

Vergaderjaar 1997–1998

26 003

Onderzoek afkoop subsidies beleggers en particuliere verhuurders

Nr. 5

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 16 juli 1998

Op 9 april jl. heb ik in een gezamenlijke vergadering van de Commissies voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport en die voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, de toezegging gedaan dat nog voor de zomer een regeling gepubliceerd zou worden met daarin de **nadere uitwerking van het beleid met betrekking tot de problematiek bij de zogenaamde Niet Winst Beogende Instellingen (NWI's)**. Ik heb deze toezegging nog eens herhaald in de vergadering van de Commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 25 juni jl.

Bijgaand treft U aan een beleidsnotitie, waarin bedoelde uitwerking heeft plaats gevonden.

Omdat er nog een aantal regeltechnische kwesties zijn, die nadere bestudering vergen, zal publicatie van een ministeriële regeling pas plaats kunnen vinden in september a.s.

Ik heb gemeend hier niet op te moeten wachten en U door middel van deze beleidsnotitie vast te informeren.

Omdat ik het van groot belang acht dat de NWI's reeds nu zoveel mogelijk anticiperen op het in de notitie uitgewerkte beleid, stuur ik ook aan hen een afschrift van deze notitie.

Voor de verdere planning en te volgen procedures verwijs ik naar paragraaf VI van de notitie.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
D. K. J. Tommel

NOTITIE

I. Inleiding

Op 7 maart 1997 heeft de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aan de Tweede Kamer toegestuurd de rapportage «Risicoprofiel Niet-Winstbeogende Instellingen». In deze rapportage waren de uitkomsten opgenomen van een onderzoek naar de financiële positie van deze instellingen. Conclusie was dat de financiële positie van een aantal instellingen, met name instellingen, die nog een jaarlijkse bijdrage krijgen op basis van de zogenaamde dynamische kostprijsregelingen¹, te wensen overlaat.

In een begeleidende brief heeft de Staatssecretaris aangekondigd deze problematiek actief te zullen aanpakken. Het beleid zou kort samengevat bestaan uit:

- a. het afkopen van de subsidie, d.w.z. het in één keer toekennen van toekomstige jaarlijkse bijdragen,
- b. het beëindigen of overdoen van contragaranties, die door de rijksoverheid zijn afgegeven op klimleningen,
- c. het indien nodig verstrekken van saneringsbijdragen.

Op 15 mei 1997 is genoemde rapportage in een gezamenlijke vergadering van de Commissies voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport en die voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, behandeld. Het voorgestelde beleid kon rekenen op brede steun.

Direct na 15 mei 1997 is een projectbureau in het leven geroepen, waarvan de personele bezetting bestaat uit interne en externe deskundigen. Dit projectbureau heeft onder meer de taak gekregen het beleid, zoals dat in hoofdlijnen was aangekondigd verder uit te werken.

Deze notitie heeft tot doel de Tweede Kamer maar ook de Niet-Winstbeogende Instellingen zelf te informeren over bedoelde verdere uitwerking.

Opzet van deze notitie

In paragraaf II wordt aangegeven op welke instellingen en welke subsidieregelingen deze notitie betrekking heeft. In paragraaf III wordt ingegaan op de uitgangspunten, die zullen worden gehanteerd bij het aanbod toekomstige subsidies in één keer toe te kennen. Ook wordt ingegaan op de vraag onder welke voorwaarden hiervan gebruik kan worden gemaakt. In paragraaf IV wordt uiteengezet hoe de opstelling zal zijn van de Rijksoverheid met betrekking tot contragaranties. In paragraaf V wordt ingegaan op de voorwaarden waaronder een overnamebijdrage verstrekt kan worden. In paragraaf VI wordt ingegaan op de verdere planning en te volgen procedures. Paragraaf VII gaat over voorlichtingsactiviteiten.

II. Instellingen en regelingen

Naast instellingen, die zijn toegelaten op grond van artikel 70 van de Woningwet (de zogenaamde toegelaten instellingen), zijn er een groot aantal zogenaamde Niet-Winstbeogende Instellingen (NWI's). Dit zijn instellingen, die, evenals toegelaten instellingen, op non-profit basis werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting.

Vaak betreft het instellingen, die zich richten op de huisvesting van een specifieke categorie bewoners, in veel gevallen «ouderen».

Soms kennen deze instellingen, naast hun volkshuisvestingsdoelstelling ook als doelstelling «het leveren van zorg».

¹ De Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975, de Regeling geldelijke steun huurwoningen in proefgemeenten normkostensysteem 1986 en de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988.

Aan veel van deze instellingen is in het verleden op basis van artikel 64 van de Woningwet «ter bevordering van de woningbouw» geldelijke steun verstrekt. Ruim 400 instellingen ontvangen nog steeds jaarlijks een bijdrage in de exploitatie van een complex woningen en/of een verzorgingshuis.

Bij ca. 150 instellingen gaat het hierbij om bijdragen op grond van de Beschikking Geldelijke Steun Particuliere Huurwoningen uit 1968. Bij ca. 265 instellingen betreft het bijdragen op grond van de dynamische kostprijsregelingen. Een enkele instelling ontvangt bijdragen zowel op grond van de regeling uit 1968 als op grond van de dynamische kostprijsregelingen.

De jaarlijkse bijdragen op grond van de regeling uit 1968 zijn «aflopende bijdragen», d.w.z. dat deze bijdragen jaarlijks lager worden en vanaf één van de komende jaren in het geheel niet meer worden uitgekeerd. Bij het merendeel van bedoelde ca. 150 instellingen zal de laatste jaarlijkse bijdrage uiterlijk in 2002 worden uitgekeerd.

Ten aanzien van deze subsidies en deze instellingen zal ten opzichte van het verleden geen ander beleid gevoerd worden. Het recht op de jaarlijkse bijdrage blijft bestaan, tot deze als vanzelf op grond van de betreffende subsidieregeling niet meer wordt uitgekeerd.

De desbetreffende instellingen worden er slechts op attent gemaakt, dat vanaf 1 juli jl. de aanvraag voor uitkering van deze jaarlijkse bijdragen, niet meer moeten worden toegestuurd aan de Afdeling Bijdragevaststelling in Zwolle, maar aan het in de inleiding van deze notitie genoemde Projectbureau NWI's. Ook de aanvragen voor uitkeringen op grond van de dynamische kostprijsregelingen zullen voortaan moeten worden toegestuurd naar het Projectbureau NWI's.

Bij het toezenden van de jaarlijkse aanvraagformulieren zullen deze NWI's hier op attent gemaakt worden.

De jaarlijkse bijdragen op grond van de zogenaamde dynamische kostprijsregelingen kunnen, anders dan bij de subsidieverplichtingen op grond van de regeling uit 1968, in principe nog gedurende een lange reeks van jaren worden uitgekeerd.

Het beleid is er de laatste jaren op gericht de financiële banden van de rijksoverheid met volkshuisvestingsinstellingen en andere organisaties, die werkzaam zijn op het terrein van de volkshuisvesting te beëindigen. In dit verband zij verwezen naar de zogenaamde bruteringsoperatie bij toegelaten instellingen en het onlangs gesloten akkoord over de afkoop van subsidies op woningcomplexen in eigendom van beleggers en particulieren.

Als onderdeel van de in de brief aan de Tweede Kamer van 7 maart 1997 aangekondigde actieve aanpak van de problematiek van de NWI's, zullen ook in de NWI-sector de hierbedoelde subsidieverplichtingen worden afgekocht. Zoals gezegd betreft dit ca 265 instellingen. Deze instellingen vallen als volgt onder te verdelen:

1. NWI's met uitsluitend één of meerdere dkp-woningcomplexen: 25%
2. NWI's met één of meerdere dkp-woningcomplexen en daarnaast één of meerdere andere woningcomplexen: 20%
3. NWI's met één of meerdere dkp-woningcomplexen en daarnaast een niet-dkp verzorgingshuis: 20%
4. NWI's met zowel één of meerdere woningcomplexen (dkp of niet dkp) als een dkp-verzorgingshuis: 15%
5. NWI's met uitsluitend een of meerdere verzorgingshuizen, waarvan in elk geval 1 dkp-verzorgingshuis: 20%

III. Afkoop subsidieverplichtingen

III.1 De huidige dkp-regelingen

Bij de start van de exploitatie en na iedere exploitatieperiode van 10 jaar wordt de dynamische kostprijsuur (de DKP-huur, dat is de huur die nodig is om de woningen kostprijsdekkend te kunnen exploiteren gedurende de (restant) exploitatieperiode) voor de daaropvolgende periode van 10 jaar vastgesteld op basis van de op dat moment geldende parameters voor de huurstijging en de inflatie. Daarnaast wordt bij deze 10-jaarlijkse voorcalculatie rekening gehouden met de rente op de geldlening, zoals die vastgesteld wordt door het Rijk conform het gestelde daarover in de dynamische kostprijsregeling.

Vervolgens wordt jaarlijks (nacalculatorisch) de huur vastgesteld. Deze wordt op grond van de dkp-regelingen berekend met inachtneming van wat bij aanvang van de exploitatie als een acceptabele vraaghuur wordt beschouwd en voorts met inachtneming van een door de minister jaarlijks als redelijk beschouwd subsidieafbraakpercentage. De laatste jaren is dit percentage door de minister bepaald op 5,5.

Verder wordt voor wat betreft de jaarlijkse stijging van uitgaven voor onderhoud en beheer rekening gehouden met de door het Rijk gepubliceerde lastenstijgingsfactoren.

De jaarlijkse bijdrage is dan het verschil tussen de dkp-huur en de berekende nacalculatorische huur, gecorrigeerd voor het verschil tussen de voorcalculatorische en nacalculatorische lasten.

III.2 Aanbod tot toekenning ineens van toekomstige subsidies: te hanteren parameters.

Aan NWI's zal het aanbod worden gedaan om, onder een aantal voorwaarden, de subsidies waarop men in de toekomst nog recht zou hebben, als bijdrage ineens toe te kennen.

Uitgaande van een peildatum van 1-1-1998, zal daarbij een disconteringspercentage van 6,75 worden toegepast.

Betreffende het onderdeel nacalculatie wordt gehanteerd:

- een subsidie-afbraakpercentage van 4,1 vanaf 1-7-1998 en
- een stijging van de lasten voor onderhoud, administratie, belastingen, assurantiepremies en huurderiving met 3.

Voor de berekening van de voorcalculatorische dynamische kostprijsuur, zullen tot de afloop van de actuele 10-jaartermijn de parameters, zoals rente, inflatie en huurstijgingspercentage, uit de afgegeven beschikking in het eerste jaar van die 10-jaartermijn worden gebruikt. Voor de volgende perioden, die beginnen na 1-1-1998, worden de voorcalculatorische parameters gelijk gesteld aan de nacalculatorische en zal de rente op 7 worden gesteld.

Hierbij een tweetal opmerkingen:

Allereerst is voor een beperkt aantal dkp-complexen vanaf het begin van de exploitatie een voorcalculatorisch subsidie-afbraakpercentage van 0 gehanteerd (de zogenoemde niet-dynamische complexen). In afwijking van het voorgaande zal voor deze complexen ook voor de toekomst een voorcalculatorisch subsidie-afbraakpercentage van 0 worden gehanteerd. Ten tweede zal voor de complexen met een afloop van de 10-jaartermijn tussen 1 januari 1998 en 1 juli 1998 voor de voorcalculatorisch dkp-huur het huuraafbraakpercentage van 4,1 worden gebruikt.

Zoals hiervoor is aangegeven wordt voor de berekening van de bijdrage ineens als peildatum aangehouden de datum van 1 januari 1998. Dat wil

ook zeggen dat de netto contante waarde van de toekomstige subsidies bepaald wordt op die datum en in principe ook betaalbaar wordt gesteld op die datum. De werkelijke betaaldatum zal echter later liggen. Over de periode tussen 1 januari 1998 en de werkelijke uitkeringsdatum van het afkoopbedrag zal een redelijke rente vergoed worden.

Teneinde de liquiditeitspositie van een NWI niet in het gedrang te laten komen, zal, zolang het afkoopbedrag niet daadwerkelijk is betaald, voortgegaan worden met het betaalbaar stellen van de reguliere jaarlijkse bijdragen conform de dkp-regelingen. Eventueel tussen 1 januari 1998 en de uitkeringsdatum van het afkoopbedrag gedane betalingen van jaarlijkse bijdragen, betrekking hebbend op vervaldata gelegen op of na 1 januari 1998, zullen inclusief rente verrekend worden met het uit te keren afkoopbedrag.

Het aanbod dat aan NWI's volgens het voorgaande, zal worden gedaan is overeenkomstig de uitgangspunten, die zijn gehanteerd bij eerdere afkoopoperaties. Ten opzichte van deze eerdere operaties is sprake van evenwichtigheid.

Voordelen

Bij aanvaarding van het aanbod is er sprake van zowel financiële als bedrijfsmatige voordelen. Het financiële voordeel zit hem met name in het aanbod om bij de afkoopsom uit te gaan van een lager subsidieafbraakpercentage, dan thans wordt toegepast. Er is daarnaast, zoals het zich thans laat aanzien, een reële kans dat de rente en de inflatie zich feitelijk op een lager niveau zullen ontwikkelen dan de voor deze factoren bij de afkoop gehanteerde parameters. Bij voortzetting van een jaarlijkse subsidiëring op basis van de dynamische kostprijsregelingen zou de subsidie naar aanleiding van zo'n ontwikkeling neerwaarts worden bijgesteld.

Het bedrijfsmatige voordeel zit hem in de eerste plaats in de zekerheid, die men, bij aanvaarding van het aanbod, verkrijgt ten aanzien van de inkomsten uit subsidie. Een tweede belangrijk voordeel is dat er een grotere vrijheid ontstaat om met de woningcomplexen of het betreffende verzorgingshuis in te spelen op de lokale woningbehoefte of behoefte aan verzorgingsplaatsen, zonder bevreesd te hoeven zijn voor verlies van subsidierechten. De subsidie is immers met de afkoopsom reeds uitgekeerd.

Zo ontstaat de ruimte voor meer eigen beleid. Voor verzorgingshuizen geldt dat zij beter dan thans het geval is, een bijdrage kunnen leveren aan de modernisering van de ouderenzorg.

Een derde meer bedrijfsmatig voordeel tenslotte is dat na toekenning van de bijdragen ineens geen jaarlijkse administratieve verwerkingen meer hoeven plaats te vinden.

III.3 Voorwaarden

Eigenaar en gemeentegarantie

Om gebruik te kunnen maken van het aanbod moet op 1 januari 1997 een NWI eigenaar zijn geweest van het complex waarop de subsidie betrekking heeft. Tevens moet op 1 januari 1998 sprake zijn van een geldende gemeentegarantie.

Indien complexen na 1 januari 1997 in eigendom zijn overgedragen aan een toegelaten instelling kan in plaats van de NWI de betreffende toegelaten instelling van het aanbod gebruik maken. Ook in dit geval moet op 1 januari 1998 echter nog steeds sprake zijn van een geldende gemeentegarantie (met betrekking tot de toegelaten instelling).

Afstand van rechten: afkoop

Evenals de bruteringsoperatie bij toegelaten instellingen en het akkoord met de beleggers dient de toekenning ineens van de jaarlijkse bijdragen te worden gezien als een afkoopoperatie. «Afkoop» impliceert dat de Rijksoverheid daadwerkelijk van al haar verplichtingen op grond van de betreffende subsidieregelingen af is. Zoals het Rijk afziet van mogelijke vaststellings- en herzieningsrechten, zal ook de NWI dienen af te zien van alle toekomstige subsidierechten en mogelijke herzieningsrechten naar het verleden. Ontwikkelingen met betrekking tot rente, inflatie en mogelijk te realiseren huurverhoging kunnen na de afkoop mee- of tegenvallen. Bij gebruikmaking van het aanbod moet de NWI zich dit realiseren. In voorkomende gevallen zal aan de NWI als voorwaarde worden gesteld dat zij ingestelde bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures tegen beschikkingen op grond van de regelingen intrekt.

Geen aanspraak meer op contragaranties

In het verlengde van het al eerder gememoreerde beleid van het verbreken van de financiële banden van de Rijksoverheid met volkshuisvestingsinstellingen is een belangrijke voorwaarde om van het aanbod gebruik te kunnen maken dat tevens de contragarantie die de Rijksoverheid heeft afgegeven in verband met een door de gemeente verstrekte garantie op kapitaalleningen zal komen te vervallen cq. zal worden overgedragen.

In dit kader zijn de volgende situaties denkbaar:

- a. de NWI draagt haar bezit over aan een bestaande toegelaten instelling cq. fuseert met een bestaande toegelaten instelling, zodat de contragaranties en de gemeentegaranties met medewerking van de gemeente kunnen worden overgedragen aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ter toelichting zij vermeld dat uitsluitend toegelaten instellingen deelnemer kunnen zijn van het WSW (zie ook paragraaf V van deze notitie).
- b. de NWI vraagt toelating aan en wordt (eventueel na overdracht van zorgactiviteiten aan een bestaande of nieuw op te richten zorginstelling), toegelaten instelling, zodat de contragaranties en de gemeentegaranties met medewerking van de gemeente kunnen worden overgedragen aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (zie eveneens paragraaf V van deze notitie).
- c. de NWI moet haar klimlening herfinancieren: de gemeente of een andere organisatie is bereid om zonder contragarantie van de Rijksoverheid een (gemeente)garantie te verstrekken op de vervolglening (zie ook paragraaf IV van deze notitie).
- d. er is van begin af aan sprake van een gemeentegarantie, maar er is geen contragarantie afgegeven. Hier is in principe al aan de voorwaarde voldaan. Afkoop kan plaatsvinden.
- e. de gemeente doet afstand van haar rechten voortvloeiende uit de contragarantie.

Aanwending in het belang van de volkshuisvesting

Indien een NWI van het aanbod gebruik wil maken en voldoet aan de hierboven beschreven voorwaarden is er de mogelijkheid dat toch op haar verzoek niet zal worden ingegaan omdat er, naar het oordeel van de Staatssecretaris, onvoldoende vertrouwen is dat de toe te kennen gelden blijvend zullen worden aangewend in het belang van de volkshuisvesting (waaronder evenzeer moet worden verstaan de instandhouding van een verzorgingshuis). In dit kader dient, alvorens tot toekenning over te gaan, de NWI desgevraagd, een financieel beleidsplan, een financierings- en

beleggingsstatuut en een duidelijke visie op de toekomst van de instelling te overleggen.

IV. Contragaranties

De dynamische kostprijsregelingen gaan uit van een financiering van de stichtingskosten met behulp van zogenaamde klimleningen. Deze klimleningen konden in de regel niet worden aangetrokken zonder dat de gemeente jegens de geldgever een garantiebesluit nam. Op grond van de «Beschikking deelneming van het Rijk in garanties van de gemeente voor de bouw van woningen of woongebouwen door toegelaten instellingen en andere rechtspersonen, die geen winst beogen» (laatstelijk gewijzigd op 20 juli 1988, Stcrt. 1988, 151), heeft de Rijksoverheid in de meeste gevallen, met betrekking tot deze gemeentegaranties, op verzoek van de gemeenten een contragarantie afgegeven. Deze contragarantie kan alleen maar zijn afgegeven indien er sprake is van een klimlening.

De betekenis van de contragarantie is dat in een situatie waarin de NWI haar financiële verplichtingen jegens de financier niet meer kan nakomen, de financier de gemeente kan aanspreken en de gemeente op haar beurt eventuele verliezen, die zij als gevolg van deze aansprakelijkheid lijdt, kan verhalen bij de Rijksoverheid. Een dergelijk verhaal kan overigens alleen dan plaatsvinden, indien de gemeente niet zelf mede schuldig is aan de ontstane situatie en zich in voldoende mate heeft ingespannen de verliezen zo beperkt mogelijk te houden.

Bijna alle door NWI's afgesloten klimleningen hebben een looptijd van 20 jaar. Na deze 20 jaar moet de hoofdsom plus de bedragen die via «de klim» in de loop der jaren zijn bijgeleend in één keer worden afgelost. Bij de meeste NWI's loopt de klimlening in één van de komende 4 jaren af. In verband met genoemde verplichte aflossing zal als regel een nieuwe lening moeten worden aangetrokken.

De hiervoor genoemde «Beschikking deelneming etc.» is ingetrokken bij besluit van 23 december 1988 (MG-88-60).

Uit overleg met de meest belangrijke financiers is gebleken dat zij in principe niet meer bereid zijn om opnieuw een klimleningsovereenkomst aan te gaan, ook niet indien de overheid met betrekking tot deze lening een garantie zou afgeven.

Afgezien van deze feitelijke ontwikkelingen op de kapitaalmarkt zou opnieuw verstrekken van een contragarantie in strijd zijn met het beleid dat er op gericht is de financiële banden tussen rijksoverheid en volkshuisvestingsinstellingen zoveel mogelijk te verbreken.

In dit kader zullen dan ook geen contragaranties meer worden afgegeven.

V. Overnamebijdragen aan toegelaten instellingen, die bereid zijn tot overname van bezit van cq. fusie met NWI's

V.1. Overnamebijdragen aan toegelaten instellingen

Zoals hiervoor is aangegeven zal de NWI met het oog op een financieel verantwoorde exploitatie van haar dkp-bezit er in het merendeel van de gevallen verstandig aan doen, dit bezit over te dragen aan een toegelaten instelling dan wel te fuseren met een toegelaten instelling of zelf toelating aan te vragen.

Om voor toelating in aanmerking te komen, dient men te voldoen aan de daarvoor geldende criteria: bestuurlijk voor de taak opgewassen, financieel gezond en een schaalgrootte die passend is voor de exploitatie- en financieringsrisico's op langere termijn.

In het kader van de toelatingsprocedure dient tevens te zijn onderzocht of er geen mogelijkheden zijn tot overdracht van bezit aan cq. fusie met bestaande toegelaten instellingen.

Teneinde te bevorderen dat overdracht plaats vindt van het bezit van NWI's aan bestaande toegelaten instellingen dan wel fusies plaatsvinden met deze instellingen, kan onder hierna beschreven voorwaarden, indien nodig, geheel losstaand van de afkoopsom voor toekomstige subsidies een zogenaamde overnamebijdrage worden verstrekt.

Toekennen van zo'n extra bijdrage vindt alleen plaats aan toegelaten instellingen, omdat deze instellingen onderworpen zijn aan een geheel van regels met betrekking tot toezicht etc. en bovendien sprake is van een aantal specifiek voor deze instellingen geldende structuren (WSW en Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting), die de financiële continuïteit van deze instellingen garanderen.

Een overnamebijdrage kan alleen worden toegekend nadat een bedrijfsanalyse van de NWI is opgesteld.

De bedrijfsanalyse dient te voldoen aan een aantal vereisten.

Bedoeling van de bedrijfsanalyse is te komen tot een voor alle betrokken partijen eenduidig inzicht in de vraag of sprake is van een eventueel financieel tekort bij de NWI, die een bijdrage in het kader van een overname cq. fusie rechtvaardigt.

De bedrijfsanalyse dient te worden vervaardigd door de NWI of in opdracht van de NWI. De kosten van zo'n analyse komen dus ook voor rekening van de NWI. De bedrijfsanalyse dient vergezeld te gaan van een verklaring van een registeraccountant.

Belangrijk onderdeel van de bedrijfsanalyse dient een berekening te zijn van de bedrijfswaarde (d.w.z. de zo goed mogelijk geraamde toekomstige verdien capaciteit) van het gehele bezit van de NWI.

Naast een bedrijfswaardeberekening op basis van eigen inzichten, dient in ieder geval ook een bedrijfswaardeberekening gepresenteerd te worden met de parameters, die in de volkshuisvestingssector gebruikelijk zijn, te weten de parameters die ook door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting gehanteerd worden.

Deze zijn:

- huurstijging: 3% voor de jaren '98 en '99, 2,5% vanaf 2000,
- rente na herfinanciering: 6,5%,
- inflatie: 2,5%,
- disconteringsvoet: 6,5%.

Bij deze bedrijfswaardeberekening kan gebruik worden gemaakt van gegevens met betrekking tot de hoogte van de afkoopsom, als bedoeld in paragraaf III van deze notitie, die zullen worden verstrekt door het ministerie van VROM.

Een model van een bedrijfsanalyse, inclusief een model accountants-verklaring, zal iedere NWI worden toegezonden. Om dubbel werk en tijdsverlies te voorkomen is het raadzaam zoveel mogelijk van dit door het ministerie te verstrekken model gebruik te maken.

De NWI dient de bedrijfsanalyse in te dienen bij het projectbureau NWI's. Als de inhoud van de bedrijfsanalyse daartoe aanleiding geeft, d.w.z. sprake is van een ook door het ministerie van VROM erkend financieel tekort, dient nader onderzoek plaats te vinden naar de mogelijkheden op welke wijze sanering op de meest doelmatige wijze kan plaats vinden. Het projectbureau zal in dit kader kunnen vragen diverse alternatieve oplossingen te onderzoeken en daarover een rapportage op te stellen. Indien er tussen het ministerie en de NWI overeenstemming bestaat over het meest gewenste alternatief en dit alternatief zou zijn de overdracht

aan een toegelaten instelling, dan wel fusie met een toegelaten instelling, zal een eventuele overnamebijdrage pas worden toegekend na onderhandeling met diverse bij de overname betrokken partijen. Hiertoe behoren in ieder geval het bestuur van de NWI, de gemeente (op grond van haar algemene verantwoordelijkheid voor de lokale volkshuisvesting, maar ook uit hoofde van de garantie die zij heeft afgegeven), de toegelaten instellingen, die belangstelling hebben voor overname. In het geval dat de NWI (tevens) eigenaar is van een verzorgingshuis behoren daartoe ook de Ziekenfondsraad (als uitvoerder van de Overgangswet Verzorgingshuizen) en in voorkomende gevallen de betreffende provincie als uitvoerder van, voorheen, de Wet op de Bejaardenoorden en thans nog steeds een belangrijke adviseur van de Ziekenfondsraad.

V.2. Overname van verzorgingshuizen door toegelaten instellingen

Zoals aangegeven in paragraaf II gaat het bij de NWI's waarop deze notitie betrekking heeft om een groot aantal instellingen, die eigenaar zijn van een verzorgingshuis. Bij 88 van deze NWI's zijn de betreffende verzorgingshuizen gebouwd met geldelijke steun op basis van de dynamische kostprijsregeling.

Het beleid zoals hiervoor beschreven is, geldt evenzeer voor de hier bedoelde verzorgingshuizen. Ook ten aanzien van deze verzorgingshuizen zal in het merendeel van de gevallen overdracht aan een toegelaten instelling de beste oplossing zijn. Omdat een toegelaten instelling uitsluitend werkzaam dient te zijn in het belang van de volkshuisvesting, zal de zorgverlening echter blijvend moeten plaatsvinden onder verantwoordelijkheid en voor risico van de NWI. De constructie, die in deze gevallen voor ogen staat, is dat de toegelaten instelling na overname van het gebouw, dit weer terugverhuurt aan de NWI.

Via overdracht aan toegelaten instellingen kan het WSW de garanties overnemen van rijk en gemeente, kan dus ook de toekomstige subsidie in één keer worden uitbetaald en kan tevens, indien nodig, een overnamebijdrage worden toegekend.

Er vindt thans nog nader overleg plaats met het WSW over een verruiming van de mogelijkheden om ook bij verzorgingshuizen garanties over te nemen.

Gebleken is dat toegelaten instellingen soms aarzelingen hebben verzorgingshuizen in eigendom over te nemen, omdat van overheidswege besloten kan worden een verzorgingshuis te sluiten. Over dit onderwerp is reeds in 1992 een convenant gesloten tussen de minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur, de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de voorzitter van het Interprovinciaal Overleg. In dat convenant is geregeld dat in de bedoelde situatie de toegelaten instelling een kostendekkende vergoeding krijgt. Dit convenant is weliswaar afgesloten in de periode dat de Wet op de Bejaardenoorden nog van kracht was, maar heeft ook nadien haar rechtskracht behouden. Zij zal tevens blijven gelden voor het geval verzorgingshuizen volgens planning vanaf 2001 komen te vallen onder de Wet AWBZ.

In de bedrijfsanalyse, die ten behoeve van een eventuele overnamebijdrage zal moeten worden opgesteld, dient ook voor verzorgingshuizen de bedrijfswaarde te zijn berekend met de parameters uit paragraaf V.1. Voor wat betreft de daarbij te hanteren huurprijs, dient te worden uitgegaan van de theoretische vraaghuur, zoals die is vermeld op de subsidiebeschikking voor het betreffende complex voor het subsidiejaar 1997.

Het gaat hier om een huurprijs, die in elk geval noodzakelijk is om samen met de subsidie het oorspronkelijk geïnvesteerde vermogen plus datgene

wat via «de klim» is bijgeleend terug te verdienen. Uit deze huurprijs kunnen tevens de volgens de dynamische kostprijsregeling genormeerde onderhouds- en beheerslasten betaald worden. Het hanteren van deze huurprijs als uitgangspunt voor een bedrijfswaardeberekening betekent overigens niet dat met de zorginstelling geen andere huurprijs mag worden overeengekomen.

In een aantal gevallen zal de betreffende huurprijs nog moeten worden verhoogd naar aanleiding van de overname van leningen en dus van financieringslasten i.v.m. investeringen, die na de totstandkoming van het gebouw zijn gedaan. Ook andere factoren, zoals de staat van onderhoud van het gebouw kunnen aanleiding zijn uiteindelijk een hogere huurprijs te bedingen.

Het Centraal Orgaan Tarieven Gezondheidszorg heeft inmiddels laten weten deze methodiek en de daaruit voortvloeiende huurprijs plus jaarlijkse huurverhogingen te accepteren.

VI. Verdere planning en te volgen procedure

Alvorens tot daadwerkelijke uitvoering van het in deze notitie neergelegde uitgewerkte beleid te kunnen overgaan, zal een en ander op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht, nog moeten worden neergelegd in een ministeriële regeling.

Thans vindt op onderdelen nog nadere bestudering plaats van een aantal regeltechnische kwesties plaats. De verwachting is dat de hieraan verbonden werkzaamheden voor 1 september a.s. kunnen zijn afgerond, zodat publicatie van de ministeriële regeling in de Staatscourant in september kan plaatsvinden.

Eveneens in september a.s. zal aan alle NWI's een formulier worden toegestuurd, met nadere informatie over de hoogte van de afkoopsom op basis van de gegevens volgens de subsidieadministratie van VROM. Op basis van deze informatie kan de NWI zich een beter oordeel vormen over de vraag wat de afkoop van subsidieverplichtingen voor de financiële positie van de instelling exact betekent. Daarnaast zal de NWI gevraagd worden de gegevens op basis waarvan de afkoopsom berekend is te checken met de eigen administratie.

Uiterlijk 1 november a.s. dient de NWI kenbaar te maken of men voldoet aan de definitie van een NWI, zoals in deze notitie is aangegeven. Van belang is dat er op 1 januari 1998 sprake is van een gemeentegarantie. Indien er geen gemeentegarantie is kan er niet volgens het in deze notitie neergelegde beleid worden afgekocht. Er bestaat dan nog wel de mogelijkheid om een afkoop op grond van het afkoopconvenant met de beleggers en particulieren te verkrijgen.

Uiterlijk 1 januari 1999 dient de NWI via een retourformulier kenbaar te hebben gemaakt in principe in aanmerking te willen komen voor de afkoopsom. Zij dient tevens voor 1 januari a.s. kenbaar te maken of zij een bedrijfsanalyse zal (laten) opstellen, die basis kan zijn voor toekenning van een overnamebijdrage.

Op basis van de reacties op de in september a.s. toe te sturen formulieren, zal direct na 1 januari a.s. door het ministerie een planning van afhandeling worden opgesteld.

De bedoeling is in maximaal 4 jaar, dat wil dus zeggen vóór 1 januari 2003, alle aanvragen voor toekenningen ineens en voor overnamebijdragen te hebben afgehandeld. Bij het opstellen van de planning zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de wensen van de Niet-Winstbeogende Instellingen zelf. Voorzover hieraan op grond van budgettaire of praktisch organisatorische overwegingen niet geheel tegemoet gekomen kan worden, zal bij het opstellen van de planning prioriteit worden gegeven aan instellingen, die volgens analyse van de

jaarrekening of in verband met een her te financieren lening in liquiditeitsproblemen dreigen te komen.
Tevens kan prioriteit worden gegeven aan instellingen, die in vergevorderde bespreking zijn met overname- of fusiepartners.

VII. Voorlichting

In oktober a.s. zullen één of meerdere voorlichtingsbijeenkomsten worden georganiseerd, waarin de inhoud van deze notitie nader zal worden toegelicht. Er wordt thans overlegd met Aedes over gezamenlijke activiteiten op dit punt.

Naast deelname aan algemene voorlichtingsactiviteiten bestaat altijd de mogelijkheid voor nader individueel overleg met het projectbureau NWI's. Het projectbureau is gevestigd te Utrecht, Maliebaan 18, Postbus 14 159 3508 SG Utrecht, telefoon (030) 2 335 515.