VASTGOED IN DE ZORG: NIET 'BRUTEREN', MAAR WAT DAN WEL ?

Utrecht, september 2002
Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg
Mariëlle Rompa Directeur Arcares

Een verouderd confectiepak

Veel intramurale zorginstellingen voelen zich de laatste jaren als een slang die uit zijn huid wil kruipen. De gemiddeld 25 jaar oude verzorgings- en verpleeghuizen voelen als een te krap en versleten confectiepak. Blijkens onderzoek van het Bouwcollege is 75% van de verzorgingshuizen en 33% van de verpleeghuizen matig tot ernstig functioneel verouderd. Dat voelt niet lekker in een tijdperk waarin je de markt op wordt gestuurd. Collega's met moderne, op maat gesneden woonzorgcomplexen hebben al een streepje voor.

Hoe komen we in versneld tempo af van die kleine kamertjes aan lange gangen en recreatiezalen waar je geen huiselijke sfeer kunt maken? Veel uiterst vernieuwende bouwinitiatieven lopen vast op de zogenaamde boekwaardeproblematiek. Iedereen kan op zijn vingers natellen dat het halverwege afbreken van een oorspronkelijk op een levensduur van 50 jaar gestelde exploitatie, geld kost. Veel geld soms. Als er tussentijds ook nog verwoede pogingen zijn gedaan om het confectiepak te verstellen, dan wordt het alleen nog maar erger: elke tussentijdse investering in het gebouw werd toegevoegd aan de historische boekwaarde.

Bruteren en salderen bij de woningcorporaties

Onder de benaming brutering *en* saldering is in de jaren '90 in de sector volkshuisvesting in een keer de hele financiële betrokkenheid van het Rijk afgekocht. In hoofdlijn werkte dit als volgt:

1. bruteren = alle lopende exploitatiebijdragen voor de diverse woningcomplexen per corporatie optellen en netto contant maken
2. salderen = dit bedrag verrekenen met de som van rente en aflossing over de diverse rijksleningen die diezelfde corporatie had lopen.

Op macroniveau bleken beide bedragen ongeveer tegen elkaar weg te vallen; er werden dus in feite miljarden heen en weer gepompt tussen Rijk en corporaties. Per individuele corporatie waren deze sommen natuurlijk lang niet altijd in evenwicht. Er werd dan ook een pakket flankerende maatregelen overeengekomen voor de corporaties voor wie de deal negatief zou uitpakken.

Waarom kan dat niet ook in de zorg ?

Na enig onderzoek bleek dat dit kunstje zich niet goed leent voor herhaling in de zorgsector. Ook in de zorg bleken aanzienlijke boekwaarden open te staan. Alleen al voor de verzorgingshuizen gaat het om 2,75 miljard euro. Maar wat staat daar tegenover, als het Rijk in een keer afkoopt ? Geen rijksleningen. Verder is de vraag of generieke afkoop voor de hele sector binnen afzienbare termijn zal leiden tot productvernieuwing. Daarvoor is het vastgoed veel te heterogeen. Lang niet alle huizen zijn direct al aan vernieuwing toe, en externe factoren (grond, bouwcapaciteit) verhinderen bovendien dat dit ook binnen een paar jaar zal gaan gebeuren.
En bovendien: worden er niet toch al op veel plaatsen in het land, ook zonder boekwaardeverlaging, innovatieve woonzorgprojecten gerealiseerd op de plaats van verouderde gebouwen? Blijkbaar zijn woningcorporaties in die gevallen toch bereid om zware onrendabele toppen voor de nieuwbouw te slikken, waarin het restant boekwaarde is verdisconteerd.

Steen der Wijzen
Hoe komen we hier uit? In het voorjaar van 2002 vroeg Arcares, samen met de andere betrokken brancheorganisaties aan Walter Etty (bureau AEF) om een commissie te formeren die zou moeten trachten om in deze problematiek de Steen der Wijzen te vinden.
De gevonden oplossing klinkt betrekkelijk simpel:

1. los de boekwaardeproblematiek wel op, maar in een tempo dat slechts iets hoger ligt dan het thans haalbare volume aan vernieuwende projecten; gekozen is voor een kwart van de huidige verzorgingshuiscapaciteit van ca 100.000 plaatsen, gespreid over vier jaar (2002-2006)., dat is ruim 6.000 vervangende woningen bouwen per jaar.
2. roep hiertoe een Transformatiefonds Vastgoed in het leven, beheerd door overheid en sectoren samen, dat als voorwaarde stelt dat ook de andere betrokken partijen (zorginstelling, eventueel woningcorporatie, gemeente) in redelijkheid hun steentje bijdragen aan de oplossing van de financiële molensteen
3. Om de transactie voor de overheid aantrekkelijk te maken, betekent het aanvaarden van een bijdrage uit het Fonds een uitkoop uit de Wet Ziekenhuis Voorzieningen, dus geen recht meer op nieuwe exploitatiebijdragen;
4. Om de transactie voor de zorgaanbieders aantrekkelijk te maken, omvat de bijdrage tevens een investeringsbijdrage voor de in de nieuwe situatie noodzakelijke zorginfrastructuur.

Alles bij elkaar zou de overheid voor de komende vier jaar ongeveer 0,8 miljard euro in zo'n Transformatiefonds moeten storten, voor de sector verpleging en verzorging. Pas in een volgende kabinetsperiode zou de overheid dit bedrag door besparingen gaan terugverdienen. De kost gaat dus voor de baat uit.

Arcares vindt dit een realistisch en vernieuwend voorstel, mits vernieuwing van vastgoed met scheiding van wonen en zorg ook inderdaad aantrekkelijk wordt gemaakt voor zorgaanbieders. Hiervoor dienen nog enkele essentiële voorwaarden te worden vervuld:

- extramurale zorg financieel gelijkstellen aan intramurale zorg (met name op het punt van de welzijnsdiensten)
- Zorginstellingen niet verplichten om na transactie vastgoed en grond aan een woningcorporatie over te dragen; er moeten ook andere opties blijven, zoals participeren in een door henzelf op te richten categoriale woonzorgcorporatie

---

Het rapport Steen der Wijzen is te bestellen bij Arcares via telefoonnummer 030.273 95 93. Het rapport met bestelnummer 02022 kost € 15,-- (voor leden van Arcares € 7,50).