperk

Bijeenkomst VGN
in samenwerking met
ActiZ en GGZ en KCWZ
25 september 2017

Programma

- Welkom
- Inleiding door dagvoorzitter Hans Oosterkamp
- Hart van Vathorst
- VGN: ontwikkelingen in de zorg en kwaliteit van huisvesting
- Financiering zorgvastgoed vanaf 2018
- Pauze
- Toekomst van de bouw- en woonomgeving in nieuwe concepten:
 - Reinaerde:
 - Zuidwester:
- Reflectie en discussie
- Conclusies

Inleiding

- Aanleiding
- Doel
- Samenhang/samenwerking met ActiZ en GGZ en KCWZ
- Opzet van de middag

Actualiteiten

VGN

Frits Mul

25 september 2017

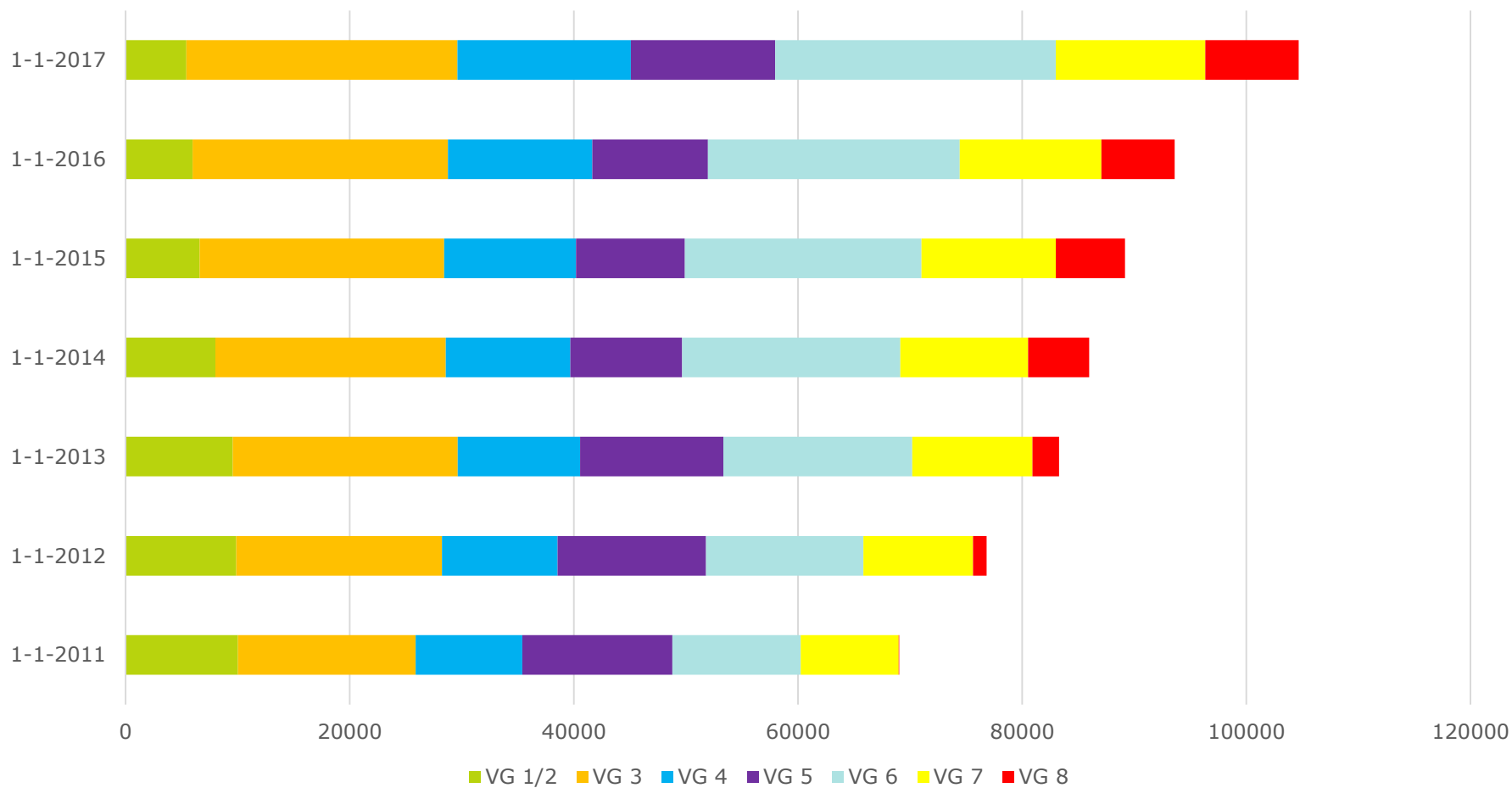
Maatschappelijke ontwikkelingen

- Toename van LVB;
 - jongeren met complexe problemen, moeilijk plaatsbaar
- Ouders worden kritischer;
 - (Z)EMB
- VGN meer maatschappelijk agenderend

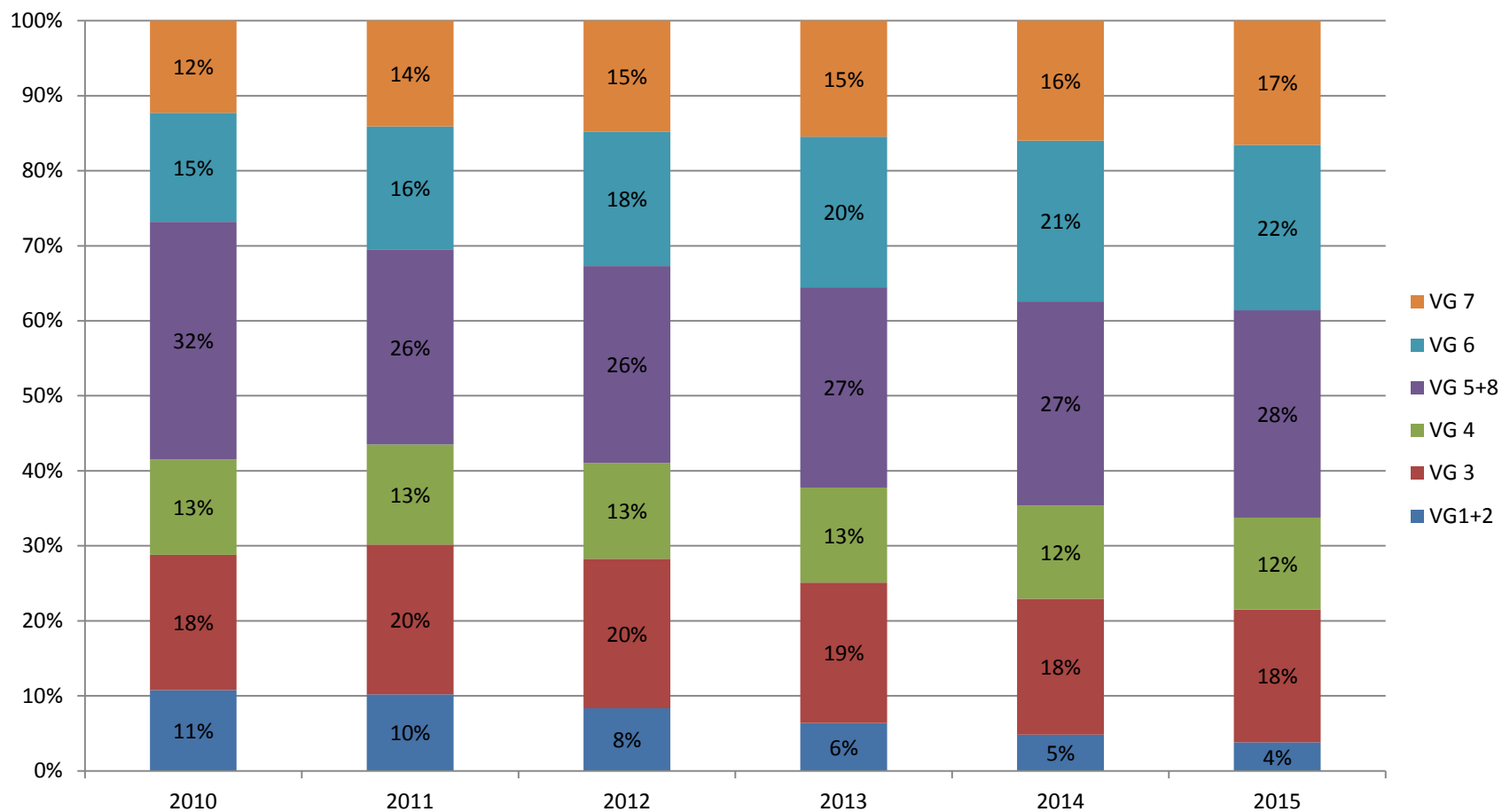
Ontwikkelingen op instellingsniveau (1)

- Residentiële zorg wordt zwaarder

Groei in uitstaande indicaties Wlz



Zwaardere casemix cliënten in de GHZ



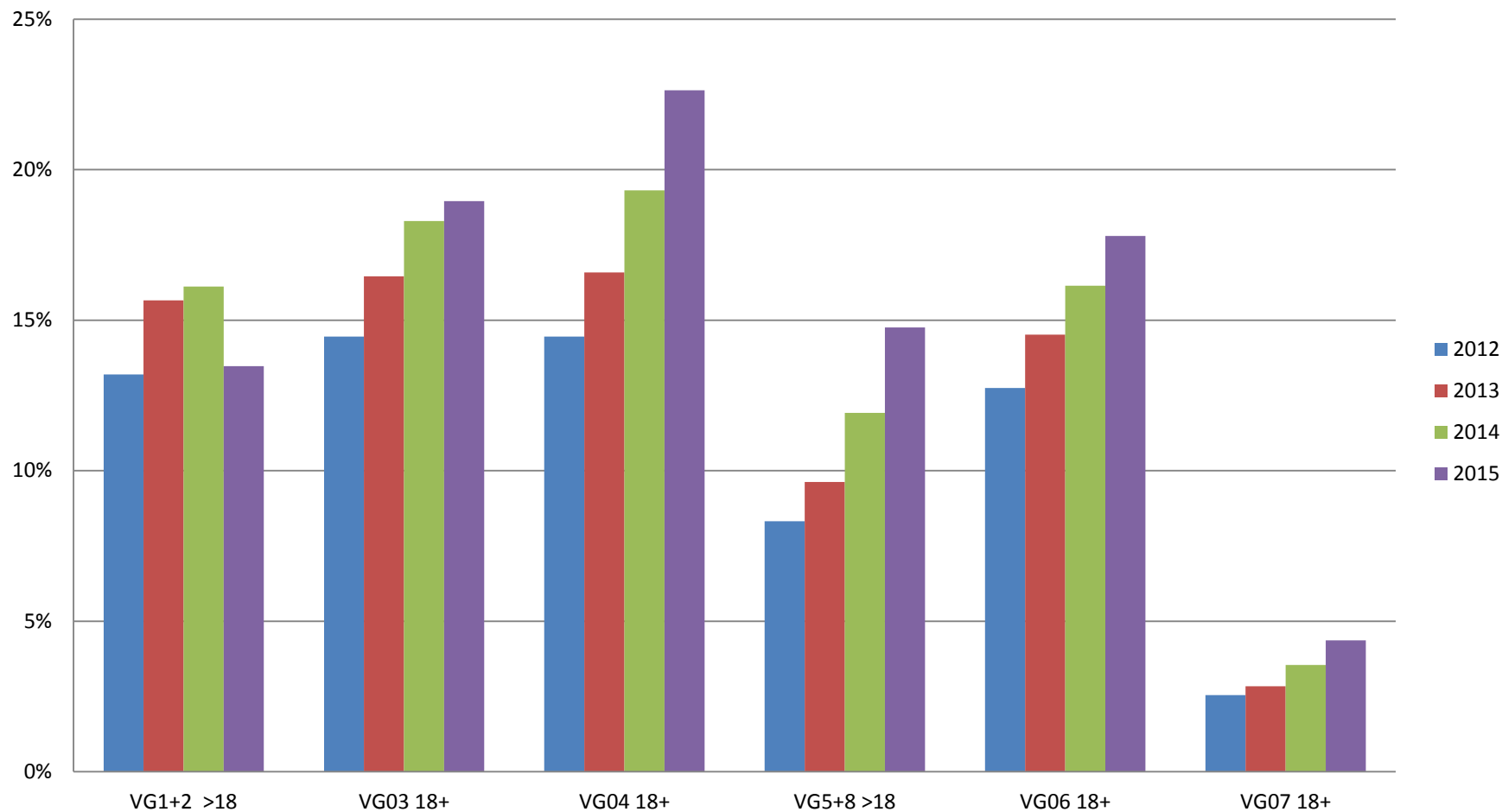
Ontwikkelingen op instellingsniveau (2)

- Scheiden wonen zorg neemt toe (VPT, LZW)
- NHC

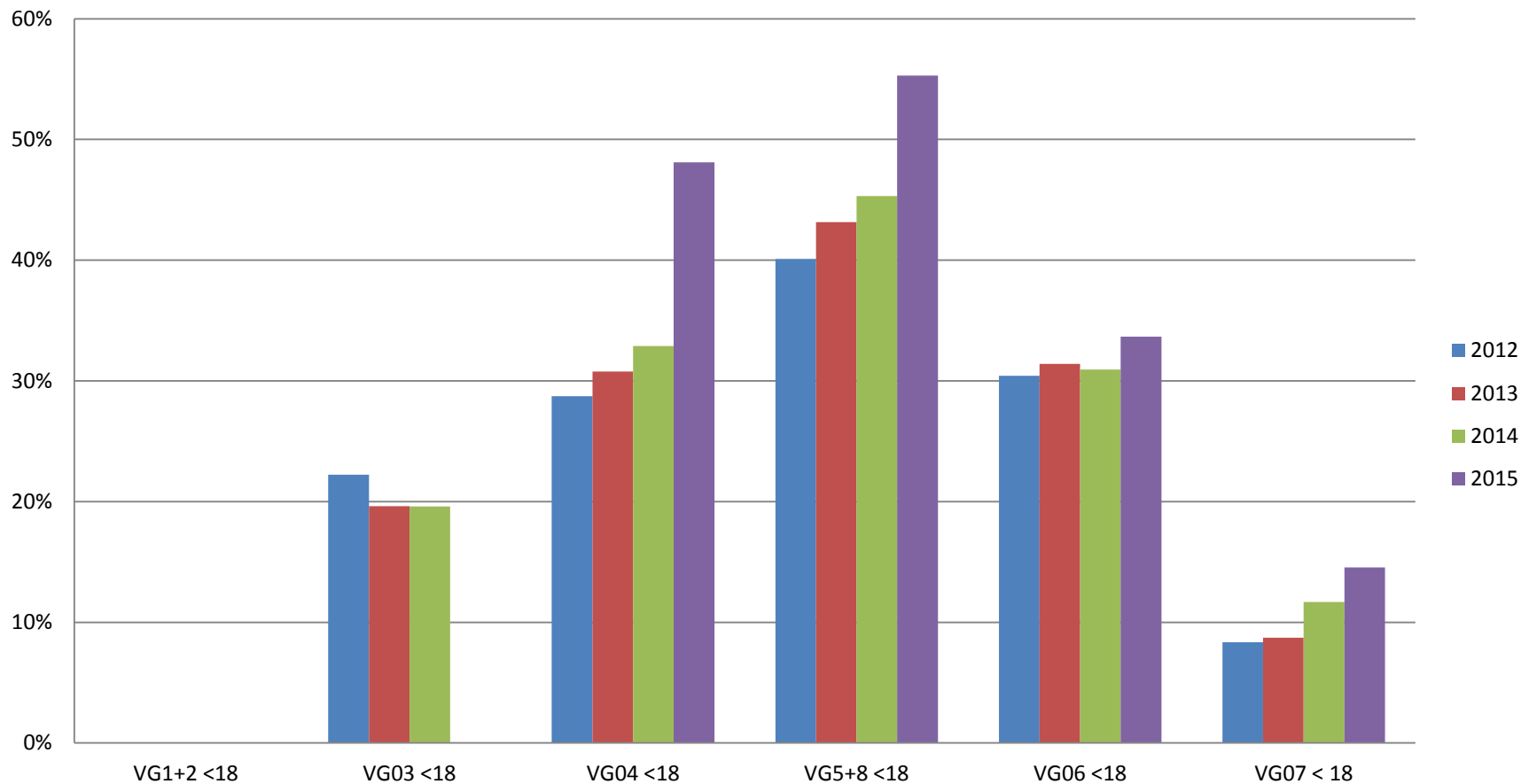
Ontwikkeling naar individuele bekostiging (1)

- Toename PGB

Percentage dat kiest voor PGB als leveringsvorm 18+



Percentage dat kiest voor PGB als leveringsvorm 18-



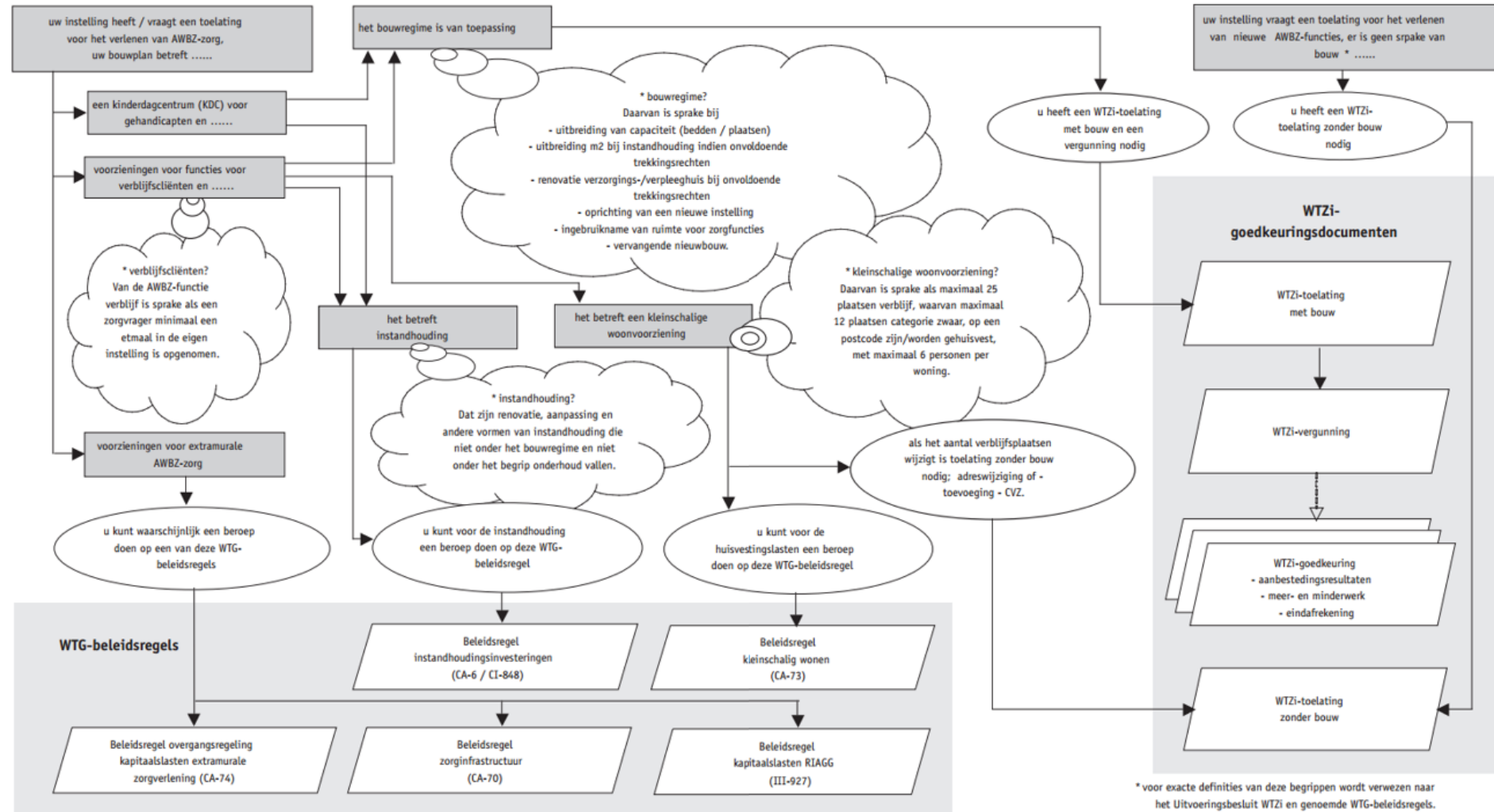
Ontwikkeling naar individuele bekostiging (2)

- Persoonsvolgende bekostiging (PVB)

Financiering vanaf 2018: benutten van kansen, beheersen van risico's

Frans Stark

25 september 2017



NHC herijkt en overgangsregeling voorbij

Ontwikkeling 2018

- Index ongewijzigd, rentecomponent naar 4,65%
 - Effect ca. 2-3% lagere tarieven
- Integraal tarief voor ZZP m.i.v. 2018.
- Branches wensen NHC buiten prijsonderhandeling te houden.
 - Zorgkantoren gaan daar voor 2018 in mee
 - VWS ziet noodzaak vaste tarieven niet in

NHC herijkt en overgangsregeling voorbij

Ontwikkeling 2019

- Herijking ZZP's, kostprijsonderzoek loopt
- Onderzoek NCZB wijzigingen eisen aan gebouwen te vertalen in tarieven NHC
- Invoering klantvolgende bekostiging
- Invoering woonplaatsbeginsel
- Wel\niet onderhandelen over NHC component in tarief

NCZB samenvatting

Beoordeelde aspecten	Mogelijke acties
NHC algemeen: de NHC's zijn gebaseerd op beschrijvingen van de ZZP's uit 2006 en 2009. Dat is verouderd. Hoofdstuk 3	Wijzigingsvoorstellen uit 2010 zijn niet meegewogen. Ook latere ontwikkelingen zijn nog niet meegenomen in de NHC's. Dit moet alsnog meegenomen worden bij de herijking.
Privacy aspecten. Hoofdstuk 4	13,5 m ² extra verblijfsoppervlakte voor de privacy van de zorgintensieve ZZP's en € 30, - tot € 50, - per m ² voor koken op de groep.
Arbo-eisen ogv gedragsproblematiek bij VG 6 en 7. Hoofdstuk 5	De verhoging van € 8.500, - resp. € 25.000, - voor VG 6 en 7 is verwerkt in de wijzigingsvoorstellen uit 2010 maar niet verwerkt in de NHC's.
Terreininfrastructuur. Hoofdstuk 6	Nadere analyse nodig.
Energie en duurzaamheid. Hoofdstuk 7	Ca. 7% van de bouwkosten.
Brandveiligheid. Hoofdstuk 7	€ 35, - tot € 40, - per m ² .
Asbest. Hoofdstuk 7	Vraagt geen wijziging.
ICT/domotica. Hoofdstuk 7	€ 2.000, - tot € 5.000. - per plaats. Vraagt nadere analyse.
Bouwkosten, aanbestedingsresultaten en prijsontwikkeling. Hoofdstuk 8	Kritisch volgen.
Grondkosten. Hoofdstuk 8.	Geen wijziging.
Inventaris. Hoofdstuk 9	Verhoging noodzakelijk. Nadere analyse nodig over exacte verhoging.
Onderhoud. Hoofdstuk 9.	Zelfde indexering wenselijk voor beide soorten onderhoud.

NHC biedt kansen

Van klassiek:

- **Vergunningen en bouw volgens bouwkader**
 - Veel regulering en lange doorlooptijd van plan tot realisatie
 - Nacalculatiegarantie beperkt financiële risico's
 - Capaciteit gereguleerd
- **Kopen of huren van reguliere vastgoedpartij**
 - Bij koop 100% financiering met Vreemd Vermogen (VV) en bij voorkeur WfZ borging
 - Investerings gebaseerd op bekostigingstermijn 50-jaar
 - Huren van traditionele partijen

NHC biedt kansen

Naar: meer flexibiliteit

- Door NHC meer vrijheid maakt sneller inspelen op ontwikkelingen mogelijk
 - (mits ook College Sanering wordt afgeschaft; wetsvoorstel onderhanden)
- Door meer risico geen 100% financiering mogelijk en WfZ borgt niet alles meer.
 - NHC gaat uit van 30% financiering met eigen vermogen! (GGZ 40%?).
 - WfZ mag niet borgen in Wmo en JW, onderzocht wordt of dat kan worden aangepast.
- Door Basel-normen wordt financiering door banken lastiger
- Nieuwe partijen; vastgoedbeleggers komen op de markt
- Alternatieve financieringsvormen zijn in opkomst; Zorgobligaties, Crowdfunding
 - September 2017: Eerste GGZ instelling met A-rating van Fitch!
- Etc.

Kansen: Spelen met parameters

Parameters NHC:

- Bouwkader\bouwkostennota
- 30 jaar gebruik en slopen, geen restwaarde
- bezetting 97%
- rente 4,65%
- 10% opslag grond, voor terreinvoorzieningen en interimhuisvesting
- Instandhoudingscomponent 0,8% van nieuwbouwwaarde
- bouwtijd 18 maanden

Zijn basis voor tarief, geen voorschrift voor uitvoering.

Daar kun je dus mee spelen!

En ook met relatie zorgexploitatie <> vastgoedexploitatie!

Risico's beheersen

- De kansen vormen ook gelijk de risico's
- En kunnen worden ingezet om de risico's te beheersen
- Voortdurend monitoren en tijdig bijsturen essentieel
- Zowel in de planfase, als daarna.