

De NHC's en Woningcorporaties

---



**De wereld van de zorg en haar  
NHC's voor MKW**

Bram Baselmans  
senior adviseur

*Samen succesvol*

# Bram Baselmans



- 
- Bouwkunde TU Eindhoven
  - Vastgoedmanagement
  
  - AAG vanaf 2002
  - Financiële vraagstukken
  - Strategische VastgoedPlannen
  - Samenwerkingsvraagstukken
  - Woningcorporaties

***Samen succesvol***



---

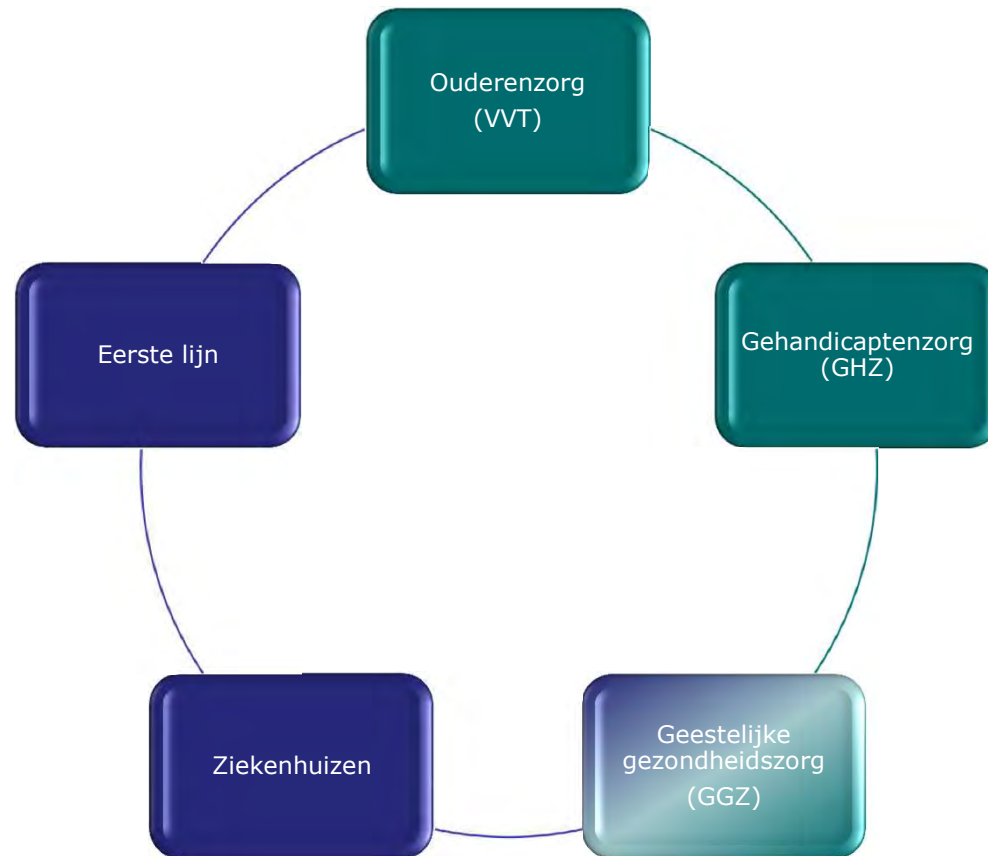
## **De zorg en de sector**

- Sectoren
- Wetgeving
- Partijen
- Financiering/bekostiging

## **Diepgang in NHC's**

## **Scheiden van Wonen en Zorg en de NHC's**

# Welke sectoren zijn er in de zorg?



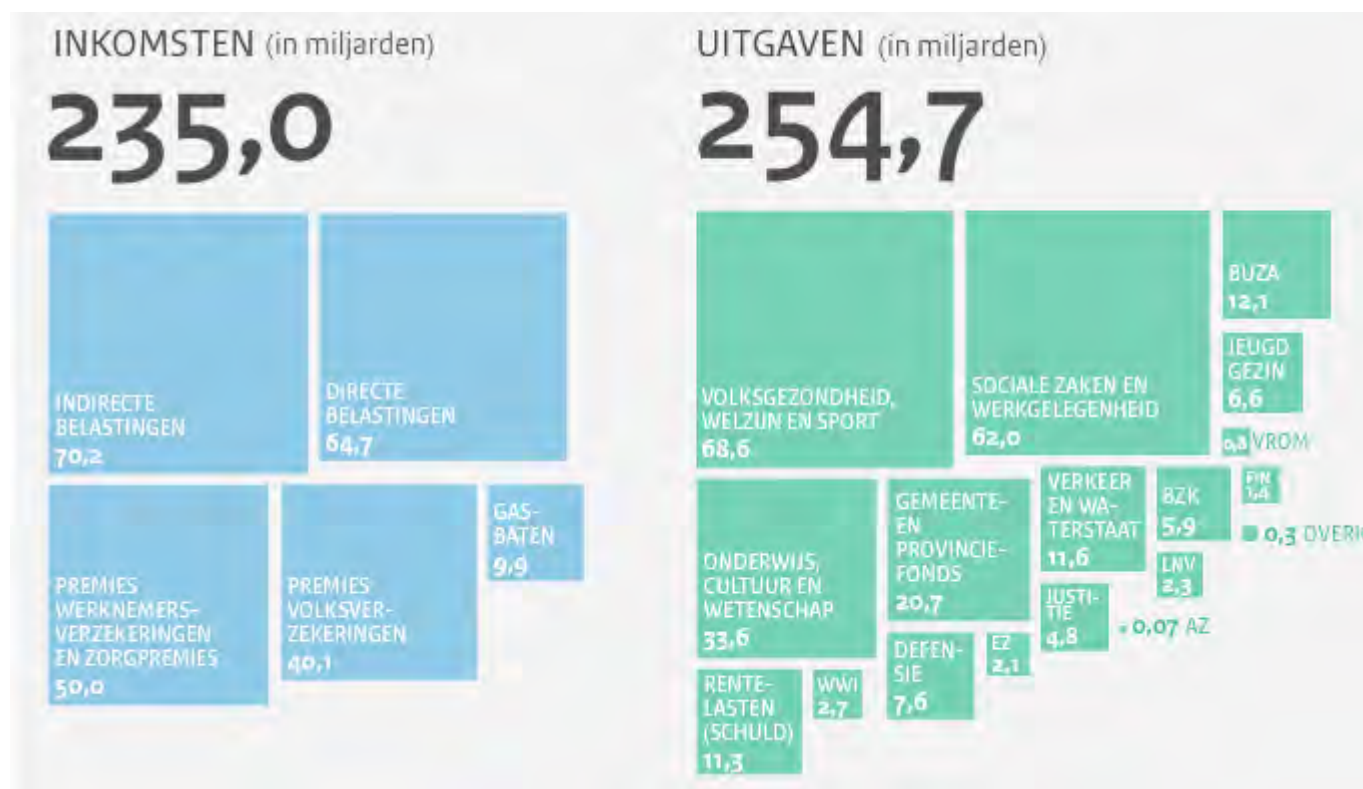
***Samen succesvol***

# De omvang van de gezondheidszorg

## Enkele kengetallen

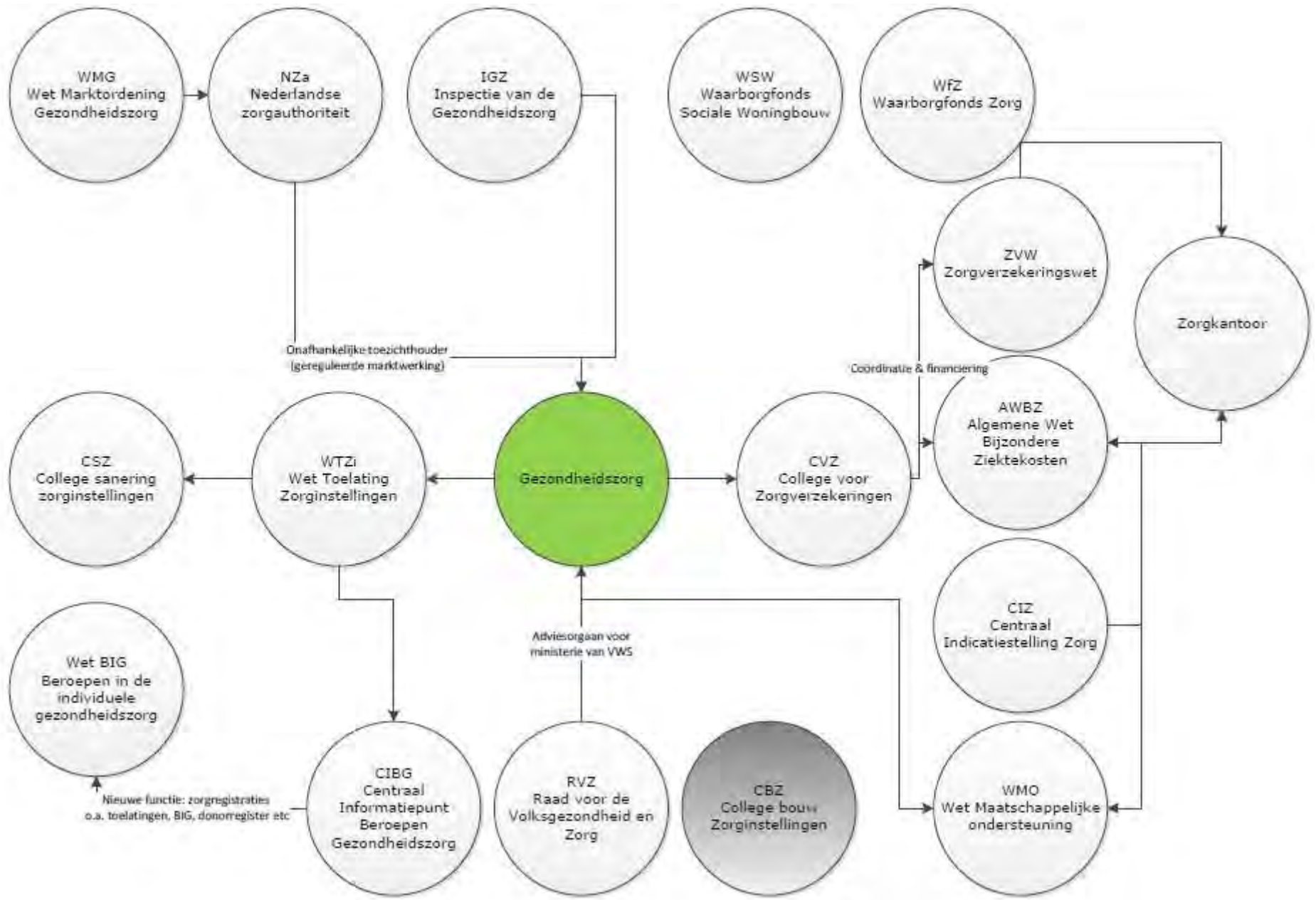


Begroting VWS - 63 miljard is gereserveerd voor zorg



[http://www.prinsjesdag2010.nl/miljoenennota/huishoudboekje\\_van\\_nederland](http://www.prinsjesdag2010.nl/miljoenennota/huishoudboekje_van_nederland)

**Samen succesvol**



# Uitwerking: de beleidsagenda care



- 
- Extramuralisering: scheiden van wonen en zorg
  - Vermaatschappelijking: integratie in de samenleving
  - Steunpunten en zorginfrastructuur en levensloopbestendige wijken/dorpen
  - Grote rol voor gemeenten in de uitvoering van de Wmo
  - Kleinschaligheid

***Samen succesvol***

## Vastgoed vóór 1-1-2009



- 
- Het bouwcollege gaf toestemming voor een gebouw dat voldeed aan de prestatie-eisen.
  - Bekostiging door nacalculatie op basis van jaarlijkse afschrijving
  - Financiering door de bank, met garantie van de overheid voor aflossing (door de nacalculatie)
  - Een tarief voor zorg en los daarvan een geldstroom voor het vastgoed.



***Samen succesvol***



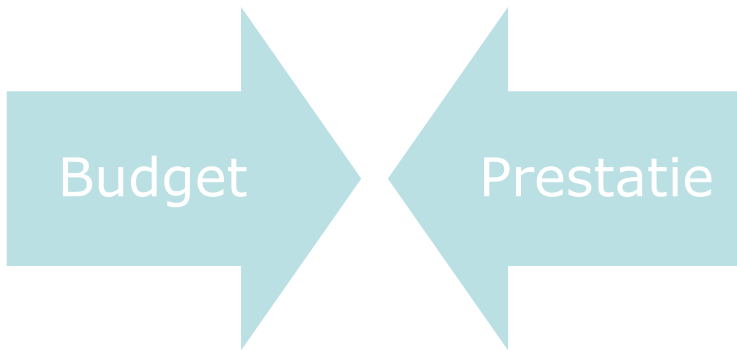
## Vastgoed na 2012...



- 
- Eigen verantwoordelijkheid voor gezonde zorgexploitatie bekostigd door ZZP's (sinds 1 januari 2009)
  - Eigen verantwoordelijkheid voor vastgoedexploitatie bekostigd door NHC's (Normatieve Huisvestings Component, waarschijnlijk vanaf 2012)
  - Budget op basis van beschikbare capaciteit (het aantal bedden)
  - Budget op basis van 'zorgzwaarte' en aantal dagen



***Samen succesvol***



***Samen succesvol***

## Meer risico's meer vragen...



- Het Bouwcollege vóór 2006...



*Samen succesvol*

# Meer risico's nog meer vragen...



- De Banken na 2006...



*Samen succesvol*

# Meer risico's... proost!



- 
- De woningcorporaties...



*Samen succesvol*

# Huisvestingslasten - toekomst



- Normatieve component: NKC / NHC
- Normatief vast bedrag (vgl. kleinschalig wonen)
- Afschrijvingsvormen (30-40-50 jaar)
- Productie definiëring:
  - Diagnose behandel combinatie (DBC) → Cure
  - Zorgzwaartepakketten (ZZP) → Care

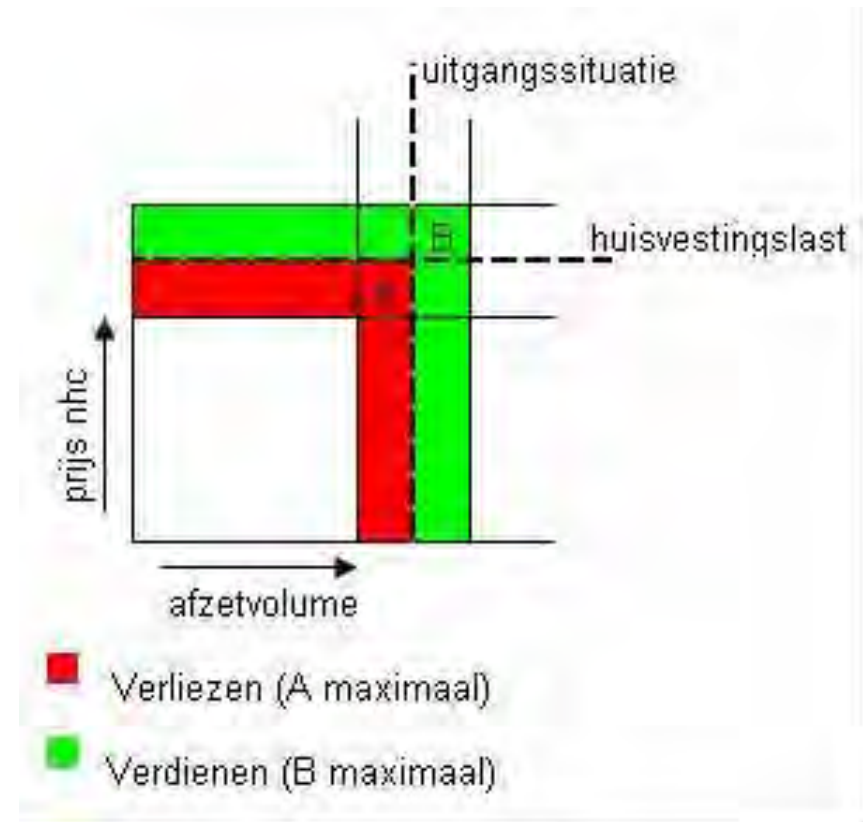


***Samen succesvol***


# NHC - straks



- Vergoeding gekoppeld aan afzetvolume en prijs NHC
- Prijs NHC onderhandeling?
- Prijs NHC percentage van producttarief?



***Samen succesvol***



Investeringspatroon van 30 jaar,  
geen renovatie

Instandhouding: 0,8%

Grond, interimhuisvesting en terrein: +10%

Indexatie bouwkosten: -1%

Bezettingspercentage: 97%

Bouwtijd: 18 mnd.

Rente: 5%

- Macrokader
- Onderhoud NHC
- Termijn zichtbaarheid

Uitgangspunten

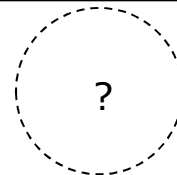


# NHC's



Huisvestingskosten
Loonkosten onderhoud
Materiele kosten onderhoud
Energie
Heffingen, belastingen, verzekeringen
Afschrijving inventaris
Rente boekwaarde inventaris
Afschrijving gebouwen en installaties
Rente gebouwen en installaties, grond

ZZP tarief



NHC

I.T.

***Samen succesvol***

# Zorg(definities) ≠ Vastgoed definties



---

## Onderhoud

Alle onderhoudswerkzaamheden, curatief en preventief met een periodiciteit < vijf jaar, die noodzakelijk zijn om de technische kwaliteit te handhaven. De kosten van onderhoudswerkzaamheden komen direct ten laste van de exploitatie en vallen niet onder het begrip 'instandhouding'.

## Instandhouding

Investerings gericht op het in stand houden van gebouwen en terreinvoorzieningen. Bij instandhoudingsinvesteringen wordt een onderscheid gemaakt naar functionele instandhouding, technische instandhouding en renovaties.

Hiervoor geldt de 0,8% regel.  
Jaarlijkse reservering van € 12 - €15 per m2 bvo

# Opbouw NHC's



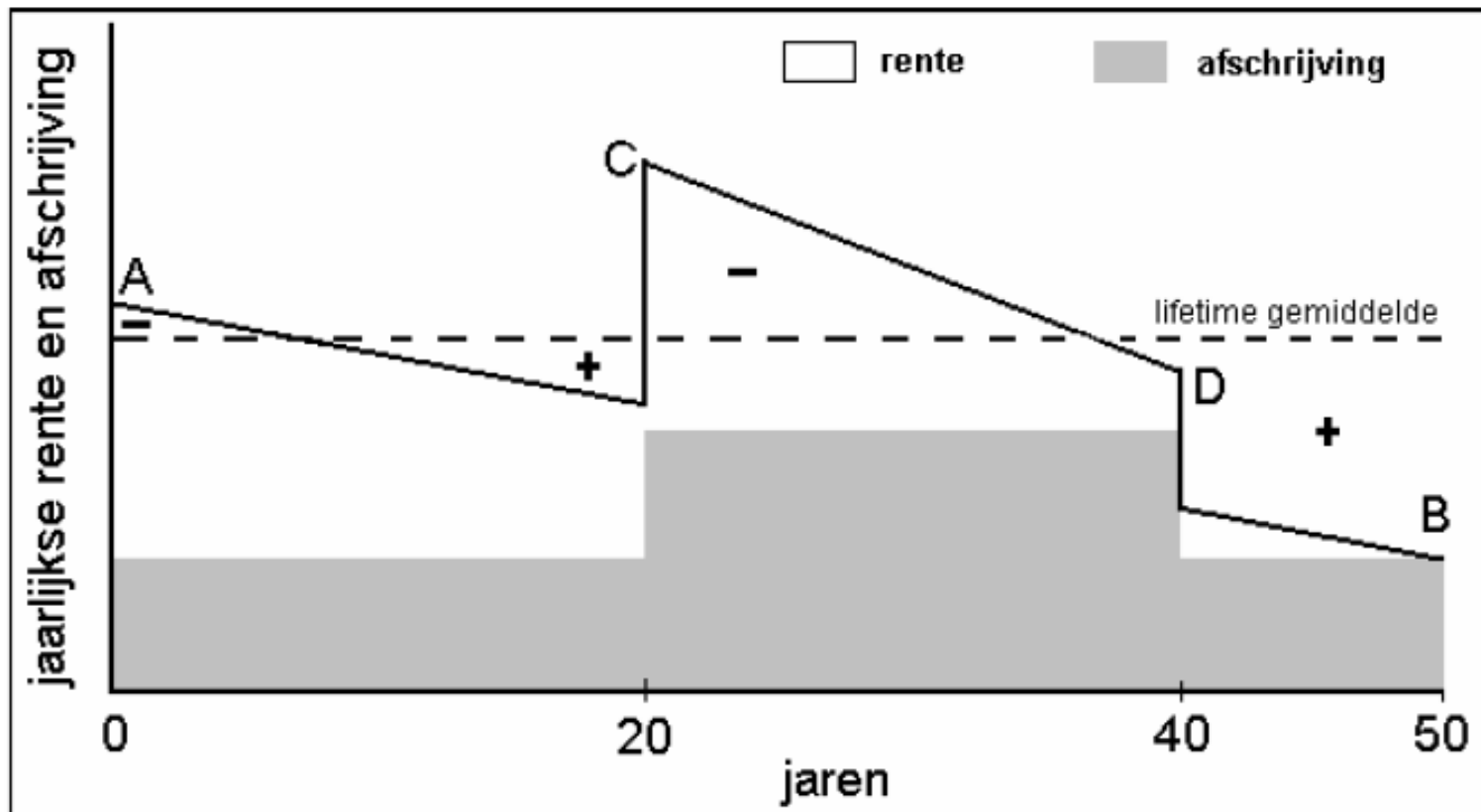
## Onderverdeling NHC naar functies (rente 5,0%)

obv eerste rapport, inclusief 2% marge, inclusief grond- en startkosten, prijspeil januari 2010  
aangevuld met inhoudelijke wijziging in 2011 van ZZP VG5 en toevoeging ZZP VG8

	Basis			Dagbesteding	Behandeling	Totaal NHC
	Verblijf	Onderst. Diensten	Totaal Basis			
<b>VV</b>						
ZZP VV 1	6.899	375	7.274	954	0	8.228
ZZP VV 2	7.302	375	7.678	954	0	8.631
ZZP VV 3	7.908	375	8.283	954	140	9.377
ZZP VV 4	7.642	375	8.017	954	140	9.112
ZZP VV 5	7.409	551	7.960	1.263	286	9.510
ZZP VV 6	7.265	551	7.817	1.380	521	9.718
ZZP VV 7	7.565	551	8.116	1.380	521	10.017
ZZP VV 8	7.851	551	8.403	1.380	521	10.304
ZZP VV 9	7.265	551	7.817	1.133	3.229	12.179
ZZP VV 10	7.851	551	8.403	1.380	521	10.304
<b>GHZ</b>						
ZZP VG 1	7.157	348	7.505	2.284	0	9.789
ZZP VG 2	7.157	348	7.505	2.284	0	9.789
ZZP VG 3	7.157	348	7.505	2.284	0	9.789
ZZP VG 4	7.157	348	7.505	2.284	0	9.789
ZZP VG 5	6.349	502	6.851	2.719	1.257	10.827
ZZP VG 6	6.349	502	6.851	2.719	1.257	10.827
ZZP VG 7	6.349	502	6.851	2.719	1.257	10.827
ZZP VG 8	8.729	502	9.231	3.297	1.257	13.784
ZZP LVG 1	7.157	348	7.505	2.284	0	9.789
ZZP LVG 2	7.157	348	7.505	2.284	0	9.789
ZZP LVG 3	8.252	502	8.754	2.719	1.257	12.730

**Samen succesvol**

Nog even hoe het was....



Er zal een verschil moeten komen in het handelen. Dit verschil noem ik **moeten** versus **willen**. Bij elke beslissing moet dit bekeken worden!

# Invoermodel

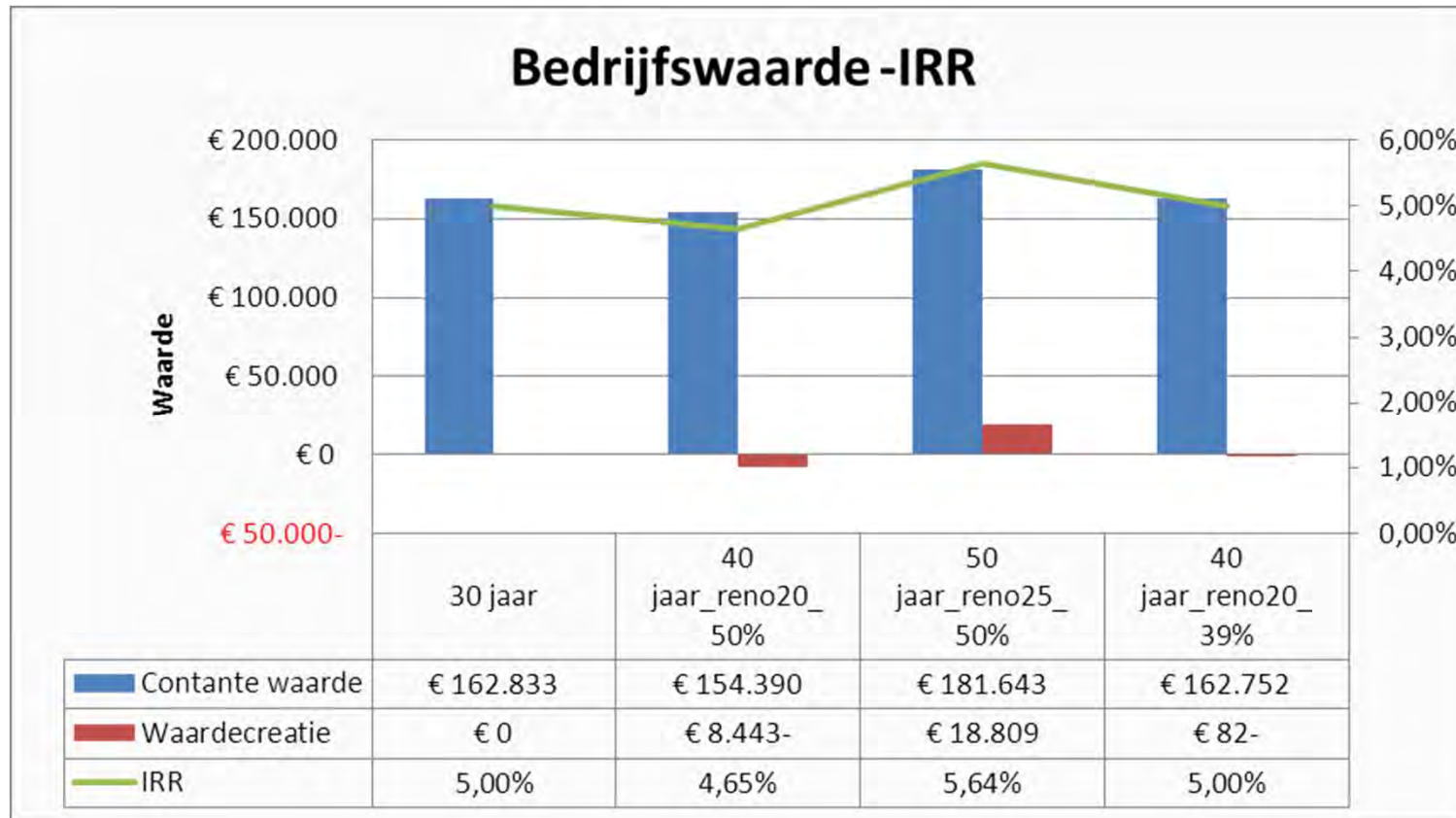
Jaar	Nacalculatie	NHC
2011	100%	0%
2012	90%	10%
2013	80%	20%
2014	70%	30%
2015	50%	50%
2016	30%	70%
2017	15%	85%
2018	0%	100%



Vraag:

Hoe kan een zi hogere kapitaallasten hebben dan de nhc's gaan vergoeden?

# Kan ik 1 plaats ZZZ 5 bekostigen?



***Samen succesvol***

# Verschillende categorieën



---

Zelfstandig wonen -> nu al úw zorg

- Aangepast of aanpasbaar bouwen

*Weinig risico*

Categorie licht

Individueel verblijf

- 45 meter?
- Straks scheiden van wonen en zorg?
- Huurprijs € 583,-- tot € 833,-- per maand
- Woningwaarderingstelsel 100 punten € 465,--

*Weinig risico*  
**Samen succesvol**

# Verschillende categorieën



---

## Categorie zwaar

- Groepswoning
- Kapitaallasten € 8.000,-- / € 9.000,--
- (veel) meer specifiek gebouwd
- Flexibel?

*Risico in  
specifieke bouw*

***Samen succesvol***



# Verschillende categorieën



---

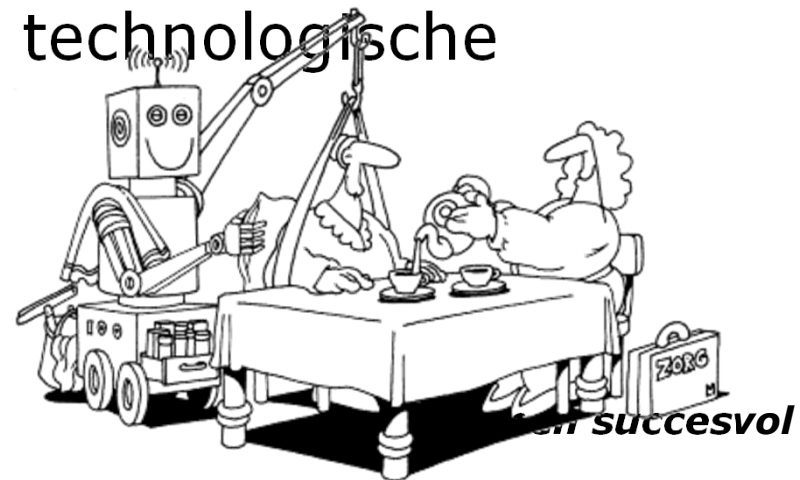
Zorginfrastructuur -> bedrijfsruimte

- Ruimte voor ondersteuning en begeleiding
- Specifiek naar organisatiewensen
- Flexibel?
- Bouwen op maat
- Onderdeel van een groter geheel

*Samen succesvol*

“ruimten die van belang zijn voor leveren van zorg aan niet verblijfs-geïndiceerde cliënten

- Brengen & halen zorg
- Levering zorg op afroep en technologische voorzieningen



# Úw Risico's

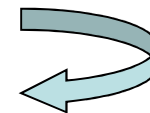


Vergoedingen zijn redelijk... zorginstellingen zijn niet zielig!

Waar ligt dat risico dan?

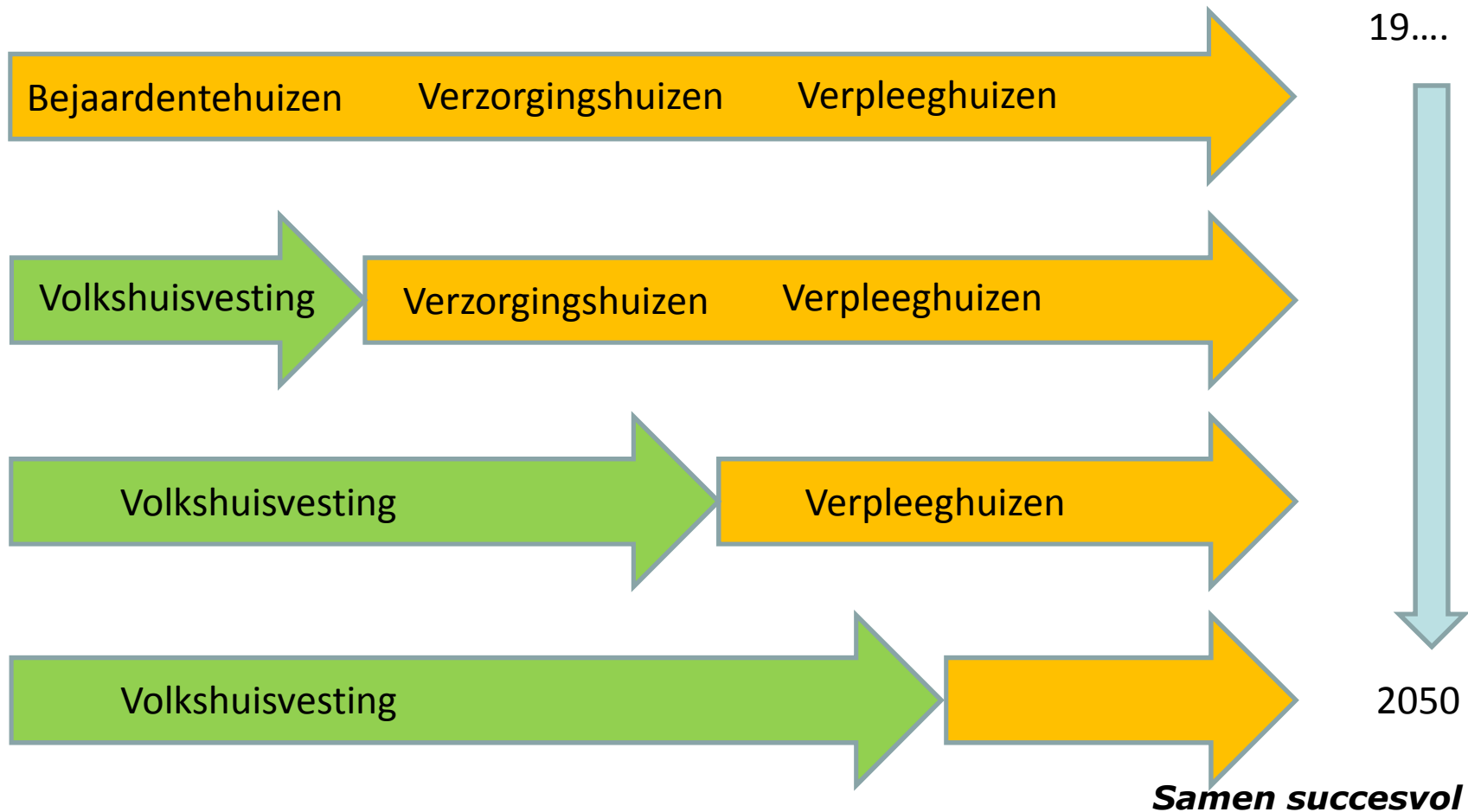
- Verlies functionaliteit
- Hoge boekwaarde bij sloop
- Geen restwaarde
- Vergoedingen zijn geen huurprijzen!

onderhandelen



***Samen succesvol***

# Van intramuraal naar scheiden van wonen en zorg... waar stop het!!!



# ZZP 2



---

NHC € 8.837,--

ZZP / Zorg



*Samen succesvol*

# ZZP 2



---

NHC € 8.631,--	ZZP / Zorg	
Onderst. € 1.329	Verblijf € 7.302,--	ZZP / Zorg



***Samen succesvol***

# ZZP 2

---



VHV € 5.588,--

Zorg / PGB / VPT



***Samen succesvol***

# ZZP 2

---



VHV € 5.588,--

Zorg / PGB / VPT

Kap. last

Expl.  
last

Zorg / PGB / VPT



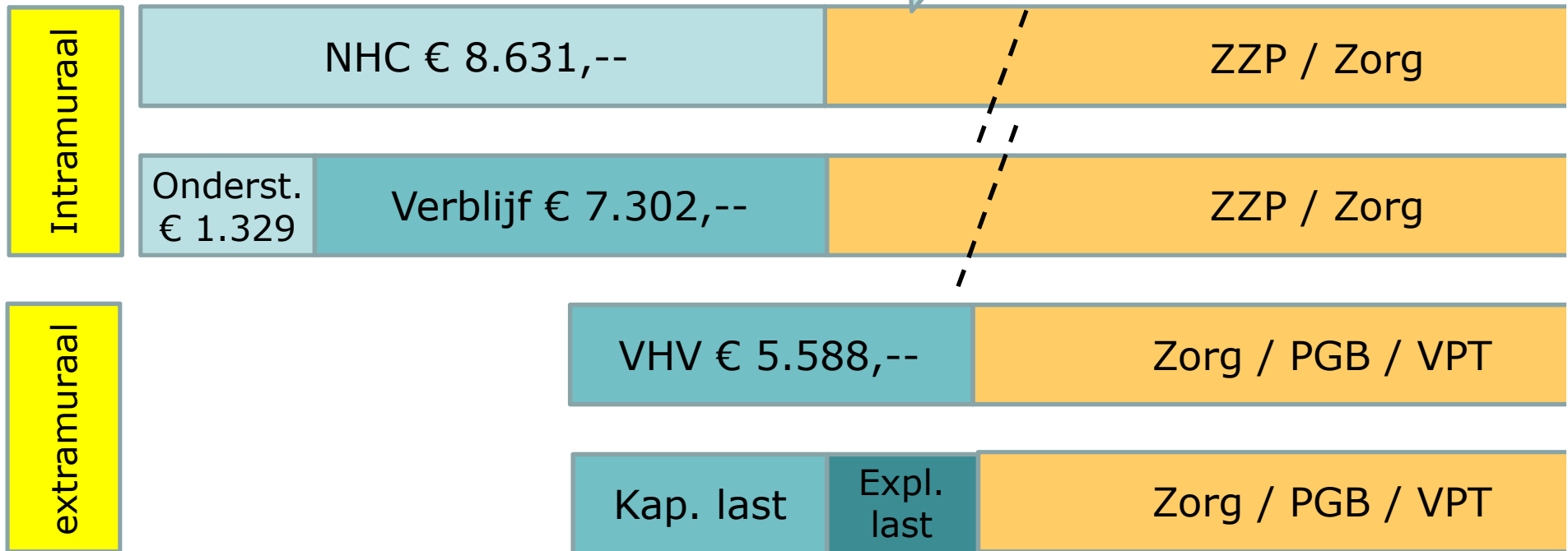
***Samen succesvol***



# ZZP 2



Materiele kosten

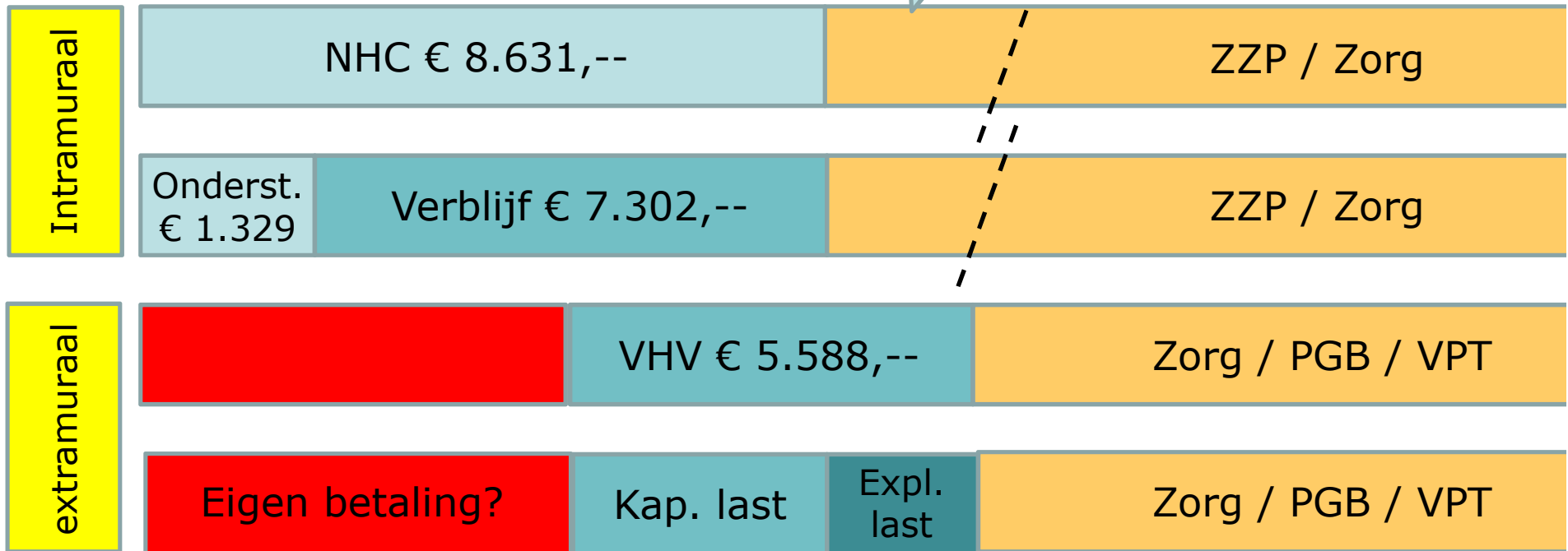


**Samen succesvol**

# ZZP 2



Materiele kosten



***Samen succesvol***

# ZZP 2



Eigen betaling?

Kap. last

Expl.  
last

Zorg / PGB / VPT

Totaalplaatje voor zorgorganisaties?

- Wat corporaties kunnen kunnen wij ook!!
- Duurzamer bouwen?
- Eindelijk met restwaarde bouwen?
- Energiezuinig bouwen?
- Services vermarkten?
- Andere ideeën?



***Samen succesvol***

# Scheiden VAN WONEN en zorg

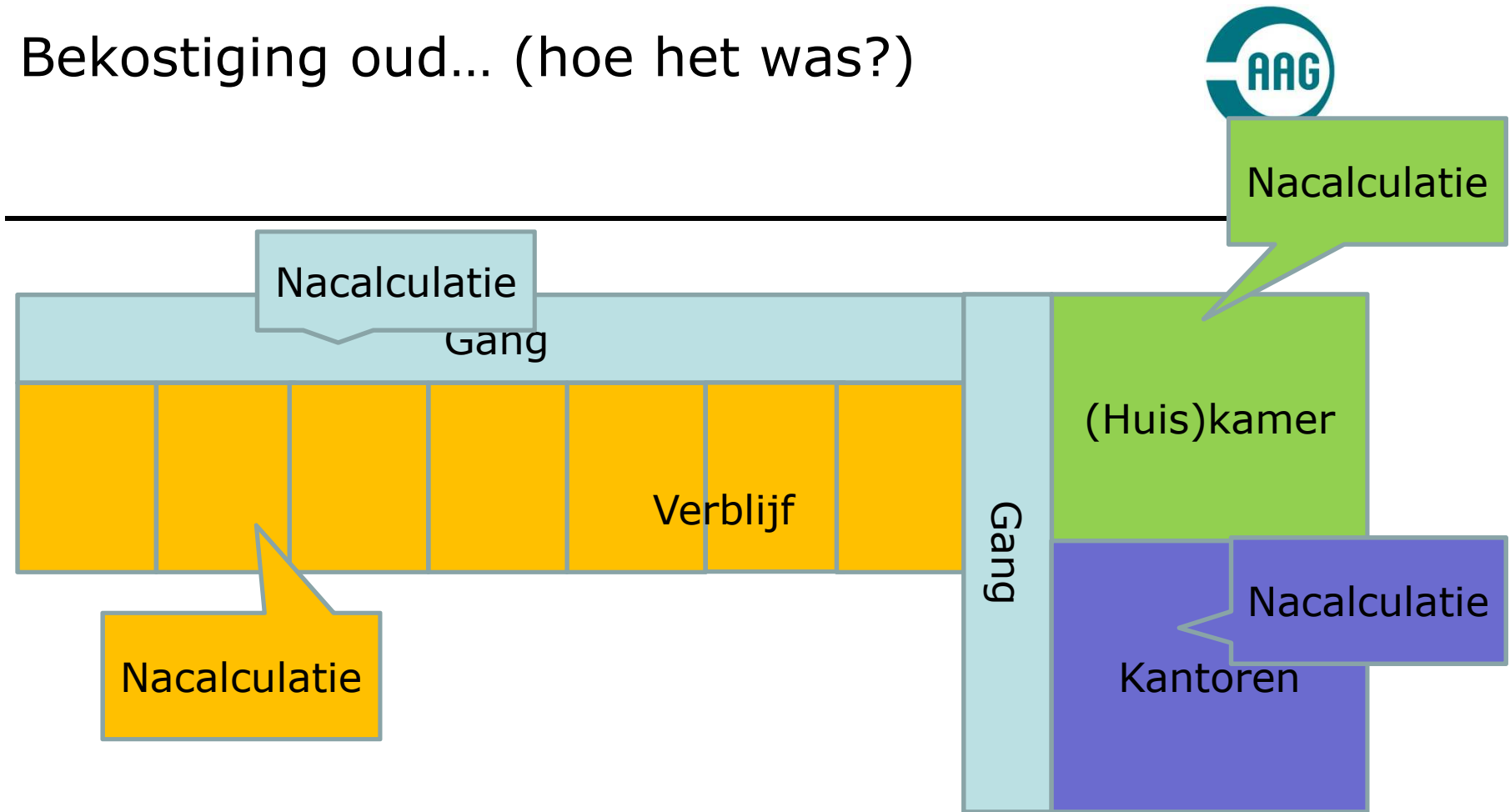
2014: ZZP's VV 1 en 2  
later: ZZP's VV 3 en 4  
en: over hele linie

Huurwaarde woonruimte  
Lagere eigen bijdrage  
Overige ruimte - AWBZ



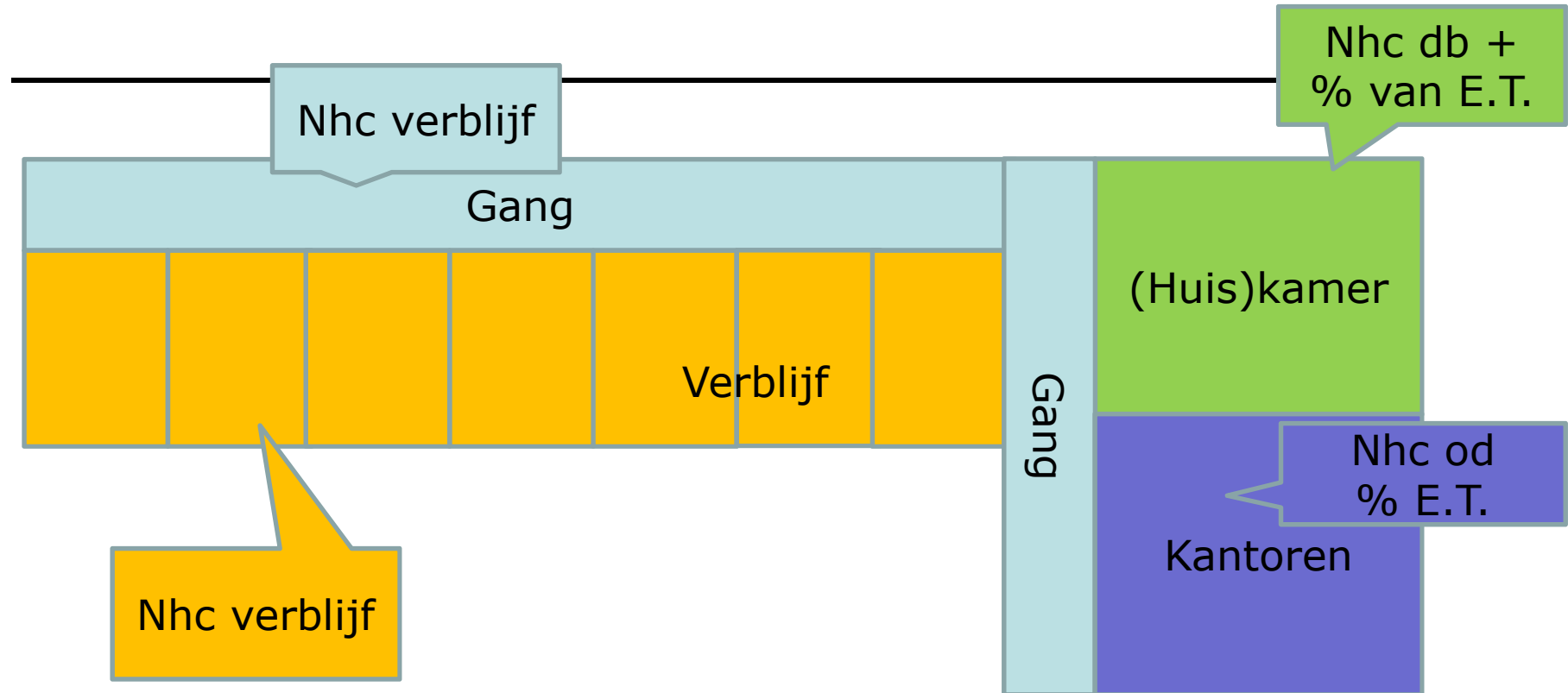
ZZP	ZZP	ZZP	ZZP
ZZP 1	ZZP 2	ZZP 3	ZZP 4
ZZP 1	ZZP 2	ZZP 3	ZZP 4
ZZP 1	ZZP 2	ZZP 3	ZZP 4
ZZP 1	ZZP 2	ZZP 3	ZZP 4

# Bekostiging oud... (hoe het was?)



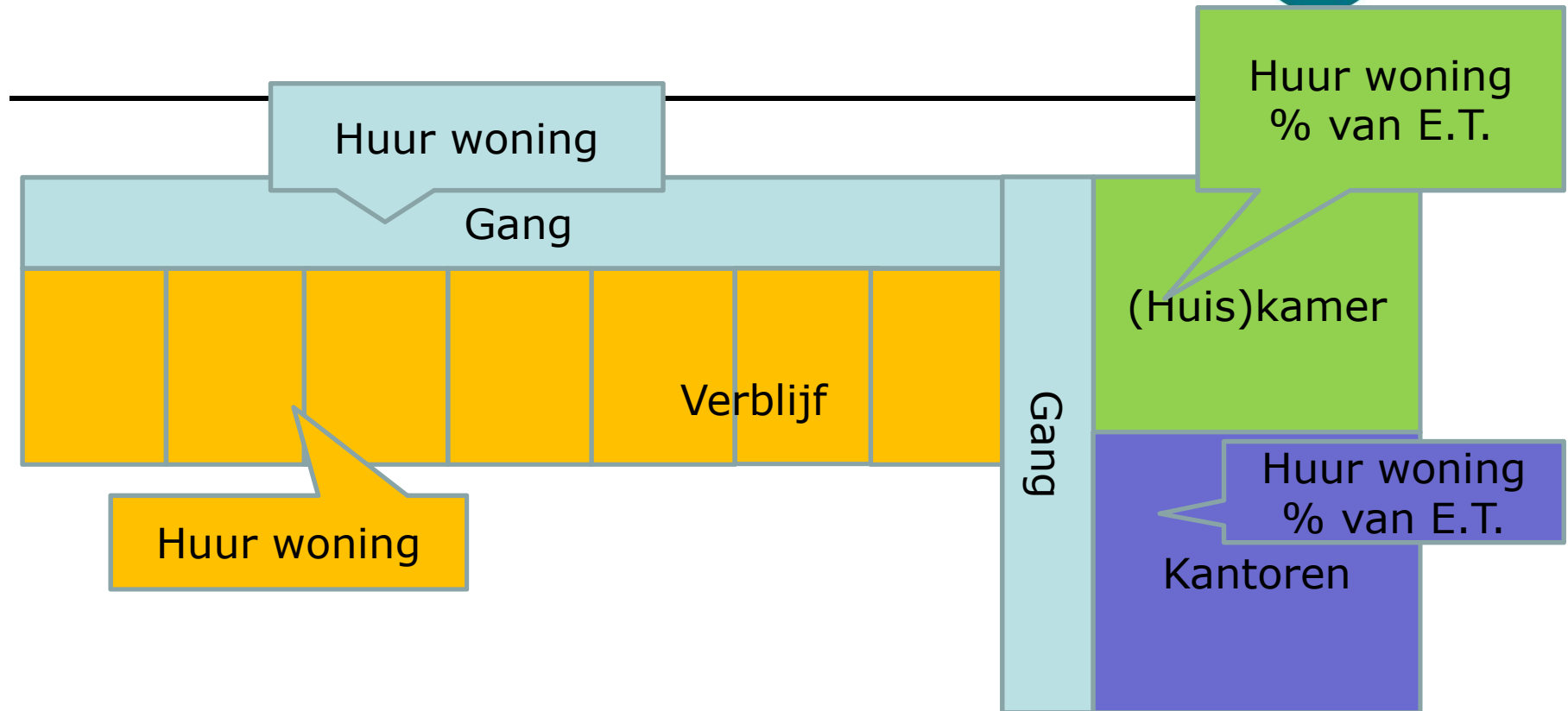
***Samen succesvol***

# Bekostiging met nhc's (2012-2018)



Vraag:  
Waarom zou een zi eigenlijk een deel van de nhc tarieven apart moeten zetten?

# Bekostiging nhc's en SWZ (2014 e.v.)



***Samen succesvol***

## Tips voor samenwerking



- Maak risico's inzichtelijk
- Neem bepaalde risico's weg
- Laat zien welke risico's u niet wenst te nemen
- Maak uw meerwaarde kenbaar
- Let op spraakverwarring

*Werk vanuit gezamenlijke strategie*





# Tips voor vastgoed



- Bouw vastgoed met toekomst
- Bouw flexibel
- Bouw naar de vraag



***Samen succesvol***

# Eigen ideeën



- 
- Zelf een stip zetten
  - Eigen voorraad
  - Demografie
  - Verhuurbaarheid
  - Aanpassen
  - Mét de zorg

