



Regeling van de Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, van 8 december 2011, nr. MC-U-3094090, houdende wijziging van de Regeling verslaggeving WTZi in verband met wijziging van de waarderingsmaatstaf voor vaste materiële activa

De Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport,

Gelet op de artikelen 15 en 16 van de Wet toelating zorginstellingen;

Besluit:

ARTIKEL I

De Regeling verslaggeving WTZi wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het slot van onderdeel a wordt ingevoegd: , alsmede en voor zover nodig in afwijking daarvan, met inachtneming van bijlage 1 bij deze regeling.

2. In onderdeel h wordt de zinsnede 'de nacalculatie van kapitaalslasten tot het moment waarop op grond van de Wet marktordening gezondheidszorg een integraal tarief voor deze zorg voor haar van toepassing wordt' vervangen door; het gemiddelde rendement van de zorginstelling.

B

In artikel 8, eerste lid, wordt 'bijlage' vervangen door: bijlage 2.

C

De aanduiding van de bijlage als '**Bijlage (bij artikel 8, eerste lid)**' wordt vervangen door de aanduiding: **Bijlage 2 (bij artikel 8, eerste lid)**.

D

Voor Bijlage 2 wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

BIJLAGE 1 (BIJ ARTIKEL 3, ONDERDEEL A)

Artikel 3, onderdeel a, van de Regeling verslaggeving WTZi verplicht de zorginstellingen de jaarverslaggeving in te richten overeenkomstig, in het bijzonder, hoofdstuk 655 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving zoals vastgesteld door de Raad voor de Jaarverslaggeving. Zolang de aanwijzingen voor een correcte herwaardering van de Raad voor de Jaarverslaggeving nog niet zijn opgenomen in hoofdstuk 655 en in een update van de Handleiding jaarverslaggeving zorginstellingen (te downloaden vanaf de website van het CIBG) gelden, in aanvulling en zonodig afwijking van artikel 3, onderdeel a, onderstaande uitgangspunten bij een herwaardering van vastgoed en grond (vaste activa), kunnen de zorginstellingen het navolgende als kader voor de herwaardering gebruiken:

- Met herwaardering dient terughoudend te worden omgegaan.
- Tot herwaardering kan enkel worden overgegaan voor zover daar objectieve en onderbouwde gronden voor bestaan. Een verandering van de regelgeving als zodanig is onvoldoende zelfstandig argument voor een herwaardering. Herwaardering kan wel haar grondslag vinden in de objectieve en onderbouwde gevolgen van gebeurtenissen, die een niet beïnvloedbare, sterk veranderende kasstroom (bijvoorbeeld door het bezettingspercentage) tot gevolg hebben.
- De herwaardering van de bestaande portefeuille moet passend zijn bij de rechtsvorm. Zorginstellingen in de AWBZ zijn veelal stichtingen en hebben dus geen winstoogmerk. De instelling dient te streven naar een resultaat waarmee redelijkerwijs haar continuïteit en solvabiliteit is gewaarborgd.

- Bij een herwaardering van de bestaande portefeuille dient het resultaat van de gehele instelling te worden betrokken.
- Bij aannames voor herwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille moet het resultaat van de instelling t.o.v. het gemiddelde van de sector worden betrokken. Bij een achterblijvend resultaat van de instelling ligt het in de rede, eerst de organisatie, logistiek en kwaliteit van de zorg te verbeteren (en de inkomsten te verhogen, of de uitgaven te verlagen), alvorens tot een herwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille over te gaan.
- Bij herwaardering van de bestaande portefeuilles, dienen (*naast onderbouwde prognoses*) op instellingsniveau *minimaal* de historische bedrijfsresultaten en bezettingspercentages te worden betrokken. Deze cijfers zijn een belangrijke onderbouwing voor realistische en onderbouwde herwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille.
- Aan herwaardering dient een onderbouwd strategisch vastgoedplan ten grondslag te liggen. In dit plan moeten zijn verwerkt, de staat van het gebouwonderhoud per locatie, de verwachte economische levensduur van de gebouwen, onderbouwd met het historische bezettingspercentage en de financieringsbehoefte voor minimaal de komende vijf jaren. Dit plan dient te zijn goedgekeurd door de Raad van Toezicht.
- Voor herwaardering van de bestaande portefeuille kunnen geen scenario's worden meegenomen, waarin de permanente gebouwen op instellingsniveau een kortere economische levensduur hebben dan 30 jaar. Een uitzondering hierop geldt voor die zorginstellingen, waar al meer dan twee jaar een vastgoedplan (goedgekeurd door de Raad van Toezicht) van kracht is, waarin is uitgegaan van een kortere levensduur.
- Bij veronderstellingen in de herwaardering van de bestaande portefeuille over de hoogte van de te betalen rente, kan de veronderstelde rente niet hoger zijn dan de feitelijke kosten van de afgesloten renteportefeuille. Indien de renteportefeuille (deels) over afzienbare tijd geherfinancierd moet worden, kunnen aannames over toekomstig af te sluiten rentes, voor zover deze een herwaardering van de bestaande portefeuille raken, niet hoger zijn dan de recente 5-jarige CBS gemiddeldes, waartegen langdurige rentes bij AWBZ-instellingen historisch worden afgesloten.
- Indien aannames worden gedaan over sloopkosten, dienen deze te zijn onderbouwd aan de hand van offertes of ander vergelijkingsmateriaal. De sloopkosten worden geacht te zijn zonder de verwijdering van asbest.
- Bij herwaarderingen dient grond te worden gewaardeerd. De taxaties moet zijn gebaseerd op de maximale waarde van de locatie, gezien de bestemming in het bestemmingsplan. De fictie wordt gebruikt alsof op het moment van waardering zou worden verkocht.
- Bij herwaarderingen dienen restwaardes te worden vastgesteld. De restwaarde dient onderbouwd te zijn. (bijv. door een beëdigd taxateur, aanbiedingen, offertes, vergelijkingsmateriaal of anderszins). Indien het om grond gaat: een taxatie door de gemeente. Uitgangspunt voor de restwaarde is de maximale waarde van de locatie, gezien de bestemming in het bestemmingsplan. De fictie wordt gebruikt alsof op het moment van waardering zou worden verkocht.

ARTIKEL II

In afwijking van artikel 3, onderdeel h, van de Regeling verslaggeving WTZi, zoals dat onderdeel luidde onmiddellijk voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling, kan een zorginstelling die zorg verleent, waarop aanspraak bestaat op grond van artikel 6 Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten, ook bij de bepaling van de waarde van materiële vaste activa over het verslagjaar 2011, uitgaan van een situatie van nacalculatie over de afschrijvingsperiode hierover.

ARTIKEL III

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2012.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport,
E.I. Schippers.*



TOELICHTING

Met deze regeling tot wijziging van de Regeling verslaggeving WTZi is geregeld welke maatstaf – in afwijking van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek – mag worden gehanteerd bij de waardering van vaste materiële activa door zorginstellingen die zorg leveren waarop aanspraak bestaat ingevolge artikel 6 van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ). In de Regeling verslaggeving WTZi stond tot nu toe dat deze instellingen tot het moment van invoering van de integrale tarieven (2012) mochten uitgaan van de nacalculatie¹ van de kapitaalslasten. De gewijzigde regeling houdt in dat de zorginstellingen vanaf verslagjaar 2012, en desgewenst ook verslagjaar 2011, mogen uitgaan van het gemiddelde rendement van de zorginstelling.

Van 2012 tot en met 2017 is in de AWBZ sprake van een overgangsregime naar een nieuw bekostigingsstelsel (integrale tarieven). Vanaf 2017 zal dit stelsel van integrale tarieven volledig gelden voor de AWBZ (langdurige zorg). De bekostiging via integrale tarieven brengt met zich dat de instellingen zelf het financiële risico dragen over hun vaste activa. Dit in tegenstelling tot het risicoloze systeem van de nacalculatie, waarin een instelling haar investeringen in vastgoed, altijd kreeg vergoed. Om dat risico te kunnen dragen moeten zorginstellingen op de hoogte zijn van de waarde van hun vastgoed en grond (materiële vaste activa). Dit maakt dat zorginstellingen, indien nodig, hun vastgoed en grond herwaarderen. Een belangrijke indicatie dat een herwaardering aan de orde kan zijn, is het rendement van de instelling. Indien het rendement niet volstaat om de continuïteit van de instelling te waarborgen, zijn maatregelen in de bedrijfsvoering aangewezen. Een herwaardering kan dan aan de orde zijn. In een nieuwe bijlage bij de Regeling verslaggeving WTZi is, vooruitlopend op een te realiseren wijziging van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving door de Raad voor de Jaarverslaggeving een kader geboden over hoe om te gaan met herwaardering.

Het is voor zorginstellingen die nog niet in staat zijn tot een zorgvuldige herwaardering, van het grootste belang dat zij zo snel mogelijk de bedrijfsvoering en informatiestromen zo inrichten, dat op gedetailleerd niveau zicht is op het vastgoed, volume, staat van onderhoud, bezettingsgraad en een langetermijnprognose van de bijbehorende kasstromen en financieringsbehoefte.

Voorkomen moet worden dat de regels voor de verslaggeving in de weg staan aan een zorgvuldige overgang naar het nieuwe bekostigingssysteem; de regel dat in afwijking van Titel 9 van Boek 2 BW alleen maar mocht worden uitgegaan van de nacalculatie, stond in de weg aan het hanteren van een meer adequate maatstaf. Tegelijk moet alleen indien nodig worden overgegaan tot herwaardering van vastgoed en grond. Dit wordt onderstreept in de publicatie 'Nieuwe Bakens in de Zorg' van november 2010 van de Nederlandse beroepsorganisatie van accountants (NBa). In deze publicatie geeft de NBa tal van aanbevelingen, spreekt zij van een nodige cultuuromslag in de wijze van de omgaan met vastgoed en roept zij bestuurders en toezichthouders op om oog te hebben voor de nieuwe bekostigingsstructuur en het huisvestingsbeleid.

Artikel I wijzigt artikel 3 van de Regeling verslaggeving WTZi zodanig dat de zorginstellingen mogen overgaan tot een objectieve en onderbouwde herwaardering van de vastgoed- en grondportefeuille op basis van het gemiddelde rendement van de zorginstelling. Voor oude verslagjaren (2011 en eerder) blijft de regeling van kracht, zoals die tot nu toe gold (waardering op basis van nacalculatie van kapitaalslasten). Artikel II maakt het echter mogelijk dat zorginstellingen die over 2011 wel reeds in staat zijn tot een objectieve en goed onderbouwde herwaardering van vastgoed en grond, deze betrekken in de verslaggeving over 2011.

*De Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport,
E.I. Schippers.*

¹ De nacalculatie zoals omschreven in beleidsregel CA 400-373 van de zorgautoriteit.