

Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport
De heer drs. M.J. Boereboom
Directeur-Generaal Langdurige Zorg
Postbus 20350
2500 EJ DEN HAAG

Newtonlaan 1-41
3584 BX Utrecht
Postbus 3017
3502 GA Utrecht
T 030 296 81 11
F 030 296 82 96
E info@nza.nl
I www.nza.nl

Behandeld door	Telefoonnummer	E-mailadres	Kenmerk
A. Noordermeer/I.Schoenmakers	030 296 82 47	ischoenmakers@nza.nl	10D0028443

Onderwerp	Datum
5HVX00016 HGHV HQT Xr VIKXXUUVXDMHV X0	12 augustus 2010

Geachte heer Boereboom,

=RDV DDOJ HNRQGU G IQ GH DDOEIHGLOJ VEUHI EIMGH HQT Xr VIERHNZ DDUGH EIM
eigendomsituaties van 12 april 2010, informeren wij u hierbij aanvullend
over de boekwaardeproblematiek bij huursituaties.

Acties NZa om problematiek te kwantificeren

' H1 =DKHHIWD HJUMM LQWDMHYLD HHC DDOVZYUDJ HQ IQ GH HQT Xr VIK
boekwaardeproblematiek getracht zicht op de omvang van de
boekwaardeproblematiek bij huursituaties te krijgen.

De zorgaanbieders waren bij de beantwoording van de gestelde vragen
(gedeeltelijk) aangewezen op informatie van hun verhuurder. Dit gaf bij
YHUVFKLQOQGH J RUJ DDOEIHGHUV SUREOP HQ EIMHVDYXQIQ YDQ GH HQT Xr VIK
7HJHQMNHUWVGJ DYHQ \$FW= HQ \$ HGHV DDO GH YUDDJ WIKQDQ YDQ GH HQT Xr VIK
voor de V&V-sector te beperkt te vinden. Zoals bekend komen
huursituaties in de V&V-sector (om historische redenen) bij grootschalige
bouw veel meer voor dan in andere sectoren.

Aedes heeft vervolgens, in overleg met ActiZ en de NZa, nader
onderzoek verricht onder corporaties die verhuren aan zorgorganisaties.
Daarbij bleek voor een deel van de complexen geen directe relatie
(meer) tussen de in rekening gebrachte huur en de onderliggende
boekwaarde. Om die reden heeft het onderzoek zich noodgedwongen
verder niet gericht op het in beeld brengen van de boekwaarden, maar
op het bieden van inzicht in de omvang van de (veelal hogere)
bedrijfs/contractwaarden van corporaties die vastgoed aan
zorgorganisaties ontwikkelen. Dit onderzoek is een aanvulling op de NZa-
HQT Xr VIK

Beoordeling beschikbare gegevens

Bij de beoordeling van de beschikbare gegevens merken wij als eerste op het totaal aantal instellingen. Wij hebben dat reeds aangegeven bij het UDSSRUMQTXr M ERHNZ DDUGH&DUHQ * * = GDVZ LK SHUEUHI YDQ DSUO 2010 aanboden. Voor verdere technische kanttekeningen verwijzen wij wat betreft het onderzoek van Aedes naar de door Ernst & Young en PWC gemaakte kanttekeningen/opmerkingen bij dat rapport.

Kenmerk
10D0028443
Pagina
3 van 4

Conclusie NZa

Op hoofdlijnen is onze conclusie dat het wenselijk is om in de aanpak van de boekwaardeproblematiek onderscheid te maken tussen de complexen met huren die zijn gebaseerd op de vergoedingssystematiek van zorgaanbieders in eigendomsituaties en complexen met huren die in het verleden tot stand zijn gekomen met toepassing van wet- en regelgeving van VROM. Immers, in het verleden was het uitgangspunt dat de bekostiging neutraal moest zijn voor de keuze tussen huur en eigendom.

Bij de huren die zijn gebaseerd op de vergoedingssystematiek die vergelijkbaar is met die van zorgaanbieders in eigendomsituaties, ligt het voor de hand om bij de overgang naar integrale tarieven voor beide situaties dezelfde systematiek te volgen.

Voor de andere situaties is geen sprake van aansluiting bij de vergoedingssystematiek van zorgaanbieders in eigendomsituaties. Bovendien is in deze situaties sprake van een situatie waarbij het onderhoud en beheer de verantwoordelijkheid is van de verhuurder. Het verschil in contracts- of bedrijfswaarde is voor de verhuurder relevant, maar in principe niet voor de huurder c.q. de regulering van de kapitaallasten. Alleen indien de verhuurder op grond van de huurovereenkomst hogere kapitaallasten (afschrijvingslasten) in de huurprijs verdisconteert en deze onvoldoende gedekt worden door de nieuwe tarieven, ontstaat een probleem voor de regulering van de kapitaallasten. Of dit probleem daadwerkelijk zal ontstaan hangt af van de nog te maken keuzes rond de integrale tarieven. Los daarvan zal de huurder bij een aanpassing van de huur wellicht de mogelijkheid hebben om te kiezen voor alternatieve huisvesting.

In de laatstgenoemde situaties kan overigens wel sprake zijn van een problematiek tussen de Rijksoverheid en de betrokken verhuurders c.q. corporaties vanwege de context waarin de bestaande huursituaties zijn ontstaan. Dit valt echter buiten de taakopdracht van de NZa.

Indien u deze conclusies deelt, dan stelt de NZa voor om die ook te communiceren met de betrokken partijen en na verdere besluitvorming over de hoofdlijnen van de integrale tarieven te bezien of aanvullend onderzoek nog noodzakelijk is.

Kenmerk
10D0028443

Pagina
4 van 4

Hoogachtend,
De Raad van Bestuur van de
Nederlandse Zorgautoriteit,

mr. drs. T.W. Langejan
voorzitter Raad van Bestuur