



SLUITING DREIGT VOOR TAL VAN LOCATIES

Vastgoed: de molensteen

De vastgoedportefeuille en een financiële buffer bepalen of er toekomst is voor een zorginstelling of niet. **Dat er instellingen failliet zullen gaan, daarover zijn drie deskundigen het eens.**

tekst Carolien Stam beeld Nationale beeldbank/Marijke van Eijkeren



◀ Een verzorgingshuis kan een belangrijke functie in de wijk spelen

langdurige zorg dat zorginstellingen hun financiële problemen met het vastgoed zelf maar moeten oplossen. Volgens hem hadden de zorgaanbieders de problemen aan kunnen zien komen en erop kunnen anticiperen door financiële reserves op te bouwen. De problemen zijn acuut geworden met de invoering, per 1 januari 2013, van de scheiding tussen wonen en zorg. Verblijf wordt alleen nog betaald uit de AWBZ voor zwaardere zorg vanaf zorgzwaartepakket 4. Alle andere bewoners van verzorgingshuizen en woongroepen en zelfstandig wonenden betalen zelf de huur. Die veel lager is op basis van het landelijke gehanteerde puntenstelsel dan de kosten die de instelling heeft; die draagt immers ook de kosten voor de gemeenschappelijke en zorgvoorzieningen. Daarnaast kampen veel zorginstellingen die gebouwen in eigendom hebben, met hoge boekwaarden. Het is de vraag of ze de investeringen uit het verleden ooit nog terug kunnen verdienen. Voor instellingen die huren, zit het grootste knelpunt bij de langlopende huurcontracten voor verouderde gebouwen. Met alle financiële consequenties voor de zorginstelling van dien. Enkele maanden geleden heeft bureau Berenschot berekend dat voor zo'n achthonderd locaties in de langdurige zorg sluiting dreigt. De vraag is of het vastgoed de zorg daadwerkelijk zo'n slag zal toedienen.

Gewijzigde plannen

Ellen Olde Bijvank is zelfstandig adviseur vastgoed Zorg en Welzijn. Zij ziet de wijziging van de oorspronkelijke afspraken als medeveroorzaker van de problemen. 'In de plannen van het vorige kabinet zou de cliënt zelf alleen gas, water en licht gaan betalen. Door het besluit zvp 1 tot en met 3 buiten de AWBZ-bekostiging te houden, is nu het gehele voorzieningenniveau eruit gevallen. Vergoedingen voor bijvoorbeeld huismeestertaken, maaltijden en schoonmaak moet de cliënt nu ook zelf betalen. Een verzorgingshuisplaats kost bijvoorbeeld 2300 euro per maand: 800 euro voor vastgoed, 900 euro voor welzijn en voorzieningen en 600 euro voor directe zorg. Die 900 euro krijgt de in-

stelling nu dus niet meer vergoed. Wil de instelling het voorzieningenniveau op peil houden, dan zal zij de cliënten om een bijdrage moeten vragen. De vraag is hoeveel de bewoner ervoor over heeft. Dat zal geen 900 euro zijn. Dat betekent dat de zorginstelling hetzelfde moet doen voor minder geld en rekening moet houden met de vraag van cliënten om voorzieningen in stand te houden.'

Zorginfrastructuur

Op dit moment geldt voor zorgondernemers nog een regeling om uit de AWBZ een bijdrage te krijgen voor de zorginfrastructuur, weet Dirk Holtkamp, beleidsmedewerker Vastgoed van brancheorganisatie ActiZ. Maar die gaat in de huidige vorm verdwijnen. Tegelijk met de overgang van de persoonlijke verzorging en begeleiding worden gemeenten in 2015 waarschijnlijk ook verantwoordelijk voor de zorginfrastructuur. 'Op zichzelf is dat niet verkeerd,' zegt Holtkamp, 'want de zorginfrastructuur is belangrijk voor goede uitvoering van de persoonlijke verzorging en begeleiding in de Wmo. Maar gemeenten moeten dan wel voor een langere periode investeren in die zorginfrastructuur.' Het is de vraag of gemeenten dat zullen doen. Holtkamp maakt duidelijk dat de moeilijkheden van de zorgondernemers verschillende oorzaken hebben. In de eerste plaats zijn dat de naweën van het oude bekostigingssysteem voor zorgvastgoed. In het verleden bepaalde de overheid hoe het vastgoed eruit moest zien, plande de capaciteit en gaf vergunningen af die garant stonden voor vergoeding van rente en afschrijving gedurende vijftig jaar. Sinds 2009 hebben zorgaanbieders geen vergunning meer nodig. Geleidelijk vindt nu tot 2018 een overgang plaats van gebouwwolgende bekostiging naar cliëntvolgende bekostiging. Zorgaanbieders krijgen daarbij, afhankelijk van de zorgzwaarte, een vast bedrag per cliënt: de normatieve huisvestingscomponent (NHC). Hierbij geldt: geen cliënten, geen geld. Holtkamp: 'Het is pijnlijk om te zien dat de overheid de problemen van overcapaciteit, die zij in het verleden zelf heeft gepland, bij de zorgaanbieders neerlegt. Hoe betrouwbaar is de overheid dan nog?' >

DE GEVOLGEN VAN HET scheiden van wonen en zorg hakken er voor de zorgaanbieders flink in. Van de overheid hoeven ze vooralsnog geen steun te verwachten. Staatssecretaris Martin van Rijn zei eind april in de toelichting op de beleidsbrief over de

‘Maak een sterkte-zwakteanalyse om te duiden wat je, *gegeven de locatie waar je zit, wel en niet moet doen*’

> Daarnaast hebben zorgondernemers te maken met de tendens meer zorg thuis te organiseren. Mensen met zzp 1 tot en met 3 blijven thuis wonen met zorg, dus minder klanten voor de instellingen. Sterker nog: ook de zwaardere zorg zal in de toekomst uit de instelling worden gehaald. Dat voorspelt Johan Paul, adviseur Zorgvastgoed bij Coresta Healthcare. ‘Op dit moment financiert de overheid nog de zorg voor twee groepen: mensen die het niet kunnen betalen en mensen die intensieve zorg nodig hebben. Ik denk dat die laatste groep uiteindelijk ook onder de verantwoordelijkheid van de overheid uit wordt gehaald. Welzijn gaat naar gemeenten, wonen en hotelmatige diensten zijn voor eigen rekening van de burger en de geïndiceerde zorg gaat naar de Zorgverzekeringswet. Zorginstellingen moeten zich daar op voorbereiden door goed te kijken wat hun mogelijkheden zijn voor wonen en service op de vrije markt.’ De gevolgen voor de instellingen zijn ingrijpend: een enorme sanering van het vastgoed. Langlopende huurcontracten met woningcorporaties worden molentenen om de nek van de zorginstellingen. De vraag rijst wie het verlies gaat nemen als de gebouwen niets meer opbrengen. Paul: ‘Privaatrechtelijk staan de corporaties in hun recht, want zij hebben een contract met de instelling. Maar de corporatie komt ook in de knel als een zorgvoorziening failliet gaat, want dan krijgt ze geen huur meer. Dus moeten partijen met elkaar overleggen wat de mogelijkheden zijn.’

Andere bestemming

Er zijn voor zorgaanbieders zeker mogelijkheden om het vastgoed een tweede leven te geven. Een deel van de gebouwen kan een andere bestemming krijgen, zoals verhuur aan studenten: ‘Maar je moet je wel afvragen of een zorgondernemer zich moet bezighouden met andere zaken dan zorg,’ vindt Paul. ‘Dit is een oplossing voor stedelijke gebieden, maar niet voor de buitengebieden.’ Belangrijk is dat zorginstellingen ook kijken naar de lokale markt. Ellen Olde

Bijvank benadrukt de rol die de zorginstelling kan spelen in de wijk en in het dorp. ‘Wil je als zorginstelling een wijkfunctie hebben voor zorg en welzijn of richt je je op een geheel nieuwe doelgroep? Maak een sterkte-zwakteanalyse om te duiden wat je, gegeven de locatie waar je zit, wel en niet moet doen. Dat is zeker lastig, al was het maar omdat je aan de uiteindelijke keuze jarenlang vastzit. En ja, er is een risico dat je hele businesscase niet lukt.’

Olde Bijvank adviseert zorgbestuurders in overleg te gaan met gemeenten en zeker ook met dorps- en bewonersverenigingen. ‘Wanneer bewoners willen dat de ouderenvoorziening voor het dorp behouden blijft, moet je gezamenlijk naar oplossingen zoeken en heeft een plan veel meer draagkracht. Ga op zoek naar wat je met elkaar kunt bereiken.’ Voor Dirk Holtkamp van ActiZ gaat de discussie over scheiden van wonen en zorg vooral over ‘het verbinden van wonen en zorg.’ Ook hij hamert op het belang van samenwerking tussen zorgondernemers, gemeenten, welzijnsorganisaties, corporaties en zorgkantoren. ‘Om de verbinding te maken tussen wonen en zorg. Ga met elkaar om tafel zitten en bespreek wat ieder in kan brengen. Dat klinkt als eindeloos praten – de angst hiervoor is terecht – maar op dit moment is er nog veel te weinig overleg tussen deze partijen. Lang niet alle gemeenten zijn ermee bezig. Er zijn wel gemeenten die bezorgd zijn over de sluiting van verzorgingshuizen, omdat die ook een belangrijk wijksteunpunt zijn. Bij die gemeenten leeft het besef dat we niet iets weg moeten gooien, wat we straks nog heel erg nodig hebben.’

Het kaf van het koren

Is het faillissement van zorginstellingen nog tegen te houden? Nee, zegt Ellen Olde Bijvank. ‘Sterker nog: ik denk dat de overheid op faillissementen aanstuurt. Niet alleen om het kaf van het koren te scheiden, maar ook om de zorgkosten omlaag te brengen.’ Olde Bijvank schat in dat de omvang van de

organisatie bepalend zal zijn: ‘Grote instellingen kunnen gemakkelijker de klappen opvangen en hebben meer slagkracht om rigoureuze maatregelen te nemen, zoals locaties sluiten en mensen ontslaan. Dat gaat echt gebeuren, want je kunt wel een mooi nieuw pand hebben, maar je komt flink in de financiële problemen als de klanten de huur niet kunnen betalen. De meeste bewoners van zorginstellingen zitten op het sociale minimum.’

Ook Holtkamp sluit niet uit dat instellingen failliet gaan: ‘De veranderingen die de overheid momenteel doorvoert, zijn omvangrijk en het tempo ligt hoog. Er is geen blauwdruk om een faillissement tegen te gaan. Grote organisaties zullen concentreren en onrendabele locaties sluiten. Maar een instelling die een of twee locaties nog maar voor 70 procent vol heeft zitten, kan niet concentreren door locaties te sluiten.’

Of een instelling het redt, hangt van een aantal aspecten af: Hoe ziet de vastgoedportefeuille eruit? Is de instelling eigenaar of huurder van het vastgoed? Gaat het om nieuwe of oude gebouwen? En vooral: hoe groot zijn de financiële reserves om langlopende verplichtingen op korte termijn op te vangen?

Johan Paul suggereert dat de overheid voor de rechter gedaagd kan worden als instellingen vanwege hun vastgoedverplichtingen failliet gaan. ‘Ik denk dat het een optie is om de langlopende verplichtingen, die zijn opgelegd door de overheid, eens juridisch tegen het licht te houden. Wie heeft de schuld van die langlopende verplichtingen waardoor instellingen in de financiële problemen komen? Moet je dan niet bij de schuldegeen claim neerleggen? In 2006 was een huurcontract voor dertig jaar nog een voorwaarde om een vergunning te krijgen van de overheid. Er is geen bedrijf dat voor zo’n lange termijn vastgoedverplichtingen aangaat. Die zijn tien tot maximaal vijftien jaar. Ik zou branchevereniging ActiZ mee willen geven dat, als vastgoed gesaneerd moet worden, een schadeloosstelling bij de overheid wordt geclaimd.’ ■