

De uitdagingen rondom zorgvastgoed

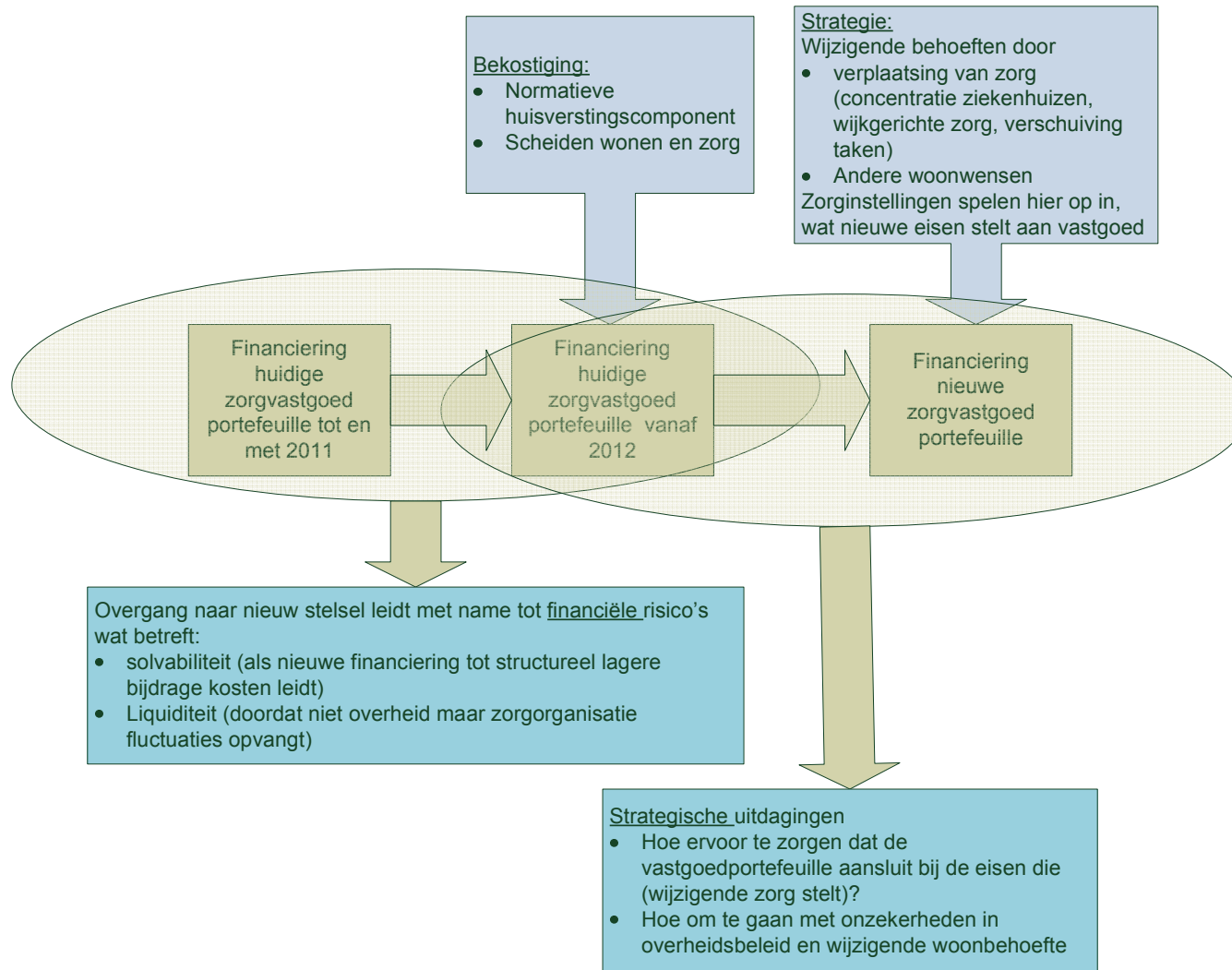
Bestuursvergadering 14 juni 2012 (inclusief aanvullingen)



Vereniging Bedrijfstak Zorg

Kennemerland, Amstelland & Meerlanden

De elementen van de uitdaging



Agenda

1. NHC
2. Scheiden wonen en zorg
3. Omgaan met onzekerheid bij vastgoed
4. Samenwerking?

Normatieve huisvestingscomponent (NHC)

Inhoud en gevolgen

Tussen 2012 en 2018:

- geleidelijke overgang van vergoeding kapitaalslasten naar de Normatieve Huisvestingscomponent (NHC);
- NHC is een door de overheid vastgestelde vergoeding per zorgeenheid (bijv. ZZP) ter dekking van kapitaalslasten.

Wijziging risicoprofiel vastgoed tov voor NHC:

- *Nieuwe risico's (en kansen) ten gevolge van fluctuaties in:*
 - waarde vastgoed (als eigen bezit) of huurwaarde (bij – met name langlopende – huurcontracten);
 - bezetting (bij lagere bezetting lagere NHC vergoeding);
 - Bouwkosten (tegen- en meevallers).
- *Toename:*
 - solvabiliteitsrisico (als aanschaf nieuw vastgoed wordt gefinancierd met vreemd vermogen)
 - liquiditeitsrisico (bij fluctuaties in bezetting);

Normatieve huisvestingscomponent (NHC)

VBZ

Een aantal leden heeft aangegeven dat:

- hun huidige vastgoed is 'doorgerekend' voor de NHC, gebruik makend van een conservatief bezettingspercentage;
- zo kan worden vastgesteld of de NHC leidt tot een dekkende exploitatie van het vastgoed;

Met name aandachtspunt voor:

- Kleine partijen met relatief nieuw vastgoed;
- Nieuw vastgoed heeft meestal relatief hogere kosten dan ouder vastgoed ("badkuipeffect").

Scheiden wonen en zorg

Gevolgen

Fasering scheiden wonen en zorg voor ZZP

- 1,2 en 3 (nieuwe cliënten) in 2013 (voorjaarsnota 2012!)
- 1,2 en 3 (bestaande cliënten) en 4 en hoger (alle cliënten): ?

Nieuwe risico's (tov voor scheiding wonen en zorg):

- “ongewenste” huurders, bijvoorbeeld:
 - huurbescherming jongere echtgenote na overlijden echtgenoot;
 - Als niet gelabeld door gemeente: iedereen kan via het “normale” woningsverdeelsysteem aanspraak maken (huisvestingswet).
- exploitatie niet dekkend
 - toekenning lagere huur op basis van woonwaarderingssysteem dan begroot op basis van NHC;
- huur te hoog: boven 664,66 euro geen huurtoeslag;
- bezettingsrisico tav vastgoed (niet bezet = geen huur);
- huurders kunnen huur niet opbrengen (dubieuze debiteuren);
- onvoldoende expertise woningverhuur (huuradministratie, contracten, communicatie met huurders, wetgeving, etc.);
- bekostiging zorginfrastructuur.

Scheiden wonen en zorg

VBZ

ZZP 1 en 2

- komen relatief weinig meer voor
- worden door veel instellingen al niet meer toegelaten;

Een aantal VBZ leden heeft aangegeven dat

- hun huidige vastgoed is 'doorgerekend' om te bepalen
 - of het kostendekkend kan worden geëxploiteerd volgens huurnormen;
 - of het betaalbaar is voor doelgroep;

Omgaan met onzekerheid bij vastgoed

Waarom belangrijk

Zorgvastgoed

- heeft een lange geplande gebruiksduur (ca. 30 jaar)
- vraagt hoge investeringen

Maar de wereld draait door met veranderingen in

- de zorg:
 - herordening tussen specialistische zorg en basiszorg,
 - vermaatschappelijking en extramuralisering,
 - (verwachte) afname van intramurale zorg,
 - streven naar kleinschaligheid,
- woonwensen;
- regels en financiering overheid.

Hoe bewaak je dat zorgvastgoed geen molensteen wordt?

Omgaan met onzekerheid bij vastgoed

Strategisch vastgoedplan

Aan de onzekerheden zelf is weinig te veranderen.
Wel kan iets gedaan worden aan de gevolgen door:

- reduceren gevoeligheid voor onzekerheid;
- snel en adequaat (kunnen!) reageren op ontwikkelingen en risico's;

Een strategisch vastgoedplan reduceert gevoeligheid want

- het is een doorvertaling van visie en strategie van de organisatie, en dus ook van hoe men zich onderscheidt van de concurrentie: een loyale doelgroep is een buffer tegen veranderende omstandigheden.
- overwogen is of voor het halen van de doelstellingen wel vastgoed nodig is. Per object is bepaald wat de toegevoegde waarde is.
- een uitgangspunt bij ontwikkelen vastgoed is huidige en toekomstige aantrekkelijkheid voor zowel eigen als andere doelgroepen ten behoeve van hoge verkoopwaarde vastgoed als het moet worden afgestoten;
- verwacht rendement is doorgerekend, zowel voor vastgoed als voor (zorg)exploitatie, voor verschillende scenario's;
- inzicht in risico's huidig vastgoed (zoals impairment) reduceert kans op "te grote broek" bij aantrekken vreemd vermogen tbv nieuw vastgoed.
- er zijn verschillende opties afgewogen (huur/koop, (ver)nieuwbouw, etc.)

Omgaan met onzekerheid bij vastgoed

Strategisch vastgoedbeheer & risico management

Aan de onzekerheden zelf is weinig te veranderen.

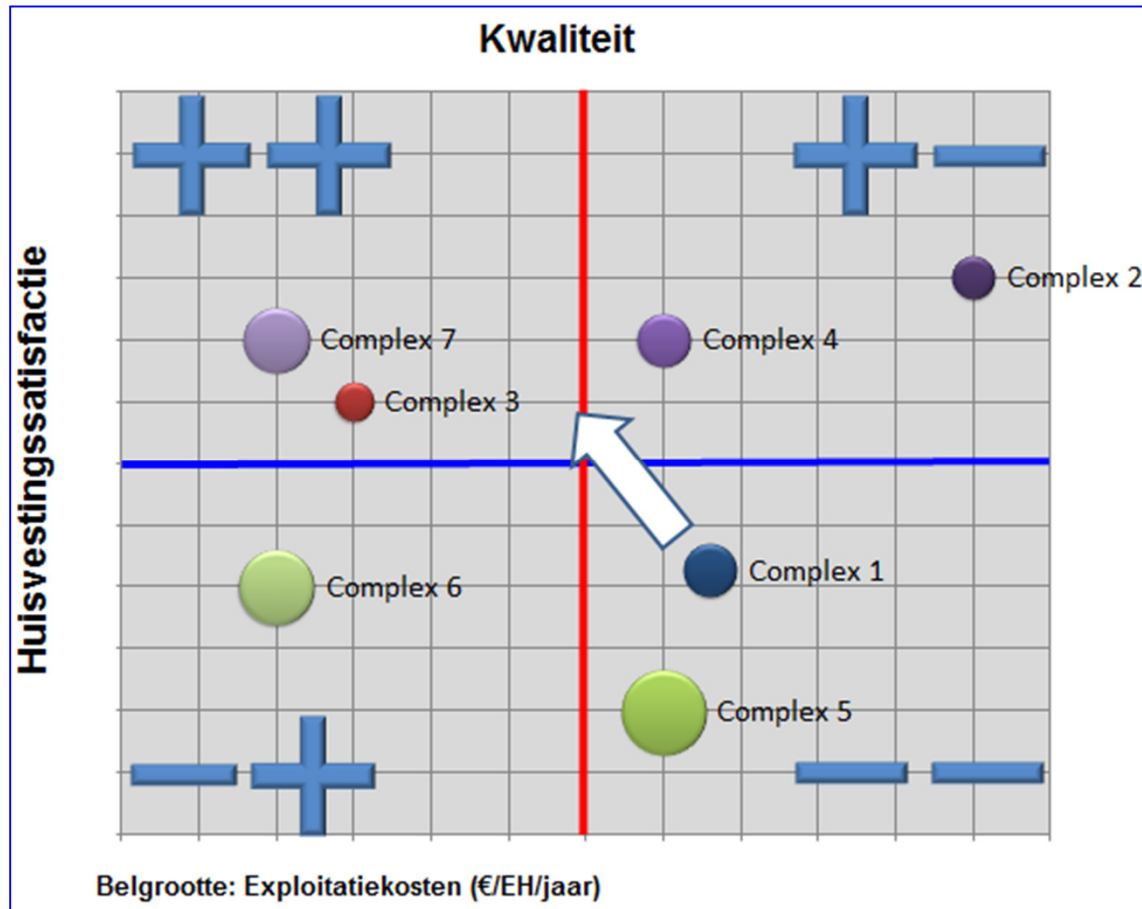
Wel kan iets gedaan worden aan de gevolgen door:

- minimaliseren gevoeligheid voor onzekerheid;
- snel en adequaat (kunnen!) reageren op ontwikkelingen en risico's;

Door strategisch beheer sneller/adequater reageren want

- voor alle objecten worden periodiek relevante indicatoren bepaald: zo is per object (en niet alleen voor de portefeuille als geheel) helder waar actie nodig is.
(De indicatoren zijn afgeleid van strategische doelstellingen. Voorbeeld van mogelijke indicatoren: technische/functionele staat, tevredenheid cliënten, rendement);
- er kan een beleid gevoerd worden waarbij beschikbare financiën ten behoeve van vastgoed worden ingezet waar ze het meest toevoegen.
- ook de eerder genoemde (en andere) risico's kunnen op portefeuilleniveau worden benaderd door
 - risico's en benodigde acties per object te bepalen (i.p.v. voor de hele portefeuille);
 - gebruik te maken van scenario's ("what if") voor bijv. wijzigingen in regelgeving.

Voorbeeld strategisch vastgoedbeheer



Toelichting:

- Door investeren of onderhoud kan complex 1 van -/- naar +/+ verschuiven;
- Ook kan bijv. overwogen worden om complexen in -/- kwadrant af te stoten.
- Ook bij complexen in +/- en -/+ kwadrant wellicht actie nodig.

Omgaan met onzekerheid bij vastgoed VBZ

- Een aantal leden van de VBZ heeft aangegeven dat ze een strategisch vastgoedplan (al dan niet onder die naam) hebben, of zijn daar mee bezig;
- Hierbij worden verschillende keuzes gemaakt: nieuwbouw, huren, vernieuwbouw.
- Opvallend is dat een aantal partijen er vast van overtuigd is dat kopen beter en goedkoper is dan huren, maar ook vice versa.

Samenwerking VBZ tav vastgoed *Gewenst?*

Vragen:

- Is samenwerking binnen de VBZ ten aanzien van vastgoed gewenst?
- Zo ja, welke vorm zou die moeten krijgen?

Hierbij valt te denken aan:

- Gezamenlijke werkwijze strategische vastgoedplannen/beheer (o.a. uniformering definities).
- “Zorgvastgoedkaart” voor de regio;
- Netwerk vastgoedmanagers;
- Gemeenschappelijk vastgoedbeleid;
- Gemeenschappelijk “poolen” gebouwen, faciliteiten van elkaar huren, etc.