

Onderzoek huurcomponent in NHC

Beschouwend onderzoek in opdracht van de NZa

16 mei 2025



Managementsamenvatting (1/3)

Op grond van de normatieve huisvestingscomponent (nhc) dragen zorgaanbieders – in de geestelijke gezondheidszorg, forensische zorg en langdurige zorg – zelf de volledige verantwoordelijkheid voor de financiering, planning, ontwikkeling en het onderhoud van hun vastgoed conform beleidsregel BR/REG-25125.

In maart 2023 is er door bracheorganisaties VGN, ActiZ, GGZ NL en een aantal van hun leden het manifest 'Opgave zorgvastgoed haalbaar houden' opgesteld. In het manifest wordt gesteld dat de huidige nhc te weinig rekening houdt met de gestegen huurprijzen.

De NZa wenst deze stellingname nader te onderzoeken en op grond daarvan te bepalen of veranderingen in de wijze van bekostiging wenselijk en noodzakelijk zijn. De NZa heeft Finance Ideas gevraagd haar hierbij te ondersteunen middels het uitwerken van verschillende onderzoeksvragen.

De onderzoeksvragen van de NZa

- Vraag 1a: Wat zijn de verschillende methodieken of een combinatie van methodieken om binnen de huidige nhc-systematiek de huurcomponent te verwerken?
- Vraag 1b: Zijn er kwalitatief goede databronnen beschikbaar om de input voor de benodigde (aanvullende) methodieken te bepalen en in de toekomst te onderhouden.
- Vraag 1c: Welke berekeningswijze(n) zijn er per methodiek (of combinatie van methodieken) om deze databronnen zoals genoemd in vraag 1.b te verwerken in de huidige nhc-systematiek?
- Vraag 2a: Wat is op dit moment de onderliggende verhouding huur/eigendom van vastgoed per deelsector? Op welke databronnen is deze verhouding gebaseerd?

- Vraag 2b: Welke indicator(en) zijn er om te monitoren of de verhouding huur/eigendom nog steeds passend en actueel is?
- Vraag 3: Welke indexen zijn er per methodiek (of combinatie van methodieken) ten behoeve van de indexatie van de huurcomponent indien deze wordt toegevoegd aan de huidige nhc-systematiek?
- Vraag 4a: Welke opties zijn er voor het onderhouden (herijken) van de index die betrekking heeft op de huurcomponent per methodiek (of combinatie van methodieken)?
- Vraag 4b: Welke databronnen zijn beschikbaar of kunnen ontwikkeld worden (door andere partijen) om de startindexatie per methodiek (of combinatie van methodieken) van de huurcomponent te bepalen en in de toekomst te onderhouden (herijken)?

Op verzoek van de NZa is door Finance Ideas een zo feitelijk mogelijke beantwoording gegeven van de bovenstaande onderzoeksvragen. Daarom zijn per vraag de voor- en nadelen van de methodieken, indexatie-mogelijkheden en het onderhoud beschouwd. Dit onderzoek beoogt dus niet een advies te geven wat per onderzoeksvraag de beste keuze(s) is (/zijn).

Door haar onderhoudsplan heeft de nhc (nog) niet alle structurele veranderingen geïncorporeerd in haar uitgangspunten

Enkele belangrijke uitgangspunten zijn sinds de invoering niet of nauwelijks aangepast. De belangrijkste is dat de bouwkosten aanzienlijk zijn gestegen door onder andere strengere eisen aan bouwkwaliteit, additionele verduurzamingseisen zoals BENG. Tevens is er de laatste jaren sprake van een bovengemiddelde inflatie (materiaalkosten en personeelskosten). Het is onder andere de combinatie van deze factoren die ertoe leiden dat zorginstellingen geconfronteerd worden met tekorten in hun

investeringsruimte. Uit analyses blijkt dat de stichtingskosten hoger liggen dan de investeringsruimte die de huidige nhc biedt. Hierdoor ontstaat druk op nieuwbouw en noodzakelijke modernisering van zorgvastgoed. In het verlengde daarvan staan huursituaties ook onder druk doordat de verhuurders van vastgoed met dezelfde niet-aangepaste uitgangspunten te maken hebben. Dit leidt tot structurele mismatches tussen inkomsten uit de nhc en de werkelijke huurlasten die instellingen betalen.

Bovenstaande nodigt uit tot de hypothese dat het huidige ervaren verschil tussen hogere aanvangshuurprijzen enerzijds (als vergoeding van verhuurders voor verhoogde stichtingskosten) en de nhc-vergoeding anderzijds, ligt in gedateerde uitgangspunten binnen de nhc en niet in een verschil van methodiek tussen eigendom en huur. Deze hypothese valt buiten de onderzoeksvragen van de NZa.

Uit onderzoek van Finance Ideas lijkt de genoemde hypothese onderschreven te worden. Dit zou dus betekenen dat bij het actualiseren van financiële uitgangspunten in de nhc, de huidige nhc-systematiek ook hedendaagse marktconforme huursituaties kan bekostigen.



Managementsamenvatting (2/3)

Finance Ideas heeft uitgebreid onderzocht welke methodieken er zijn om huur binnen de bestaande nhc-systematiek te verwerken. Daarbij is gekeken naar de toepassing van drie veelgebruikte rendementsmethodieken uit de vastgoedsector: het Bruto Aanvangsrendement (BAR), het Netto Aanvangsrendement (NAR) en de Internal Rate of Return (IRR)

BAR-methode:

Voordelen hiervan zijn de eenvoud en transparantie. Deze methode vereist slechts data voor twee kengetallen: de stichtingskosten en de BAR. Nadelen zijn dat een landelijke BAR moeilijk te definiëren valt door regionale en vastgoedtechnische verschillen. Daarnaast kijkt de BAR uitsluitend naar het eerste exploitatiejaar en houdt geen rekening met exploitatiekosten, toekomstige indexaties of investeringen in latere jaren.

NAR-methode:

Deze methode biedt een realistischer beeld van het exploitatieresultaat omdat exploitatiekosten expliciet op de huur worden gecorrigeerd. Voordelen zijn een grotere robuustheid ten opzichte van de BAR. Het nadeel is dat een betrouwbare, uniforme definitie over exploitatiekosten noodzakelijk is en dat het een momentopname betreft zonder rekening te houden met latere kasstromen. Mede hierdoor is het ook lastig een landelijke NAR te definiëren.

IRR-methode:

De IRR is de meest volledige methode omdat deze uitgaat van een integrale kasstroombenadering inclusief investeringen, exploitatiekosten en restwaarde over de gehele levensduur van het vastgoed. Voordelen zijn aansluiting bij investeerderslogica en de mogelijkheid om optimalisatie over de gehele levensduur te stimuleren. Nadelen zijn

complexiteit, hogere administratieve lasten, en de noodzaak van uitgebreide prognoses en scenarioanalyses, wat deze methode minder transparant en minder eenvoudig toepasbaar maakt. Daarnaast is het definiëren van een landelijke IRR praktisch nauwelijks haalbaar door het veelal niet openbare karakter van de IRR-eis van organisaties.

Finance Ideas signaleert dat er overwegend nadelen zijn om huur te integreren in de bestaande nhc-systematiek. Met name vanwege de grote variatie in huurcontracten en rendementsverwachtingen. Voor een nieuwe huursystematiek naast de bestaande nhc-systematiek lijken minder nadelen te kleven.

Op basis van de meest actuele gegevens uit de ZorgRating-database van Finance Ideas is onderzocht hoe de verhouding tussen huur en eigendom zich heeft ontwikkeld binnen de sectoren geestelijke gezondheidszorg, forensische zorg en langdurige zorg

Tussen 2014 en 2023 is het aandeel huur binnen de totale kapitaallasten gestegen van 35% naar 37%. Hieruit blijkt dat de nominale huuruitgaven vooral in de laatste jaren zijn toegenomen, met een stijging van 21% over de gehele onderzoeksperiode van tien jaar. Wanneer echter wordt gecorrigeerd voor inflatie, dan laten de reële huuruitgaven een lichte daling van 5% zien, met een relatief stabiel verloop over de tien jaar.

Daar tegenover staan de eigendomslasten, die nominaal met 12% zijn gestegen, en in reële termen een sterkere daling vertonen (-12%). De toename van het aandeel huur in de totale kapitaallasten is dan ook het gevolg van de sterkere daling van de eigendomslasten.

De daling van eigendomslasten wordt onder andere verklaard door lagere investeringsniveaus van zorginstellingen in de afgelopen jaren en dalende

rentelasten. Instellingen investeren minder in nieuw vastgoed, waardoor de gemiddelde vastgoedportefeuille veroudert, en de verhouding boekwaarde/aanschafwaarde verslechtert. Gecorrigeerd voor inflatie blijkt dat zorginstellingen niet significant meer zijn gaan uitgeven aan huur in reële termen.



Managementsamenvatting (3/3)

CPI-indexatie van een mogelijke huurcomponent in de bekostiging heeft duidelijk de voorkeur vanwege eenvoud, voorspelbaarheid en aansluiting bij bestaande marktpraktijken

De keuze voor indexatie van de vergoeding vanuit een huursystematiek kent drie voornaamste opties:

1. CPI-indexatie: veel gehanteerd in de markt, zorgt voor inflatiebescherming maar introduceert jaarlijkse volatiliteit. Dit sluit goed aan op gangbare huurcontracten.
2. Kostenindex (bijv. bouwkostenindex): omdat stichtingskosten (en ook de exploitatiekosten en onderhoudskosten bij de NAR) mee kunnen bewegen kan een specifieke bouwkostenindex als basis dienen.
3. 'Woningmarkt'- of 'huurmarkt'-index: de huurcomponent wordt geïndexeerd volgens een meetreeks voor (langjarige) huurontwikkeling in de Nederlandse woningmarkt

In aanvulling op bovenstaande indexatie-opties kunnen de genoemde indexatie-opties als basis dienen voor:

4. een vaste langjarige index (als langjarig gemiddelde), of
5. een combinatie-index (zoals bijvoorbeeld CPI en bouwkostenindex).

Hoewel een vaste langjarige index het meest realistisch lijkt vanuit het gewenste stabiele niveau (bijvoorbeeld ook zo opgenomen in het onderhoudsplan van de nhc) blijft de kans bestaan dat er te langzaam wordt gereageerd op marktontwikkelingen. Een combinatie-index geeft meer complexiteit en de vraag welke wegging voor welke indexatiereeks er gehanteerd dient te worden.

Wanneer een huursystematiek wordt toegepast in de bekostiging voor zorgvastgoed, dan kan overwogen worden om in de startindexatie zowel het historisch langjarig gemiddelde als een toekomstige ontwikkeling mee te nemen

Voor het onderhouden en actualiseren van de gekozen huurindex zijn diverse opties onderzocht:

1. Jaarlijks herijken met de gekozen indexreeks.
2. Jaarlijks herijken met de gekozen indexreeks met een minimum en een maximum.
3. Jaarlijks indexeren met het rollende gemiddelde, uit een bepaald aantal jaar, van de gekozen indexreeks.
4. Vaste indexatie van het langjarig gemiddelde van de gekozen indexatiereeks, maar wordt herijkt wanneer de cumulatieve afwijking een bepaalde grenswaarde overschrijdt.
5. Vaste indexatie van het langjarig gemiddelde van de gekozen indexatiereeks, met een herijkingsmoment eens per aantal jaar wanneer deze boven of onder een bepaalde bandbreedte komt (bijvoorbeeld 50 basispunten onder of boven het langjarig gemiddelde).

De meest betrouwbare databronnen lijken hiervoor het CBS (historische CPI-ontwikkeling) en het CPB (met CPI-verwachting) vanwege de betrouwbaarheid, openbare beschikbaarheid en onafhankelijkheid. Daarnaast wordt voor de indexatie van de componenten loon, materieel en NIC in de Wlz-tarieven reeds het CPB gebruikt die jaarlijks het Centraal Economisch Plan (CEP) publiceert.



Inhoudsopgave

1	Inleiding en onderzoeksvragen	5
2	Relevante context	8
3	Onderzoeksvraag 1: Methodieken	13
4	Onderzoeksvraag 2: Verhouding huur/eigendom	22
5	Onderzoeksvraag 3: Indexatie mogelijkheden	30
6	Onderzoeksvraag 4: Onderhoud van indexatie mogelijkheden	33
#	Bronnenlijst, definitielijst en bijlagen	41





1 Inleiding en onderzoeksvragen



De NZa wil onderzoeken of er redenen zijn om huur expliciet een plek te geven in de opbouw van de nhc-vergoeding

Aanleiding en vraagstelling

Op grond van de normatieve huisvestingscomponent (nhc) dragen zorgaanbieders – in de geestelijke gezondheidszorg, forensische zorg en langdurige zorg – zelf de volledige verantwoordelijkheid voor de financiering, planning, ontwikkeling en het onderhoud van hun vastgoed. Dit is vastgelegd in beleidsregel BR/REG-25125, die jaarlijks wordt geactualiseerd.

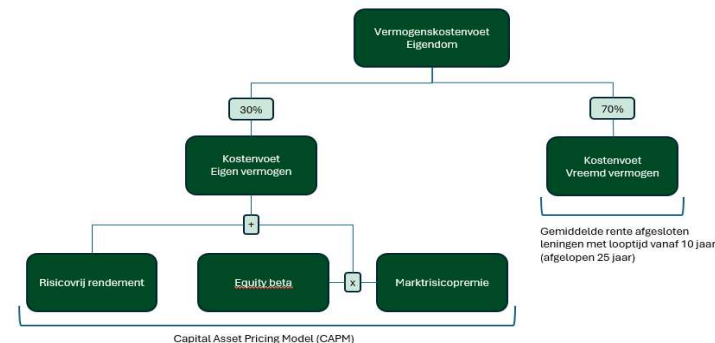
Om een verantwoorde verrekening van de kapitaallasten naar de tarieven binnen de zorgzwaartepakketten (ZZP's) te kunnen maken, zijn met gebruikmaking van prestatie-eisen en kostenkengetallen investeringsbedragen per ZZP afgeleid. Deze investeringsbedragen vormen de basis voor de berekening van het integrale tarief als onderdeel van de verschillende ZZP's, waarbij tevens rekening is gehouden met diverse financiële toeslagen. Dit investeringsbedrag is de basis voor de bepaling van een nhc-vergoeding.

Finance Ideas heeft in 2022 in opdracht van de NZa onderzoek gedaan naar huursituaties i.r.t. een nhc-vergoeding. Dit onderzoek was voornamelijk bedoeld om de vraag te beantwoorden of het aandeel huur sinds de invoering van de nhc was toegenomen. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat dit niet het geval was. Daarom is er op dat moment geen aanpassing gedaan aan de nhc-systematiek. In maart 2023 is er door bracheorganisaties VGN, ActiZ, GGZ NL en een aantal van hun leden het manifest 'Opgave zorgvastgoed haalbaar houden' opgesteld. In het manifest wordt gesteld dat de huidige nhc te weinig rekening houdt met de gestegen huurprijzen. In het manifest wordt bijvoorbeeld gewezen naar gestegen rendementseisen van de verhuurders en de hoge indexatie.

De NZa wenst deze stellingname nader te onderzoeken en op grond daarvan te bepalen of veranderingen in de wijze van bekostiging wenselijk en noodzakelijk zijn. Mede op basis van dit onderzoek zal worden bekeken of, en zo ja, hoe, huursituaties per 2026 in de nhc-systematiek kan worden opgenomen. De NZa heeft Finance Ideas gevraagd haar hierbij te ondersteunen middels het uitwerken van verschillende onderzoeksvragen en de bevindingen op te leveren in een bondige rapportage.

Doel

Het doel is om binnen de huidige nhc-systematiek (zie onderstaande afbeelding) een huurcomponent te verwerken.



Onderzoeksvragen

Het voorliggende onderzoek is opgebouwd aan de hand van, en geeft antwoord op, de vier onderzoeksvragen die op de volgende pagina uiteengezet zijn. Alvorens in te gaan op de specifieke onderzoeksvragen wordt een korte reflectie gegeven op het onderzoek dat Finance Ideas in 2022 heeft uitgevoerd en wordt een bredere context geschetst waarin voorliggend onderzoek onderdeel van uitmaakt.

Werkwijze

Voor de beantwoording van de deelvragen gebruikt Finance Ideas verschillende onderzoeksmethoden. Deze worden onderstaand nader toegelicht.

Desk research

Voor de beantwoording van de onderzoeksvragen vindt desk research plaats. Daartoe wordt de beschikbare literatuur geraadpleegd, maar wordt tevens gebruik gemaakt van de aanwezige kennis en expertise binnen Finance Ideas. De focus binnen dit onderdeel ligt op recente marktrapporten met betrekking tot Nederlands zorgvastgoed.

ZorgRating analyse

In het kader van specifiek onderzoeksvraag 2a en 2b* maakt Finance Ideas gebruik van de ZorgRating-database. Hierin zijn de financiële kenmerken van circa 700 zorginstellingen opgenomen (periode 2009-2023)**. Met behulp van de database kan een indicatie worden verkregen van de verhouding huur/eigendom. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar type deelsector, omvang van de instelling en aandeel Wlz-omzet.

Scope

Het onderzoek richt zich op zorginstellingen die een zorgvorm met langdurig verblijf in combinatie met persoonlijke verzorging, verpleging, begeleiding en/of behandeling aanbieden (in de ELV, VVT, GHZ, GGZ en FZ). De voorliggende analyse is gerelateerd aan de vraag of/hoe huursituaties een plek moeten krijgen in de nhc; de algehele verdere opbouw van de bekostiging (investeringsbedragen, leegstand, onderhoud; zie uitwerking op de volgende pagina) maakt derhalve geen deel uit van de analyse.

6 * Zie volgende pagina.

** Het betreft de belangrijkste financiële gegevens uit de jaarrekeningen van zorginstellingen met een jaarlijkse omzet van minimaal € 3,5 miljoen.



De NZa heeft vier specifieke onderzoeksvragen opgesteld om te onderzoeken hoe een huurcomponent kan worden verwerkt

Vraag 1.a

Wat zijn de voor- en nadelen van de verschillende methodieken of een combinatie van methodieken om binnen de huidige nhc-systematiek (zie bovenstaande afbeelding) de huurcomponent (zowel bestaande als nieuwe huurcontracten) te verwerken?

Wij veronderstellen dat het gaat om de methodieken die zijn genoemd in het onderzoek van Finance Ideas (2022). De genoemde methodieken in het onderzoek van Finance Ideas (2022) zijn:

- *Het toevoegen van de rendementseis voor huur aan de vermogenskostenvoet van de nhc op basis van:*
 - *Bruto aanvangsrendement (BAR);*
 - *Netto aanvangsrendement (NAR);*
 - *Internal Rate of Return (IRR).*
- *Het beschouwen van huurcontracten als Financial lease en dit te verwerken in de rentevoet voor vreemd vermogen.*

Mochten er andere logische methodieken zijn of een combinatie van methodieken, dan vragen wij u hiervan ook de voor- en nadelen te beschrijven.

Bij het beschrijven van voor- en nadelen verzoeken wij u rekening te houden met het volgende: in het onderhoudsplan van de NZa voor de nhc is aangegeven dat het van belang is dat er een stabiele nhc is. Dit creëert zekerheid voor alle (markt)partijen, wat met name van belang is voor zorgaanbieders en financiers. Dit maakt een langetermijnplanning ten aanzien van huisvesting mogelijk.

Vraag 1.b

In deze vraag, maar ook in andere vragen wordt gesproken over databronnen. De voorkeur van de NZa gaat uit naar het gebruik van openbare databronnen. Dit geeft o.a. de betrokken zorgaanbieders niet

alleen inzicht in de gebruikte methodiek (of combinatie van methodieken), maar ook in de gebruikte databronnen.

Als vervolg op vraag 1.a, dient er per methodiek (of combinatie van methodieken) te worden aangegeven of er kwalitatief goede databronnen beschikbaar zijn of ontwikkeld kunnen worden (door andere partijen) om de benodigde aanvullende gegevens (bijvoorbeeld rendement) te bepalen en in de toekomst te onderhouden. Wat zijn de voor- en nadelen van gebruik van deze databronnen?

Vraag 1.c

Welke berekeningswijze(n) zijn er per methodiek (of combinatie van methodieken) om deze databronnen zoals genoemd in vraag 1.b te verwerken in de huidige nhc-systematiek?

Vraag 2.a

De nhc maakt deel uit van de integrale tarieven voor de prestaties inclusief verblijf binnen de Wet langdurige zorg (Wlz), geneeskundige geestelijke gezondheidszorg (ggz) en eerstelijnsverblijf (elv) binnen de Zorgverzekeringswet (Zvw) en de forensische zorg (fz) met verblijf in strafrechtelijk kader.

In het onderzoek van Finance Ideas (2022) werd gesproken over een verhouding van 35% huur en 65% eigendom als gemiddelde voor de sectoren. Is deze verhouding op dit moment nog actueel? Op welke databronnen is deze verhouding gebaseerd? Wat is op dit moment de onderliggende verhouding per sector? Op welke databronnen is deze verhouding gebaseerd?

Vraag 2.b

De NZa wil gebruikmaken van indicatoren om te monitoren of de verhouding van huur en eigendom als gemiddelde voor de sectoren nog steeds passend is of mogelijk moet worden aangepast. Welke indicator(en) zijn er? Wat zijn de voor- en nadelen per indicator?

Vraag 3.

De nhc wordt conform de beleidsregel nhc/nic jaarlijks geïndexeerd met een vast indexcijfer, namelijk 2,5%. Deze index is gebaseerd op een langjarig gemiddelde prijsontwikkeling, passend bij een gemiddelde vastgoedportefeuille in eigendom. Huuraanpassingen zijn vaak gerelateerd aan meer actuele prijsontwikkelingen.

Welke indexen zijn er per methodiek (of combinatie van methodieken) ten behoeve van de indexatie van de huurcomponent (voor zowel bestaande als nieuwe huurcontracten) indien deze wordt toegevoegd aan de huidige nhc-systematiek? Wat zijn de voor- en nadelen van deze indexen per methodiek (of combinatie van methodieken)?

Vraag 4.a

De vermogenskostenvoet in de eigendomssituatie wordt eens in de vijf jaar herijkt. Welke opties zijn er voor het onderhouden (herijken) van de index die betrekking heeft op de huurcomponent per methodiek (of combinatie van methodieken)? Wat zijn de voor- en nadelen van deze opties per methodiek (of combinatie van methodieken)?

Vraag 4.b

Welke databronnen zijn beschikbaar of kunnen ontwikkeld worden (door andere partijen) om de startindexatie per methodiek (of combinatie van methodieken) van de huurcomponent te bepalen en in de toekomst te onderhouden (herijken)? Wat zijn de voor- en nadelen van deze databronnen per methodiek (of combinatie van methodieken)?



A photograph of two people in a meeting. One person is pointing at a document on a table covered with charts and sticky notes. The other person is holding a pen and gesturing towards a small cardboard house model. The scene is set in an office with various data visualizations on the wall.

2 Relevante context

De zorgsector staat voor een grote (vastgoed)opgave, tegen het licht van een immer snel veranderende omgeving

De zorgsector staat voor een aantal grote en samenhangende opgaven om het zorgaanbod toekomstbestendig en duurzaam exploiteerbaar te houden. Deze opgaven raken zowel de fysieke infrastructuur, de organisatie van zorg als de bekostiging ervan.

Allereerst is er een duidelijke noodzaak tot vernieuwing en verbetering van de woonsituatie voor cliënten. Deze behoefte komt voort uit twee belangrijke ontwikkelingen. Enerzijds verandert de aard van de zorgvraag: de intramurale zorg wordt zwaarder, doordat cliënten langer thuis blijven wonen en pas in een later stadium instromen in een zorginstelling. Anderzijds neemt het aantal beschikbare zorgmedewerkers af, wat betekent dat de efficiëntie in de gebouwde omgeving omhoog moet. Zorggebouwen moeten dus slimmer en functioneler worden ingericht.

Daarnaast ligt er een grote verduurzamingsopgave. Niet alleen vanuit milieubeleid en wetgeving, maar ook omdat duurzame gebouwen vaak bijdragen aan lagere exploitatiekosten en een beter binnenklimaat voor bewoners en personeel. Deze verduurzaming is geen optionele ambitie, maar een noodzakelijke stap richting een toekomstbestendige zorgexploitatie die bijvoorbeeld past binnen de Green Deal 3.0.

De verwachte groei in de zorgvraag moet vooral worden opgevangen door het scheiden van wonen en zorg. Dat wil zeggen: mensen blijven zo lang mogelijk zelfstandig wonen, met ondersteuning aan huis of in geclusterde woonvormen. Dit model kan echter alleen goed functioneren als het intramurale aanbod voldoende is toegerust op het opvangen van de zwaardere zorgvragen.

Met de toename van de zorgvraag, en het feit dat de intramurale capaciteit bevroren is, ontstaat er een druk op de grenzen van wie nog in

aanmerking komt voor intramurale zorg. De toelatingsgrens verschuift: alleen mensen met zeer zware zorgbehoeften zullen nog terecht kunnen in een zorginstelling.

Dit heeft twee belangrijke gevolgen:

- Het intramurale zorgaanbod zal verder verzwaken, omdat zorginstellingen alleen nog ruimte hebben voor cliënten met de meest complexe zorgvragen.
- Ook in geclusterde woonvormen zal de zorgzwaarte toenemen, omdat hier meer cliënten met intensieve zorg blijven wonen, zonder de beschermde omgeving van een zorginstelling.

Stijgende bouw- en financieringskosten, beperkte toegang tot grond, langdurige regelgevingstrajecten, gebrekkige financieringsmechanismen en beleidsmatige onzekerheid vormen samen aanzienlijke drempels voor zorginstellingen die – ondanks de groeiende vraag naar zorg – nieuwe voorzieningen willen realiseren.

Stijgende bouw- en financieringskosten

De prijzen van bouwmaterialen, loonkosten en grondwaarden zijn de afgelopen jaren aanzienlijk gestegen, mede onder invloed van CPI. Tegelijkertijd zijn de rentepercentages en de risicoperceptie op de kapitaalmarkten toegenomen. Voor zorginstellingen leiden deze factoren vaak tot negatieve businesscases voor nieuwbouwprojecten, waardoor deze financieel niet haalbaar blijken (zie volgende pagina).

Beperkte toegang tot grond en geschikte locaties

Zorginstellingen ondervinden hevige concurrentie bij het verkrijgen van grond, onder andere van woningbouw, commerciële partijen en gemeentelijke beleidsdoelen. Daarbij hebben zorginstellingen doorgaans

een lagere koopkracht, terwijl zij hogere eisen stellen aan locaties (zoals toegankelijkheid, veiligheid en milieuzonering). Hierdoor wordt het steeds moeilijker om geschikte locaties voor zorgvastgoed te vinden.

Langdurige en onvoorspelbare regelgevingstrajecten

De ontwikkeling van zorgvastgoed vereist uitgebreide vergunningenprocedures, variërend van milieutoestemmingen tot bestemmingswijzigingen. Deze trajecten zorgen voor lange doorlooptijden. De zorgbehoefte is echter urgent en actueel. Deze mismatch tussen beleidsprocedures en feitelijke noodzaak maakt de uitvoering van vastgoedontwikkelingen steeds lastiger.

Discrepantie vaste jaarlijkse vergoeding versus marktfluctuatie

Het huidige bekostigingskader vanuit de nhc is voornamelijk ingericht voor zorginstellingen die eigenaar zijn van hun gebouwen. Zorginstellingen opereren echter ook vanuit gehuurde panden (zie ook hoofdstuk 3). De nhc biedt echter weinig flexibiliteit voor deze constructies, met name wanneer de indexering van gehuurde locaties hoger is dan de jaarlijkse verhoging van de nhc. Zorginstellingen lopen hierdoor extra financiële risico's of stellen noodzakelijke projecten uit.

Beleidsmatige en regelgevende onzekerheid

Zorginstellingen moeten investeringen doen met een lange looptijd, terwijl zij worden geconfronteerd met voortdurende veranderingen in wet- en regelgeving, normen en beleid (zoals duurzaamheidseisen, huurregulering) maar ook de ongewisse toekomst hoe deze uiteindelijk in de bekostiging de komende jaren worden verwerkt. Deze onzekerheid belemmert besluitvorming en vertraagt investeringen die juist essentieel zijn om aan de zorgvraag te kunnen voldoen.



Door haar onderhoudsplan heeft de nhc (nog) niet alle structurele veranderingen geïncorporeerd in haar uitgangspunten

De nhc is sinds de invoering in 2012 het instrument waarmee zorginstellingen via de reguliere bekostiging middelen ontvangen voor huisvesting. De opbouw van de nhc dateert grotendeels uit 2008. De nhc wordt vijfjaarlijks herijkt waarbij wordt bezien of de rente (de vermogenskostenvoet) en de indexatie nog aansluiten bij respectievelijk de langdurige markttrente en de feitelijke kostenontwikkeling. In het onderhoudsplan staat verder dat gewijzigde regelgeving als gevolg van politieke besluiten of IGJ-eisen aanleiding kunnen zijn voor aanpassing van de normatieve bouwkosten in de nhc. Ruimte binnen het macrokader is hiervoor een randvoorwaarde.

Normen voor bouw en bouwkosten lijken achterhaald en ontoereikend

Sinds 2012 zijn de kosten voor bouwmaterialen, arbeid en installaties in algemeenheid gestegen – onder meer als gevolg van strengere wet- en regelgeving, hogere inflatie en hogere duurzaamheidseisen. Ook bestaan er regionale verschillen in de ontwikkeling van stichtingskosten*, terwijl geconstateerd dient te worden dat bij de vaststelling van de integrale vergoeding voor vastgoed(investeringen) een landelijke normatieve vergoeding is vastgesteld. De voornaamste oorzaken van deze regionale verschillen zijn arbeids- en materiaalkosten en de verschillende complexiteit van bouw(plaats)en. Bovendien is in de praktijk nieuwbouw veelal ‘vervangende nieuwbouw’, omdat de intramurale beddenscapaciteit is bevroren (in ieder geval tot 2026). Hierdoor is de opbouw van de grondkosten met een inbrengwaarde en sloopkosten eerder regel dan uitzondering*.

De indexering van de nhc gebeurt met een vast percentage van 2,5% waarbij wordt gekeken naar dertig jaar CBS-reeksen voor de consumenten-prijnsindex (CPI) én de bouwkostenindex. Deze methodiek houdt dus vertraagd en gedempt rekening met de actuele marktontwikkelingen en de fors toegenomen bouwkosten sinds 2021.

Gewijzigde regelgeving als gevolg van politieke besluiten kan dus een reden zijn voor aanpassing van de bouwkosten. Daarom heeft de NZa in 2018 door TNO laten onderzoeken wat de financiële effecten waren van gewijzigde wet- en regelgeving rond duurzaamheid en brandveiligheid. De belangrijkste conclusies zijn bij de daaropvolgende herijking verwerkt, maar de daarna doorgevoerde of aangekondigde eisen worden in de jaarlijkse indexering niet meegenomen. Dit gaat over elementen zoals de verzwaaring van eisen door wet- en regelgeving uit bijvoorbeeld Bbl en Wet Milieubeheer. Voorbeelden van (verdere) aanscherpingen zijn:

- invoering van BENG-eisen;
- verscherpte rook-, brand- en vluchtveiligheid en warmteweerstandseisen;
- implementatie van richtlijnen omtrent afvalbeheer en circulaire economie;
- energiebesparingsplicht als voortvloeisel uit het klimaatakkoord van 2021.

Vanwege deze verdere aanscherpingen heeft TNO in 2025 wederom voor de NZa een onderzoek uitgevoerd naar wat de mogelijke financiële effecten zijn van gewijzigde wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid en brandveiligheid. Dit onderzoek is gedaan voor de periode 31 december 2017 tot en met 1 januari 2025. Daarnaast is inzicht gevraagd in de verwachte wijzigingen in wet- en regelgeving na 1 januari 2025 tot en met 31 december 2030. De uitkomsten van dit onderzoek zijn niet meegenomen in deze beschouwing.

[Finance Ideas vraagt zich af of de bekostiging via de huidige nhc onder druk staat door gedateerde uitgangspunten of door een ‘foutieve berekeningsmethode’.](#) Dit staat los van de [onderzoeksvragen van de NZa](#)

De bovenstaande uiteenzetting beschrijft de verzwaarde technische en

procesmatige eisen aan zorgvastgoed*. Dit nodigt uit tot de hypothese dat het huidige ervaren verschil tussen hogere aanvangshuurprijzen enerzijds (als vergoeding van verhuurders voor verhoogde stichtingskosten) en de nhc-vergoeding anderzijds, ligt in gedateerde uitgangspunten binnen de nhc. Dit in tegenstelling tot de bewering dat er een wezenlijk verschil van de benodigde bekostigingsmethode tussen huur- en eigendomssituaties zou vragen. Temeer omdat onderzoek heeft aangetoond dat eigendomsrendementen (van zorginstellingen) niet materieel afwijken van die van verhuurders (specifiek de gehanteerde BAR). Daarbij verwijzen we ook naar eerder onderzoek van Finance Ideas, uitgevoerd in 2017 (zie pagina’s 21 en 22 van de genoemde rapportage).

Het zij gezegd dat ondanks de complexiteit van dit vraagstuk, de keuze tussen eigendom en huur een strategische is, die zorgaanbieders maken op basis van financiële ruimte, visie op vastgoed, risicoacceptatie en marktverhoudingen. De nhc-systematiek kan daarbij wel helpen om de basislasten te vergoeden, maar zal nooit alle variaties in huurcontracten en (toekomstige) markttrends volledig neutraliseren.

[Finance Ideas heeft een vertaling gemaakt van de ruimtelijke en financiële nhc-uitgangspunten en deze vertaald naar beschikbare investeringskosten om de genoemde hypothese te toetsen](#)

Zoals aangegeven zijn er elementen die de ontstane kloof tussen de normatieve vergoeding en de werkelijke investeringskosten (al dan niet verwerkt in een hogere huurprijs) verklaren. In dat kader zou beredeneerd kunnen worden dat een eenmalige correctie van de nhc de structurele kostenontwikkelingen zou kunnen incorporeren in de bestaande nhc systematiek. Een vingeroefening om dit te toetsen is op de volgende pagina’s uitgewerkt.



De stichtingskosten en de investeringsruimte lijken in 2017 met elkaar in lijn te zijn, maar waren dat in 2025 niet meer

De investeringsruimte heeft een directe link met de hoogte van de nhc

Om te komen tot de nhc per ZP per dag worden de bouwkosten (1A), in de figuur rechts, met 'doelzoeken' ingevuld. Vanuit de bouwkosten is met de vastgestelde elementen en uitgangspunten de berekening te maken naar de investeringskosten (1N). De investeringskosten worden met de uitgangspunten zoals in 2A t/m 2E teruggerekend naar de nhc per jaar en de nhc per dag.

In de figuur rechts is nu een voorbeeld opgenomen voor ZP 5vv (inclusief behandeling en dagbesteding). Hieruit valt te herleiden dat gegeven de huidige nhc-vergoeding binnen dit ZP (€ 34,80 per dag), een totale investering van ca. € 245k per ZP te financieren is op basis van 71,6 m² bvo per zorgeenheid*

Stichtingskosten en investeringsruimte liggen in 2025 fors uit elkaar

Om de hypothese te toetsen of de technische, procesmatige en daarmee ook financiële uitgangspunten in lijn zijn met het heden is een uitgangspunt nodig voor de stichtingskosten.

Finance Ideas heeft voor de stichtingskosten de bouwkostennota van ACvZ gebruikt (2024) en de benchmark van gemeentelijke grondprijzen van Aedes (2024). Bovenop deze stichtingskosten is vanuit de onderhouds- en opleverdemarcatie een investeringsbedrag voor een inbouwpakket geraamd voor bijvoorbeeld keukens en vloer-

en wandafwerking van € 14k per eenheid. Hieruit volgt dat de stichtingskosten ca. € 288k zijn (prijspeil 2025), zie ook bijlage 1. Dit betreft wooneenheden van ca. 71,6 m² bvo per zorgeenheid.

Op basis van de theoretisch beschikbare investeringsruimte en de huidige stichtingskosten is een tekort te zien van ca. € 43k, ofwel ca. 17,9%. De nhc zou ca. € 41,03 moeten zijn om de investeringsruimte gelijk te zetten aan de stichtingskosten.

Stichtingskosten en investeringsruimte zijn in 2017 in lijn met elkaar

Conform eerder genoemde methodiek is ook gekeken naar de beschikbare investeringsruimte in 2017. Voor dit jaar is gekozen vanwege bruikbare brongegevens van dezelfde zorginstellingen voor de jaren 2024 en 2017.

De hoogte van de nhc in 2017 bedroeg ca. € 30,81. Dit staat gelijk aan een investeringsruimte van ca. € 194k. Daarnaast zijn de stichtingskosten in 2017 benaderd. Op basis van de bouwkostennota van ACvZ uit 2017 zijn de stichtingskosten in een bandbreedte van € 190k geraamd (zie voor de opbouw bijlage 2).

De genoemde bandbreedte van de stichtingskosten in 2017 is in lijn met de eerder genoemde investeringsruimte in 2017 met een afwijking van ca. 2,1%. Dit onderbouwt de hypothese dat de nhc-systematiek in 2017 nog actuele uitgangspunten hanteerde, waar dit in 2025 niet meer het geval lijkt te zijn.

Rekenvoorbeeld beschikbare investeringskosten voor de prestatie Z053

Z053 ZP 5vv incl.bh incl.db		Tarief 2025
NHC per ZP per dag		€ 34,80
1A	Bouwkosten normatief (doelzoeken)	€ 160.539
1B	Bouwtijd (maanden)	18
1C	Bijkomende kosten	2,50%
1D	Directiekosten	14,00%
1E	Programma- & bestekwijzigingen	4,00%
1F	Loon- en prijsstijgingen	2,50%
1G	Rente tijdens de bouw	4,03%
Investeringskosten (excl. grond- en startkosten, inclusief duurzaamheid)		€ 212.019
1I	Startkosten	1,22%
Investeringskosten (excl. grondkosten, incl. opslag duurzaamheid en startkosten)		€ 214.606
1J	Oppervlakte voorziening	71,6 m2
1K	Grondkosten	€ 420 €/m2
Investeringskosten (incl. opslag duurzaamheid, incl. grond- en startkosten)		€ 244.680
2A	Looptijd (jaar)	30
2B	Rente	4,03%
2C	Index	2,50%
Basisbedrag annuïtaire indexlening		€ 10.432
2D	Frictie leegstand	3,00%
2E	Onderhoud	0,80%
NHC per ZP per jaar		€ 12.703



De huurvergoeding per dag sloot bij een marktconforme BAR in 2017 aan bij de stichtingskosten

Gebaseerd op de (benaderde) stichtingskostenramingen is ook gekeken naar een mismatch op basis van een BAR

Om de hypothese te toetsen of de mismatch van investeringsruimte en de stichtingskosten ook geldt bij huursituaties is bij wijze van voorbeeld gekeken naar de BAR in Q1 2017 en eind 2024 (2025 nog niet beschikbaar) voor intramuraal zorgvastgoed. Daarvoor is gebruik gemaakt van data van het Taxatie Instituut Zorgvastgoed, die jaarlijks een landelijke bandbreedte publiceren voor het Bruto Aanvangsrendement (BAR) voor verschillende type zorgvastgoed beleggingen. Uit deze data is gebleken dat de landelijke BAR bandbreedte voor intramuraal zorgvastgoed in 2017 en 2024 gelijk is aan elkaar:

Actuele bruto aanvangsrendementen van courante vastgoedbeleggingen:

Zorgwoningen:	5,0% - 5,5% (nieuwbouw) tot 6,5%
Intramuraal zorgvastgoed:	5,5% tot 7,0%
Gezondheidscentra:	6,0% tot 7,5%

Bron: Marktupdate Taxatie Instituut Zorgvastgoed 2017 Q1 en 2024 H2

Door de stichtingskosten te vermenigvuldigen met de BAR voor intramuraal zorgvastgoed is de vereiste huurprijs per jaar benaderd. Door deze huurprijs te delen door 365 dagen is een vereiste huur per dag te benaderen.

In 2025 is de nhc voor de prestatie Z053 (€ 34,80) niet toereikend om de vereiste huur per dag te bekostigen. De eerder berekende nhc-hoogte van € 41,03 op de vorige pagina zou wel toereikend zijn om de vereiste huur per dag te betalen.

Wanneer de vereiste huurprijs per dag wordt vergeleken met de nhc in 2017 zien we dat deze binnen de bandbreedte toereikend was om de huurlasten te dekken.

Bovenstaande lijkt de hypothese te onderschrijven dat bij het actualiseren van financiële uitgangspunten in de nhc, en daarbij weer aan te laten sluiten op de markt, de huidige nhc-systematiek ook marktconforme huursituaties kan bekostigen.

De rentecomponent (vergoeding vreemd vermogen) is op zichzelf, als onderdeel van de nhc, ook onderhevig aan gedateerde uitgangspunten

De rentevoet vreemd vermogen wordt binnen de nhc vastgesteld op een langjarig historisch gemiddelde waarbij de twee meest recente jaren buiten beschouwing worden gelaten. Dit leidt ertoe dat deze component geen rekening houdt met de actuele rente, maar enkele met de gerealiseerde historische rente.

De risicovrije rente die de NZa in de nhc hanteert voor het rendement eigen vermogen, wordt afgeleid uit een historisch gemiddelde van de 10-jaars Nederlandse staatslening én het actuele niveau (elk voor 50%). Hier is meer een balans gevonden in actuele rente en historische rente.

Verhuurders – zeker commerciële beleggers – prijzen hun kasstromen met een aanvangsrendement (BAR/NAR) of IRR dat over het algemeen direct op de actuele kapitaalmarktrente reageert.

2025	Stichtingskosten 2025	Jaarlijkse huurprijs bij een BAR van 5,50%	Jaarlijkse huurprijs bij een BAR van 7,00%	Vereiste huurvergoeding per dag		Daadwerkelijke nhc 2025
Bedrag	€ 288.460	€ 13.858	€ 17.637	€ 37,97	€ 48,32	€ 34,80
2017	Stichtingskosten 2017	Jaarlijkse huurprijs bij een BAR van 5,50%	Jaarlijkse huurprijs bij een BAR van 7,00%	Vereiste huurvergoeding per dag		Daadwerkelijke nhc 2017
Bedrag	€ 190.154	€ 10.458	€ 13.311	€ 28,65	€ 36,47	€ 30,81



A high-angle photograph of a business meeting. Several people's hands are visible, interacting with documents on a table. The documents feature various data visualizations, including bar charts, pie charts, and line graphs. Some documents have colorful sticky notes (yellow, orange, pink, green) attached to them. One person is holding a blue pen, another a black pen. A coffee cup is visible in the upper left. The overall scene suggests a collaborative work environment.

3 Methodieken



Finance Ideas acht het niet goed mogelijk om binnen de huidige reken-systeematiek van de nhc integraal rekening te houden met huursituaties

Vraag 1.a: Wat zijn de voor- en nadelen van de verschillende methodieken of een combinatie van methodieken om binnen de huidige nhc-systeematiek de huurcomponent (zowel bestaande als nieuwe huurcontracten) te verwerken?

Mochten er andere logische methodieken zijn of een combinatie van methodieken, dan vragen wij u hiervan ook de voor- en nadelen te beschrijven.

Het is niet goed mogelijk om binnen de huidige rekensysteematiek van de nhc integraal rekening te houden met huursituaties

De nhc-systeematiek is initieel opgezet met het idee dat zorgaanbieders eigenaar van het vastgoed zijn en daarvoor rente en afschrijvingen betalen. Deze systeematiek gebruikt een Weighted Average Cost of Capital (WACC), waarin de kostenvoet van het eigen vermogen en vreemd vermogen wordt meegenomen. De totstandkoming van die kostenvoet (en dus de hoogte van de nhc) is in de loop der jaren enkele malen herzien. Echter, de berekening kent enkele vaste aannames, zoals een aanvangsbedrag voor de investeringen, een verhouding eigen/vreemd vermogen (30/70), een vaste annuïtaire looptijd (30 jaar), en de standaardindexatie van 2,5%.

Wanneer een zorgaanbieder vastgoed huurt in plaats van in eigendom exploiteert, wordt de financieringslogica van de nhc omgekeerd: de verhuurder draagt immers de investeringen en verlangt daarvoor een rendement op het geïnvesteerde vermogen. De zorgaanbieder ziet deze investeringslasten 'terug' in de huurprijs. Die huurprijs wordt vaak afgeleid van de nhc, maar er zijn daarnaast andere factoren die een rol spelen in de afspraken tussen huurder en verhuurder (bijvoorbeeld de markthuur in de omgeving of de looptijd van het contract). Huurprijzen zijn daarnaast meestal gekoppeld aan CPI of marktindex, terwijl de nhc een eigen, vaste index kent. Bovendien is het risico op tariefherijking (wanneer de rente in de nhc daalt of stijgt) moeilijk in te passen in lange huurcontracten.

In een onderzoek voor de NZa in 2022 heeft Finance Ideas drie redenen gegeven waarom een huurcomponent lastig te integreren is in de huidige nhc:

1. Differentiërend risicoprofiel

De WACC in de nhc is afgeleid van het ondernemersrisico van de zorgaanbieder, terwijl de rendementseis van een verhuurder vaak meer is afgestemd op het risico van specifiek zorgvastgoed. Dit kan hoger óf lager

liggen dan het ondernemingsrisico, afhankelijk van locatie, courantheid en type zorgvoorziening.

2. Gebrek aan uniformiteit in huurcontracten

De praktijk laat zien dat huurcontracten sterk uiteenlopen in looptijd, indexeringsregimes, kwaliteitseisen en risicoverdeling (bijv. onderhoud voor huurder of verhuurder). Het opnemen van één standaard opslag of rendementspercentage voor huur in de nhc zou geen recht doen aan deze variatie.

3. Moeizame aanpassing aan schommelingen in de markt

Wanneer de WACC in de nhc daalt (bijvoorbeeld als gevolg van lagere rente), kan dat leiden tot een lager tarief – en dus minder inkomsten voor de zorginstelling – terwijl die zorginstelling de huurprijs vaak niet kan (laten) verlagen. Lange huurcontracten gaan immers gepaard met een vastgelegde jaarlijkse indexatie, waardoor de feitelijke lasten niet dalen. Hiermee ontstaat een structureel verschil tussen de ontvangen nhc en de betaalde huur.

Vanuit deze drie overwegingen concludeerde Finance Ideas in 2022 dat de nhc, in haar huidige opzet, niet goed toereikend is om huursituaties integraal te verdisconteren. In ieder geval niet op een eenvoudige, eenduidige manier, zonder te vervallen in talloze correcties en uitzonderingen. Ter illustratie: de door verhuurders gehanteerde rendementseisen voor zorgvastgoed lopen sterk uiteen, hetgeen het ingewikkeld maakt om een representatieve rendementseis te definiëren.

Om alsnog een huurcomponent te kunnen integreren denkt Finance Ideas daarom dat het meer realiteit in zich heeft om naast de huidige nhc-systeematiek een additionele systeematiek toe te voegen.

Deze separate systeematiek zou dan worden ontwikkeld om de huurcomponent in te verwerken. De bestaande nhc-systeematiek en een nieuwe huursysteematiek zou in een nader te bepalen verhouding dan gezamenlijk de vergoeding voor (vervangende) (nieuw)bouw, huur en instandhouding vormen. Dit is anders dan de hypothese in hoofdstuk 2 waarin wordt verondersteld dat bij het actualiseren van uitgangspunten, en daarbij aansluiten op de markt, de huidige nhc-systeematiek ook nog steeds aansluit op huursituaties. Zie voor nadere toelichting en een conceptueel model ook vraag 1.c.

NB. Vanwege de aard van dit onderzoek zal enkel een beschouwing worden gegeven en geen advies over het al dan niet toevoegen van een (huur) systeematiek.



Verhuurders hanteren veelal de drie rendementbegrippen BAR, NAR en IRR om kapitaalslasten in huursituaties te benaderen

Er is een aantal methoden denkbaar om met een rekensystematiek rekening te houden met huursituaties. Gehuurd zorgvastgoed heeft de laatste jaren tot discussie geleid binnen zorginstellingen. Niet in de laatste plaats door de koppeling van huurindexaties aan de inflatiecorrectie in huurovereenkomsten, die de afgelopen jaren hoger is geweest dan de standaardindexatie van 2,5% van de nhc (CBS, 2025). Bovendien is er een duidelijke beweging waarin commerciële beleggers steeds actiever zijn in deze markt, wat heeft geresulteerd in lagere aanvangsrendementen op zorgvastgoed (doordat de vraag van commerciële beleggers is toegenomen), maar niet per se in evenredige dalingen van feitelijke huurprijzen. Het mechanisme van de nhc is hierop nu (nog) niet ingericht.

Finance Ideas zet in dit hoofdstuk de voordelen en nadelen uiteen van aanvullende of alternatieve methodieken die beter aansluiten op de werkelijke kapitaallasten bij huur. Specifiek kijken we daarbij naar de rendementbegrippen die verhuurders hanteren, namelijk de BAR, NAR en de IRR.

De rendementbegrippen die verhuurders hanteren zijn veelal de BAR, NAR en IRR

Voor de volledigheid hieronder een overzicht van de drie benaderingen:

<p>Bruto aanvangsrendement Verhouding tussen de huuropbrengst (in het eerste prognosejaar) en de totale investering.</p>	<p>BAR</p> <p><small>De kapitalisatiefactor (Cap Rate) is de inverse van deze BAR ofwel 1/ BAR of totale investering / huurinkomen jaar 1</small></p>	=	$\frac{\text{huurinkomen jaar 1}}{\text{totale investering}}$
<p>Netto aanvangsrendement Verhouding tussen het exploitatieresultaat (in het eerste prognosejaar) en de totale investering.</p>	<p>NAR</p>	=	$\frac{\text{huurinkomen jaar 1} - \text{exploitatiekosten}}{\text{totale investering}}$
<p>Internal rate of return Gemiddeld jaarlijks totaal rendement (direct en indirect) op het geïnvesteerd vermogen over de looptijd van een investering.</p>	<p>IRR</p> <p><small>CF_t = kasstroom, IRR = disconteringsvoet, t = aantal periodes T = totaal periodes</small></p>	=	$\sum_{t=1}^T \frac{CF_t}{(1 + IRR)^t}$

In de praktijk worden BAR, NAR én IRR vaak naast elkaar gebruikt op projectniveau (een enkel complex of afgebakend project). De aanvangsrendementen (BAR en NAR) worden doorgaans genoemd in taxatierapporten en voor een eerste quick scan, terwijl de IRR wordt gebruikt voor een integrale (project) beoordeling van de rendementen en risico's van de investering in vastgoed.

Wanneer deze rendementbegrippen van projectniveau zouden worden vertaald naar een systematisch en landelijke toepasbare rekenmethode zou gekeken kunnen worden naar een landelijk gemiddeld voor wat betreft de benodigde (totale) investering, een landelijk geldende rendementseis of de gemiddelde exploitatiekosten.

De kernuitdaging is dat de markt voor huur van (zorg)vastgoed niet uniform is

Commerciële beleggers vragen doorgaans een hoger rendement wanneer het vastgoed erg specifiek of minder courant is; woningcorporaties hebben vaak een sociale/volkshuisvestelijke doelstelling en hanteren in de regel vaker een lagere rendementseis. De ene partij indexeert met CPI, de andere hanteert een vaste opslag. Zou de nhc (die nu een 'gemiddelde' financieringsstructuur van zorgvastgoed weerspiegelt) worden verrijkt met een huurcomponent, dan doemt direct de vraag op: welke gemiddelde BAR/NAR/IRR neem je dan? Hoe vang je alle regionaal en historisch bepaalde verschillen in één parameter?

Als er een generieke parameter komt om de huur te dekken, zullen zorginstellingen met een hoge huur (bijvoorbeeld door een ongunstig contract of beperkte onderhandelingsmacht) potentiële tekorten houden. Instellingen die goedkoop huren of die in een regio met ruim aanbod zitten, kunnen hier financieel voordeel van hebben ten opzichte van zorginstellingen in grootstedelijke krapte. De spanning tussen een uniforme bekostiging en zeer gedifferentieerde contracten blijft en geeft een risico op onder- of overdekking. Een moeilijk te voorspellen aandachtspunt is tot slot de invloed op het marktgedrag, ook wel een 'self-fulfilling prophecy'. Als de vergoeding hoger wordt doordat wordt uitgegaan van bijvoorbeeld een hogere rendementseis, kan dat een stijgend effect hebben op huurprijzen en zo de markt uit balans brengen. Tegelijkertijd: als de rendementseis in de vergoeding te laag wordt ingeschat, kan dat zorginstellingen belemmeren vastgoed te huren, omdat de vergoeding dan onvoldoende is om de gewenste huurprijs van een verhuurder te betalen.

Zorginstellingen leveren een niet-btw-belastbare dienst. Daardoor kunnen commerciële verhuurders van vastgoed aan zorginstellingen niet opteren voor BTW-belaste verhuur. De verhuurder moet daardoor de BTW betalen die over de kosten van bouw en/of renovatie is teruggevraagd. Om het nadeel van niet-aftrekbare BTW op te vangen, wordt doorgaans btw-compensatie gevraagd aan de zorginstelling.

Conform gangbare boekhoudkundige richtlijnen boeken commerciële vastgoedbeleggers de opbrengsten uit btw-compensatie doorgaans niet onder de reguliere huuropbrengsten in de resultatenrekening. Enkel de kale huurinkomsten vormen dus het uitgangspunt voor de berekeningen van een BAR of een NAR. Het is derhalve belangrijk om op te merken dat hoewel de btw-compensatie niet mee gaat in de BAR of NAR berekening, deze wel door een zorginstelling moet worden betaald. Woningcorporaties brengen doorgaans geen BTW in rekening over de huurprijzen.

Op de volgende pagina's wordt breder ingegaan op de voor- en nadelen van de BAR, NAR en IRR.



De voor- en nadelen van de BAR en NAR liggen in elkaars verlengde, waarbij de definitie van de BAR uniformer is dan van de NAR

Voor- en nadelen van de BAR

Voordelen

1. Het is eenvoudig en transparant omdat maar twee kengetallen nodig zijn (BAR en stichtingskosten). Hierdoor kan dit door beleidsmakers en zorginstellingen intuïtief worden begrepen.
2. BAR sluit aan op gangbare taxaties in de beleggingsmarkt; referenties zijn daardoor beschikbaar.
3. Er is een lage administratieve last omdat er slechts twee kengetallen nodig zijn, namelijk BAR-referenties en stichtingskosten.
4. Een zorginstelling kan ex ante eenvoudig controleren of de huur logisch is t.o.v. BAR-bandbreedtes.
5. Doordat rekening gehouden wordt met slechts twee kengetallen kan het kostenefficiënt bouwen stimuleren. Immers, bij een gelijkblijvende BAR drukken lagere stichtingskosten de huur direct.

Nadelen

1. Dé BAR bestaat niet. De BAR wordt altijd in een bandbreedte beschouwd vanwege het heterogene karakter van (zorg) vastgoed. Dit zit onder andere in geografische ligging en kwaliteit van het vastgoed. Zie ook het onderzoek StIVAD (2025), waarvan enkele illustratieve figuren in bijlage 3 zijn opgenomen.
2. Doordat 'de BAR' niet bestaat is het lastiger om een landelijke parameter te bepalen die gebruikt kan worden in een huursystematiek.
3. Er zijn per jaar relatief weinig transacties (zie bijlage 3) ten opzichte van het totaal aan zorgvastgoed, waardoor deze transacties niet uitgesproken representatief zijn voor een landelijke parameter.
4. De BAR negeert exploitatiekosten, waardoor specifieke exploitatiekosten (servicekosten, onderhoud) niet in de BAR-formule zitten. Dit geeft een risico op onder- of overcompensatie.
5. Er is een focus op jaar 1 omdat de BAR alleen kijkt naar de initieel geprognoseerde huur; de BAR houdt geen rekening met indexaties, leegstand en/of investeringen later in de cyclus.
6. Er is sprake van inflatie- en rentegevoeligheid. Immers, bij snel stijgende rentebewegingen kan een BAR sterk fluctueren wat het risico op jaarlijkse grote herijkingen vergroot.
7. Omdat een contante-waarde benadering ontbreekt kunnen projecten met late (positieve en/of negatieve) cashflows onterecht bevoorreed/benadeeld worden.
8. Een relatief kleine BAR-wijziging van bijvoorbeeld enkele tientallen basispunten heeft een relatief groot effect op de huur. Dit vergroot het risico op 'strategisch gedrag' en een 'self-fulfilling prophecy'.

Voor- en nadelen van de NAR

Voordelen

1. De methodiek is relatief eenvoudig doordat er maar drie kengetallen nodig zijn. Hierdoor kan dit door beleidsmakers en zorginstellingen intuïtief worden begrepen.
2. De NAR schetst een realistischer beeld dan BAR omdat de exploitatiekosten worden meegewogen, waardoor het exploitatieresultaat beter aansluit bij feitelijke kasstromen.
3. Er zijn openbare referenties beschikbaar omdat vastgoedadviseurs doorgaans NAR-ranges publiceren, alsook meenemen in hun taxatierapporten.
4. De NAR is robuuster dan de BAR bij variërende stichtingskosten. Bij een hogere huur als gevolg van hogere stichtingskosten zullen exploitatielasten veelal ook stijgen. Dit maakt het exploitatieresultaat van de NAR minder gevoelig, omdat de drie kengetallen tot op zekere hoogte communicerende vaten zijn.

Nadelen

1. Dé NAR bestaat niet. De NAR wordt altijd in een bandbreedte beschouwd vanwege het heterogene karakter van (zorg) vastgoed. Dit zit onder andere in geografische ligging en kwaliteit van het vastgoed.
2. Doordat 'de NAR' niet bestaat is het lastiger om een landelijke parameter te bepalen die gebruikt kan worden in een huursystematiek.
3. Er zijn per jaar relatief weinig transacties (zie bijlage 3) ten opzichte van het totaal aan zorgvastgoed, waardoor deze transacties niet uitgesproken representatief zijn voor een landelijke parameter.
4. De NAR is afhankelijk van betrouwbare en uniforme data van exploitatiekosten. Doordat exploitatiekosten afhankelijk zijn van input van vastgoedbeheerders* kunnen deze differentiëren per type beheerder, type vastgoed en locatie.
5. In het licht van de dagelijkse realiteit is bekend dat er verschillen bestaan in kostendoorbelasting en definities tussen zorginstellingen en verhuurders. Er ontstaat daardoor een mogelijke definitie kwestie wat het daadwerkelijke exploitatieresultaat is.
6. De NAR is nog steeds een momentopname omdat de NAR zich baseert op jaar 1 waardoor levenscycluskosten (zoals toekomstige (vervangings-) investeringen) buiten beeld blijven.
7. Omdat een hoge huur gedempt kan worden door hogere exploitatiekosten in de teller van de NAR formule, kan in het kader van een landelijke NAR vanuit 'strategisch gedrag' een prijsopdrijvend effect ontstaan van huurprijzen.



De IRR geeft een volledige kasstroombenadering, maar is complexer om toe te passen

Voor- en nadelen van de IRR

Voordelen

1. De IRR gaat uit van een volledige kasstroombenadering – alle stichtingskosten, exploitatiekosten, restwaarde en timing worden expliciet meegenomen. Dit sluit aan bij het bekostigingsidee van de levenscyclus van huisvesting in de bestaande nhc.
2. De IRR houdt rekening met tijdswaarde omdat opbrengsten in de toekomst worden verdisconteerd.
3. De IRR is vergelijkbaar met investeerderslogica omdat institutionele beleggers zorgvastgoed ook beoordelen op IRR. Dit bevordert dus de marktconformiteit.
4. Tussentijdse investeringen (herinrichting, ESG-upgrades) zijn direct in te passen.
5. Stimuleert optimalisatie over gehele levensduur – hoge restwaarde of lagere investeringen in latere jaren verlaagt benodigde jaarhuur.
6. Past bij annuïtaire nhc-karakter, omdat uit de IRR direct een annuïteit volgt voor de huurprijs.

Nadelen

1. Dé IRR bestaat niet. De IRR wordt altijd in een bandbreedte beschouwd vanwege het heterogene karakter van (zorg) vastgoed. Dit zit onder andere in geografische ligging en kwaliteit van het vastgoed.
2. De complexiteit en datalast bij de IRR is groot. Het vereist langjarige cashflowprognoses, indexatiescenario's en restwaardetaxaties.
3. Het model van de IRR is gevoelig voor wijzigingen omdat er veel verschillende input is (o.a. verwachte indexaties, tussentijdse investeringen of wijzigingen in exit yield).
4. Er moet een standaardmodel worden gemaakt terwijl bij IRR op projectniveau ook veel niet-standaard kasstroompatronen kunnen worden toegepast. Dit betekent dat er eigenlijk wordt gestreefd naar een 'one size fits all', waar in de praktijk eerder 'one size fits nobody' kan worden ervaren.
5. Vereist keuze discontovoet – markt-IRR's kunnen sterk fluctueren met renteniveau.
6. Het gebruik van de IRR is rekentechnisch complexer dan de BAR- en NAR-berekeningen. Dit kan een hoge beheerlast veroorzaken.

Naast de BAR, NAR en IRR heeft Finance Ideas in 2022 nog een 'Lease accounting'-benadering voor alle huursituaties geadviseerd. Deze route lijkt niet passend te zijn voor het voorliggende vraagstuk

Als gevolg van de door de NZa gekozen kostprijsmethodiek inzake de rentevoet voor VV wordt in de nhc nu reeds

rekening gehouden met de rentekosten van als financial lease kwalificerende huurcontracten. Het rentepercentage op financial lease ligt gemiddeld 1,8% hoger dan op bancaire langlopende leningen (gebaseerd op de DigiMV dataset voor verslagjaar 2020).

Een mogelijke oplossing voor de geconstateerde problematiek inzake huursituaties is om in de rentevoet voor VV in de nhc alle huurcontracten (dus ook operational lease) mee te nemen. Hiermee worden huursituaties weliswaar niet integraal meegenomen in de nhc (alleen de 'rentelasten' worden geadresseerd, andere huur specifieke aspecten blijven buiten beschouwing*). Huur is daarmee (boekhoudkundig) een financieringsconstructie. De bijhorende rentelasten lopen automatisch in de kostenvoet VV vanwege de gekozen kostprijsbenadering door de NZa op dit onderdeel. Logischerwijs zal dit ook impact hebben op de verhouding VV/EV.

Voordelen

1. De kosten voor vreemd vermogen en eigen vermogens worden dan vergelijkbaar met eigendom wanneer huurcontracten worden geactiveerd.
2. De nhc blijft grotendeels ongewijzigd, omdat de 'huur' dan wordt vertaald naar een balanspost die meedoet in de Weighted Average Cost of Capital.

Nadelen

1. Deze benadering tackelt niet de vraag of de huur conform de bekostigingsmethode marktconform is. Het vertaalt de huur alleen naar een schuld. De werkelijke indexatie of looptijd blijft dus een risico dat niet per se gedekt wordt in een vergoeding.
2. Zorginstellingen met meer (langlopende) huurcontracten kunnen hierdoor een hogere schuldverhouding krijgen, wat weer financiële ratio's kan schaden (waardoor men duurder financiert, etc.).
3. Een huurcontract kwalificeert alleen als financial lease indien het economisch eigendom in hoge mate bij de huurder ligt. Bij 'operational lease' is dat niet zo.

Op basis van bovenstaande uiteenzetting van de 'lease accounting' benadering is Finance Ideas van mening dat dit geen alternatief biedt om een huursystematiek in te verwerken. Het vraagstuk van bekostiging van huur wordt namelijk verplaatst in plaats van opgelost. Voor de verdere analyse in deze rapportage wordt deze methode dus buiten beschouwing gelaten.



Per methodiek zijn verschillende gegevens nodig die periodiek bij de tijd gebracht dienen te worden

Vraag 1.b: Als vervolg op vraag 1.a, dient er per methodiek (of combinatie van methodieken) te worden aangegeven of er kwalitatief goede databronnen beschikbaar zijn of ontwikkeld kunnen worden (door andere partijen) om de benodigde aanvullende gegevens (bijvoorbeeld rendement) te bepalen en in de toekomst te onderhouden. Wat zijn de voor- en nadelen van gebruik van deze databronnen?

Voor elke systematiek zijn verschillende (potentiële) databronnen te onderscheiden om een landelijke parameter te definiëren. Voor het overzicht worden in antwoord op vraag 1.b eerst de benodigde informatie per methodiek benoemd. Daarna worden voor de benodigde informatie verschillende databronnen benoemd. Vervolgens worden voor alle benoemde databronnen bijhorende voor- en nadelen beschouwd:

Gelet op de benodigde informatie en relatief weinig benodigde databronnen heeft het gebruiken van de BAR een relatief lage administratieve last, maar mist het nuance

Benodigde gegevens:

1. BAR (marktconform bruto aanvangsrendement)
2. Gemiddelde stichtingskosten (investering per m² zorgvastgoed)

Mogelijke databronnen BAR:

- Taxatierapporten
- Vastgoedmarkt rapporten door commerciële beleggers
- Vastgoedmarkt rapporten door vastgoedadviseurs

Mogelijke databronnen gemiddelde stichtingskosten

- Bouwkostennota ACvZ
- Commerciële bouwkosten calculators
- Periodieke investeringscalculatie door TNO

De NAR voegt exploitatie-realiteit toe ten opzichte van de BAR, maar blijft een momentopname in jaar 1

Benodigde gegevens:

1. NAR (marktconform netto aanvangsrendement)
2. Gemiddelde stichtingskosten (investering per m² zorgvastgoed)
3. Exploitatiekosten in jaar 1

Mogelijke databronnen NAR:

- Taxatierapporten
- Vastgoedmarkt rapporten door commerciële beleggers
- Vastgoedmarkt rapporten door vastgoedadviseurs

Mogelijke databronnen gemiddelde stichtingskosten

- Bouwkostennota ACvZ
- Commerciële bouwkosten calculators
- Periodieke investeringscalculatie door TNO

Mogelijke databronnen exploitatiekosten in jaar 1

- Taxatierapporten
- Jaarverslagen van vastgoedfondsen en beheerders
- Benchmarkrapporten van commerciële organisaties

De IRR geeft inhoudelijk de beste aansluiting bij integrale kapitaallasten, maar is zwaar in datavraag, modelkwaliteit en beleidscommunicatie

Benodigde gegevens:

1. IRR percentage (marktconform rendementseis)
2. Gemiddelde stichtingskosten (investering per m² zorgvastgoed)
3. Exploitatiekosten per jaar
4. Restwaarde aan einde gebruiksperiode
5. Eventuele tussentijdse investeringen

Mogelijke databronnen IRR percentage

- Interne normen vastgoedbeleggers en -eigenaren
- Mogelijke databronnen gemiddelde stichtingskosten
- Bouwkostennota ACvZ
 - Commerciële bouwkosten calculators
 - Periodieke investeringscalculatie door TNO

Mogelijke databronnen exploitatiekosten per jaar

- Taxatierapporten
- Jaarverslagen van vastgoedfondsen en beheerders
- Benchmarkrapporten van commerciële

Mogelijke databronnen restwaarde aan einde gebruiksperiode

- Taxatierapporten
- Bouwkostenramingen

Mogelijke databronnen eventuele tussentijdse investeringen

- Taxatierapporten
- Jaarverslagen van vastgoedfondsen en beheerders
- Benchmarkrapporten van commerciële organisaties

Per mogelijke databron is op de volgende pagina uiteengezet wat potentiële voordelen en nadelen zijn wanneer deze gebruikt zouden worden om de benodigde aanvullende gegevens te bepalen en deze gegevens in de toekomst te onderhouden.



Er zijn slechts een paar onafhankelijke databronnen die autonoom kunnen dienen als input voor de benodigde gegevens (1/2)

Taxatierapporten

Voordelen

1. Berusten op actuele marktgegevens van echte transacties; daardoor realistisch en marktconform.
2. Worden uitgevoerd door gecertificeerde taxateurs (NRVT/IVS), wat zorgt voor kwaliteitsborging.
3. Breed geaccepteerd en vertrouwd door stakeholders, zoals toezichhouders en banken.

Nadelen

1. Verschillen in taxatie-uitgangspunten en methodiek (bijvoorbeeld BAR/NAR/IRR) bemoeilijken consistentie en vergelijkbaarheid.
2. Mogelijk regionale vertekening doordat er meer transacties en data beschikbaar is in stedelijke regio's.
3. Potentiële beïnvloeding door belangen opdrachtgever (bijvoorbeeld strategische waarderingen).

Vastgoedmarkt rapporten door commerciële beleggers

Voordelen

1. Gebaseerd op daadwerkelijk uitgevoerde beleggingstransacties die reële marktverwachtingen weerspiegelen.
2. Reflecteren duidelijk investeerdersperspectief op rendement en risico, nuttig voor beleidsbepaling.
3. Geven inzicht in beleggingstrends en kapitaalstromen binnen zorgvastgoedsector.

Nadelen

1. Rendementseisen kunnen sterk fluctueren afhankelijk van macro-economische omstandigheden en beleggingssentiment.
2. Beleggersrapportages zijn soms beperkt openbaar en moeilijk toegankelijk.
3. Gegevens zijn mogelijk selectief gepresenteerd vanuit commercieel belang (bijvoorbeeld ter promotie van fondsproducten).

Vastgoedmarkt rapporten door vastgoedadviseurs

Voordelen

1. Professionele analyse en frequente actualisatie vanuit onafhankelijke adviseurs (zoals Taxatie Instituut Zorgvastgoed, CBRE en Capital Value).
2. Vergelijken trends, segmenten en regio's systematisch, waardoor bredere context ontstaat.
3. Breed toegankelijk, transparant en gemakkelijk toepasbaar op beleidsniveau.

Nadelen

1. Kunnen veralgemeniseerd zijn, waardoor specifieke details voor zorgvastgoed minder scherp naar voren komen.
2. Commerciële belangen (opdrachtgevers van adviseurs) kunnen leiden tot selectieve of gekleurde informatie.
3. Vaak vertraagde publicaties (bijvoorbeeld kwartaal- of jaarbasis), waardoor specifieke marktschommelingen niet altijd zichtbaar zijn.
4. Wanneer gebruik zou worden gemaakt van (data van) enkele vaste adviseurs is er een risico van data-continuïteit (bijvoorbeeld door faillissement).

Bouwkostennota ACvZ

Voordelen

1. Onafhankelijk, gericht op specifieke zorgsectorbehoeften, waardoor hoge mate van sectorspecifieke relevantie.
2. Gebaseerd op gedetailleerde en actuele gegevens direct gerelateerd aan zorgvastgoed.
3. Hoge transparantie en duidelijkheid in rekenmethodiek en definities.

Nadelen

1. Wordt vaak alleen jaarlijks bijgewerkt, en is minder flexibel bij tussentijdse prijsontwikkelingen of marktverstoringen.
2. Vindt mogelijk onvoldoende aansluiting bij commerciële marktontwikkelingen door sectorspecifieke focus.
3. Relatief algemeen op landelijk niveau; beperkte regionale

differentiatie mogelijk.

Commerciële bouwkostencalculators

Voordelen

1. Continu geactualiseerd; daardoor snel inspeland op actuele marktontwikkelingen.
2. Gedetailleerde data met regionale differentiatie en specifieke gebouwtypen.
3. Breed erkend en gebruikt in markt en sector; hoog vertrouwen in betrouwbaarheid gegevens.

Nadelen

1. Toegang en gebruik brengen meestal kosten met zich mee; niet altijd volledig openbaar beschikbaar.
2. Risico van commerciële bias of strategische interpretatie die per zorginstelling verschillend kan zijn.
3. Vereisen deskundigheid voor correcte interpretatie en toepassing in beleidsmatige context.
4. Wanneer gebruik zou worden gemaakt van (data van) enkele vaste adviseurs is er een risico van data-continuïteit (bijvoorbeeld door faillissement).

Periodieke investeringscalculatie (door bijvoorbeeld TNO)

Voordelen

1. Wetenschappelijke, maatschappelijke en onafhankelijke onderbouwing, wat leidt tot hoge betrouwbaarheid.
2. Kan goed aansluiten op maatschappelijke doelen (zoals duurzaamheid, innovatie en lange termijn investeringen).
3. Regelmatige en methodische actualisatie, transparant in methodiek en berekeningen.

Nadelen

1. Lagere frequentie van actualisatie (bijvoorbeeld eens per vijf jaar) leidt tot minder flexibiliteit bij snel veranderende marktcondities.



Er zijn slechts een paar onafhankelijke databronnen die autonoom kunnen dienen als input voor de benodigde gegevens (2/2)

Jaarverslagen van vastgoedfondsen en beheerders

Voordelen

1. Gebaseerd op gecontroleerde, openbare en betrouwbare financiële gegevens (accountantscontrole).
2. Duidelijk inzicht in feitelijke marktprestaties van vastgoedportefeuilles.

Nadelen

1. Minder gedetailleerd over specifieke vastgoedobjecten; data meestal op portefeuilleniveau.
2. Beperkte sectorspecifieke informatie voor zorgvastgoed omdat dit vaak onderdeel is van een bredere portefeuille.
3. Strategische presentatie van resultaten door fondsbeheerders kan leiden tot vertekend beeld.

Benchmarkrapporten van commerciële organisaties (bv. bouwkostenkompas)

Voordelen

1. Gedetailleerde vergelijkingsmogelijkheden en helder inzicht in prestaties en kostenstructuren.
2. Regionale differentiatie en vaak specifiek afgestemd op segment zorgvastgoed.
3. Gebruiksvriendelijk en toegankelijk voor breed publiek en stakeholders.

Nadelen

1. Toegang tot volledige benchmarkgegevens is vaak commercieel waardoor er kosten aan verbonden zijn.
2. Benchmarkgroepen kunnen niet altijd representatief zijn voor gehele sector (bijvoorbeeld selectieve deelname).
3. Wanneer gebruik zou worden gemaakt van (data van) enkele vaste adviseurs is er een risico van data-continuïteit (bijvoorbeeld door faillissement).

Interne normen vastgoedbeleggers en -eigenaren

Voordelen

1. Reflecteren reële praktijkervaringen en feitelijke bedrijfsvoering van vastgoedexploitanten.
2. Nuttig als reality check van externe normen; biedt inzicht in strategische keuzes van marktpartijen.
3. Vaak gedetailleerd en actueel vanwege directe toepassing binnen eigen organisatie.

Nadelen

1. Niet publiek toegankelijk, vaak vertrouwelijk en slechts beperkt deelbaar.
2. Grote variatie tussen organisaties, lastig om een uniforme landelijke norm op te baseren.
3. Risico van strategische vertekening: interne normen worden beïnvloed door rendementseisen, financieringsstructuren of interne beleidsdoelen.

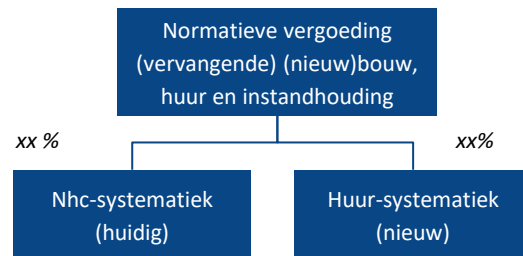


Een aparte systematiek voor huur naast de huidige nhc-systematiek lijkt realistischer dan verwerking van huursituaties in de nhc-systematiek

Vraag 1.c: Welke berekeningswijze(n) zijn er per methodiek (of combinatie van methodieken) om deze databronnen zoals genoemd in vraag 1.b te verwerken in de huidige nhc-systematiek?

Zoals aangegeven acht Finance Ideas dat het meer realiteit in zich heeft om naast de huidige nhc-systematiek een additionele systematiek toe te voegen. Dus een separate systematiek om de huurcomponent in te verwerken. Temeer ook vanwege een differentiërend risicoprofiel, een gebrek aan uniformiteit in huurcontracten en moeizame aanpassing aan schommelingen in de markt (zie ook vraag 1.a).

De bestaande nhc-systematiek en een nieuwe huursystematiek zou in een nader te bepalen verhouding dan gezamenlijk de vergoeding voor (vervangende) (nieuw)bouw, huur en instandhouding vormen.



1. Per methodiek (rendementsbegrip) dienen de benodigde gegevens, zoals uiteengezet op pagina 18, verzameld te worden.
2. Vervolgens dient met deze input de formule opgelost te worden voor de betreffende methodiek om de (vergoeding voor) huur per jaar te bepalen.
3. De (vergoeding voor) huur kan dan worden omgezet naar een (vergoeding voor) daghuur.
4. De vergoeding uit stap 2 in combinatie met de vergoeding vanuit de bestaande nhc-systematiek leidt tot de normatieve vergoeding voor (vervangende) (nieuw)bouw, huur en instandhouding.

Hiernaast staat per rekenmethodiek hoe de (vergoeding) voor huur berekend kan worden als de benodigde input vanuit de eerder beschreven databronnen is verzameld

Berekening van de (vergoeding voor) huur vanuit de BAR-methode

- Benodigde input : gemiddeld landelijke BAR en gemiddelde stichtingskosten (S)
- $\text{Jaarhuur}_1 = S \times \text{BAR}$
- $\text{Vergoeding voor huur} = \text{jaarhuur}_1 / 365$

Berekening van de (vergoeding voor) huur vanuit de NAR-methode

- Benodigde input : gemiddeld landelijke NAR, S en exploitatiekosten (OPEX_t)
- $\text{Jaarhuur}_1 = (S \times \text{NAR}) + \text{OPEX}_1$
- $\text{Vergoeding voor huur} = \text{jaarhuur}_1 / 365$

Berekening van de (vergoeding voor) huur vanuit de IRR-methode

- Benodigde input: gemiddeld landelijke IRR, S, OPEX_t per jaar en restwaarde in jaar T
- $\text{Contante waarde (CW)} = S + \sum_t (-\text{OPEX}_t / (1 + \text{IRR})^t) + (\text{Restwaarde} / (1 + \text{IRR})^T)$
- $\text{Annuïteitsfactor} = \text{IRR} / (1 - (1 + \text{IRR})^{-T})$
- $\text{Jaarhuur} = \text{CW} \times \text{annuïteitsfactor}$
- $\text{Vergoeding voor huur} = \text{jaarhuur} / 365$

Het element btw-compensatie dient nog als separate vergoeding te worden toegevoegd voor de vergoeding voor huur, maar dit is in de praktijk lastig omdat er geen eenduidige hoogte van de btw-compensatie bestaat. Dit is bijvoorbeeld afhankelijk wie de verhuurder is van het vastgoed, en in welke mate een zorginstelling bijkomende kosten voor de exploitatie van vastgoed voor haar rekening neemt.

Het dient opgemerkt te worden dat de nhc in de zorgvastgoedmarkt op dit moment het uitgangspunt is voor de huurprijs, en daarmee de waardebeoordeling, van zorgvastgoed.

Wanneer (een deel van) de nhc-systematiek door een huursystematiek wordt aangevuld, waarin de BAR of NAR leidend zijn, dan ontstaat het risico van een kringverwijzing. De huidige huurprijzen zijn immers grotendeels afgeleid van de nhc, met enkele opslag- en afslagposten. Daardoor is ook de 'marktconforme' BAR of NAR al op de nhc gebaseerd. Wanneer dus een (gemiddeld) landelijk rendement wordt vastgesteld, dan zal het startpunt feitelijk worden opgebouwd vanuit de nhc. Een aanvullende huursystematiek die op BAR of NAR steunt verwijst daarmee naar het eigen bekostigingsmechanisme. Dit leidt mogelijk tot onduidelijkheden bij de interpretatie van de gegevens.





4 Verhouding huur/eigendom



De verhouding huur versus eigendom is onderzocht met recente data

Vraag 2.a: In het onderzoek van Finance Ideas (2022) werd gesproken over een verhouding van 35% huur en 65% eigendom als gemiddelde voor de sectoren. Is deze verhouding op dit moment nog actueel? Op welke databronnen is deze verhouding gebaseerd? Wat is op dit moment de onderliggende verhouding per sector? Op welke databronnen is deze verhouding gebaseerd?

Instellingen en selectiecriteria

Finance Ideas heeft in 2022 de verhouding tussen huur en eigendom onderzocht op basis van data uit de periode 2010-2020. Uit dit onderzoek bleek dat in 2020 gemiddeld 35% van het vastgoed werd gehuurd en 65% in eigendom was binnen de onderzochte sectoren. Deze analyse was gebaseerd op gegevens uit de ZorgRating-database. Om de analyse te actualiseren, is opnieuw gebruikgemaakt van deze database. Daarbij is dezelfde selectiecriteria gehanteerd, maar nu voor de periode 2014-2023:

- Actief binnen de VVT, GHZ en GGZ sector (581 zorginstellingen)
- Omzet ≥ € 3,5 miljoen (541 zorginstellingen)
- Een volledige reeks aan data beschikbaar (458 zorginstellingen)

Door verschillende oorzaken (fusie, oprichting, faillissement en aanpassing organisatievorm) is geen volledige reeks beschikbaar van enkele zorginstellingen. Om ruis in de data te voorkomen zijn dergelijke zorginstellingen uitgesloten van de analyse (ter illustratie: als gevolg van een fusie kunnen de huuruitgaven sterk stijgen, terwijl er dan geen sprake is van groei, maar enkel van het samenvoegen van huuruitgaven).

Naast het uitsluiten van zorginstellingen omdat deze niet tot de onderzoeksgroep behoren, hebben er ook mutaties inzake de data plaatsgevonden. Onderstaand is een overzicht van deze wijzigingen opgenomen:

- Voor 26 instellingen ontbreken de huuruitgaven in bepaalde jaren. Omdat het niet voor de hand ligt dat een instelling voor één enkel jaar geen huuruitgaven heeft (en voor de overige jaren wel), zijn deze

aangevuld met de gemiddelde uitgaven aan huur van t-1 en t+1.

- Voor vijf zorginstellingen zijn negatieve huuruitgaven naar 0 gezet.*

Definitie kapitaallasten

Wederom wordt onder kapitaallasten in deze analyse zowel huur- als eigendomslasten verstaan. De huurlasten zijn net als in 2022 direct uit de jaarrekening gehaald onder de post 'huur en leasing'.

De eigendomslasten in deze analyse zijn enigszins anders gedefinieerd. Wederom is het een optelling van afschrijvingslasten, rentelasten en het resultaat. De afschrijvingslasten zijn, net als in het onderzoek van Finance Ideas uit 2022, uit de post 'afschrijving vaste activa' gehaald. Hierin zit ook de afschrijving op inventaris en ICT (naast vastgoed). Om de afschrijving op het vastgoed te benaderen zijn de afschrijvingen met 10% verdisconteerd (de verhouding nic/nhc+nic bedraagt in de VVT en GHZ gemiddeld respectievelijk 10% en 14%). Dit wijkt af van de methodiek in 2022, waarin deze verdiscontering niet is gemaakt, en verandert de verhouding huuruitgaven en eigendomslasten in 2022 met 1%.

Om de rentelasten te kwantificeren is de post 'financiële baten en lasten' uit de jaarrekening gebruikt. Deze post heeft geen uitsplitsing tussen rentebaten en rentelasten. Door de recente stijging in rente en liquide middelen is het echter wel nodig om de rentebaten uit deze post te halen. De rentebaten zijn niet direct beschikbaar uit de ZorgRating-database. Om wel deze opsplitsing te maken zijn de rentebaten benaderd door een creditrente te hanteren over de gemiddelde liquide middelen voor elk jaar. Voor de periode 2014-2016 zijn er geen liquide middelen beschikbaar in de ZorgRating-database. Deze zijn aangevuld met liquide middelen uit 2017. Vervolgens zijn de rentebaten uit de post gehaald.**



De onderstaande creditrente is gebaseerd op de gemiddelde 3-maands EURIBOR. In de jaren met een positieve EURIBOR rente wordt gerekend met een afslag van maximaal 1%. Dit benadert de vergoeding die zorginstellingen doorgaans krijgen op hun liquide middelen.

Jaar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Creditrente	0,0%	0,0%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,4%	-0,4%	-0,6%	0,0%	2,3%

Het resultaat is genormaliseerd op basis van het rendement op eigen vermogen uit de nhc (5,94%) voor elk jaar. Deze methodiek wijkt af van het onderzoek in 2022, waarin het gemiddelde eigen vermogen over alle jaren is genomen. Het rendement op eigen vermogen is dan voor alle jaren hetzelfde. Met deze methodiek wordt bij een groeiend eigen vermogen echter het resultaat in eerdere jaren overschat en in latere jaren onderschat***.

Beperkingen

Door het gebruik van data uit de jaarrekeningen van zorginstellingen voor de in dit hoofdstuk beschreven analyse ontstaan de volgende beperkingen:

- Om de huuruitgaven te kwantificeren is de post 'huur en leasing' uit de jaarrekening gebruikt. Leasing is een financieringsvorm die voornamelijk gebruikt wordt om bedrijfsmiddelen te financieren. Huur en leasing zijn niet als twee afzonderlijke posten in de jaarrekening beschikbaar. Leasing komt voornamelijk bij ziekenhuizen voor en vormt bij partijen actief in de Wlz maar een zeer beperkt aandeel van de post 'huur en leasing'. De impact hiervan op de analyse is derhalve relatief beperkt.
- Voor afschrijvingslasten is geen verdere uitsplitsing beschikbaar. Afschrijvingen die betrekking hebben op inventaris en ICT zijn benaderd als percentage van de vaste activa (10%).

*De analyse is separaat uitgevoerd zonder deze mutaties; dit leidt niet tot wezenlijk andere conclusies

**De analyse is separaat uitgevoerd zonder deze mutaties; dit leidt tot een 2% verhoging in de verhouding huur/eigendomslasten in 2023 en een 1% verlaging in 2019 en 2021

*** De methodiek uit 2022 verlaagt de verhouding huur/eigendomslasten in 2014 met 2% en verhoogt de verhouding in 2023 met 2%.



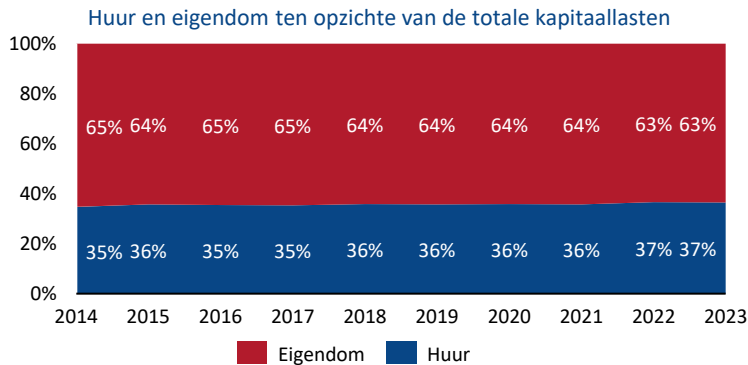
De verhouding huur vs eigendom is in de laatste jaren licht gestegen naar 37%

Aandeel huuruitgaven verder gestegen in recente jaren

Onderstaande grafiek geeft de actualisatie weer van het aandeel huuruitgaven en eigendomslasten ten opzichte van de totale kapitaallasten. In de laatste tien jaar is het aandeel huur ten opzichte van de totale kapitaallasten gestegen van 35% naar 37%. In de laatste drie jaar (ten opzichte van 2020) is het aandeel huur 1% verder gestegen.

Om de stijging te verklaren, is gekeken naar de ontwikkeling van zowel de nominale huuruitgaven als de eigendomslasten en met een correctie voor inflatie. De onderstaande middelste grafiek toont de nominale uitgaven en de uitgaven ten opzichte van de consumentenprijsindex (CPI). Hieruit blijkt dat de nominale huuruitgaven vooral in de laatste jaren zijn toegenomen, met een stijging van 21% over de gehele onderzoeksperiode van tien jaar.

Wanneer echter wordt gecorrigeerd voor inflatie, ontstaat een ander beeld: de reële huuruitgaven laten een lichte daling van 5% zien, met een relatief stabiel verloop over de tien jaar. Aangezien huurcontracten vaak zijn gekoppeld aan de CPI, duidt dit op een vrij stabiel huurklimaat voor zorginstellingen. De uitgaven zijn echter hoofdzakelijk gestegen door de inflatie. Daartegenover staan de eigendomslasten, die nominaal met 12% zijn gestegen, en in reële termen een sterkere daling vertonen (-12%). De toename van het aandeel huur in de totale kapitaallasten is dan ook het gevolg van de sterkere daling van de eigendomslasten.



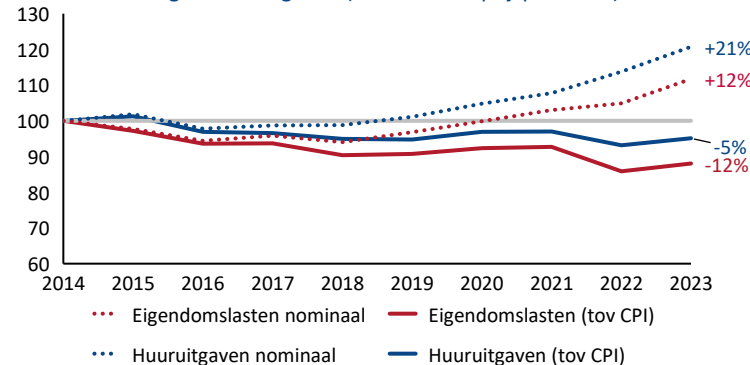
Aandeel huuruitgaven laat dezelfde trend zien in alle sectoren

De hiernaast opgenomen grafieken laten het aandeel huur zien ten opzichte van de totale kapitaallasten per sector voor een aantal doorsnedes zoals in het eerdere onderzoek van 2022.

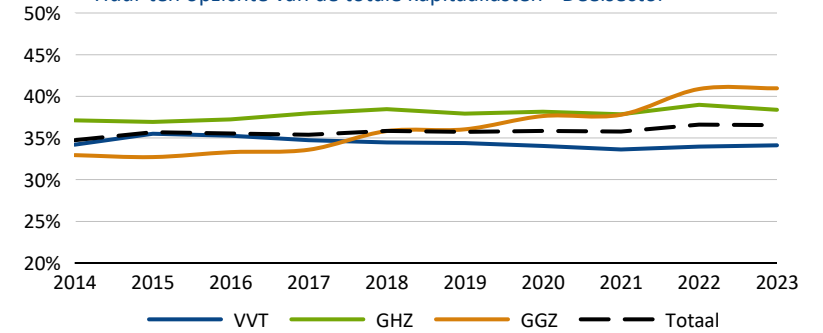
De eerste grafiek toont een doorsnede van de deelsectoren binnen de Wlz en Zvw (VVT, GHZ, GGZ). In de middelste grafiek is vervolgens de uitsplitsing gemaakt op basis van de verhouding Wlz-opbrengsten ten opzichte van de totale omzet. Instellingen waarvan meer dan 75% van de opbrengsten afkomstig is uit de Wlz, vallen in de categorie met een hoog Wlz-aandeel. Instellingen met minder dan 25% Wlz-opbrengsten worden ingedeeld in de categorie met een laag Wlz-aandeel. In de onderste grafiek zijn de zorginstellingen verdeeld op basis van de omzetgrootte in 2023. Grote instellingen hebben een omzet van meer dan € 122 miljoen (bovenste 25%). Gemiddelde instellingen hebben een omzet tussen € 19 miljoen en € 122 miljoen. Kleine instellingen hebben een omzet lager dan € 19 miljoen (onderste 25%).

Binnen de deelsectoren is te zien dat de GGZ het meest gestegen is van 33% in 2014 naar 41% in 2023. Verder zijn de instellingen met een laag aandeel Wlz relatief meer gaan uitgeven aan huur ten opzichte van instellingen met een hoger aandeel Wlz. Grotere zorginstellingen geven relatief minder uit aan huur ten opzichte van instellingen met een lagere omzet. Het aandeel huur is in deze sector gestegen van 33% in 2014 naar 35% in 2023*.

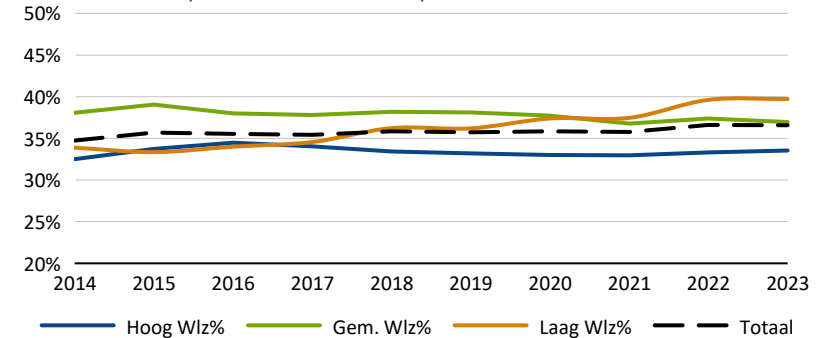
Huur en eigendom uitgaven (CPI correctie prijspeil 2014)



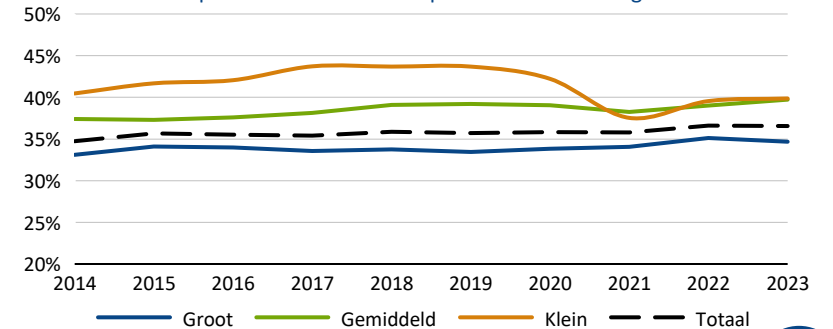
Huur ten opzichte van de totale kapitaallasten - Deelsector



Huur ten opzichte van de totale kapitaallasten – Aandeel Wlz



Huur ten opzichte van de totale kapitaallasten – Omzetgrootte



*In bijlage 7 en 8 is een uitsplitsing gemaakt op basis van het aandeel forensische zorgopbrengsten. Dit betreft een beperkte steekproef, bestaande uit 14 instellingen met meer dan 20% van de opbrengsten afkomstig uit forensische zorg. Het aandeel huur ligt met 29% lager dan het gemiddelde in 2023. Wel zien we de laatste jaren een duidelijke opwaartse trend in de huuruitgaven. De sterkere omzetgroei binnen deze sector is in recente jaren gepaard gegaan met een toename in huuruitgaven.



Huuruitgaven van zorginstellingen vertonen de laatste jaren een lichte daling

Zorginstellingen geven, gecorrigeerd voor inflatie, niet meer uit aan huur

De onderstaande grafiek laat zien dat de stijging van de nominale huuruitgaven tussen 2014 en 2023 grotendeels parallel loopt aan de ontwikkeling van de consumentenprijsindex (CPI). Dit wijst erop dat de toename vooral het gevolg is van de indexering van huurcontracten aan de inflatie, en niet noodzakelijk van een toename in het aantal gehuurde objecten. Gecorrigeerd voor inflatie is zelfs sprake van een lichte daling in reële huuruitgaven. Meer opvallend zijn de eigendomslasten, die over de afgelopen tien jaar relatief stabiel zijn gebleven en minder meebewegen met de inflatie.

Na CPI correctie is GGZ meer gaan uitgeven aan huur en VVT minder

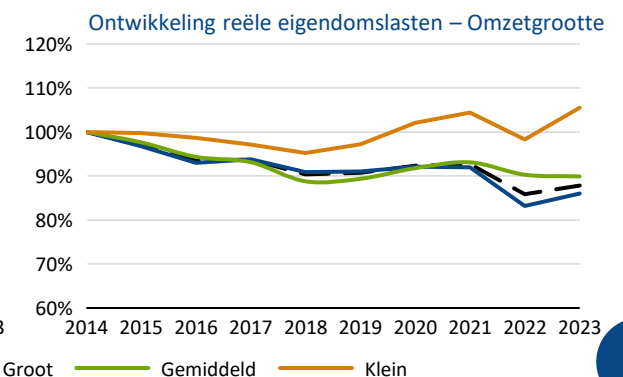
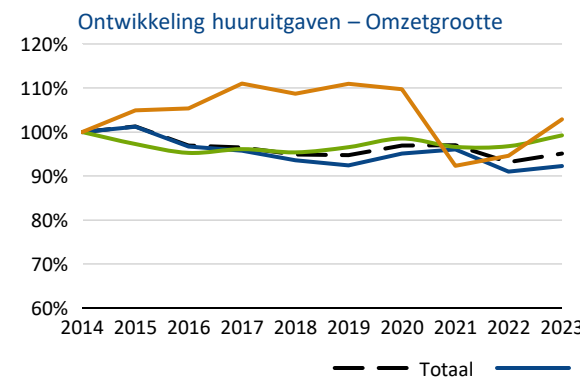
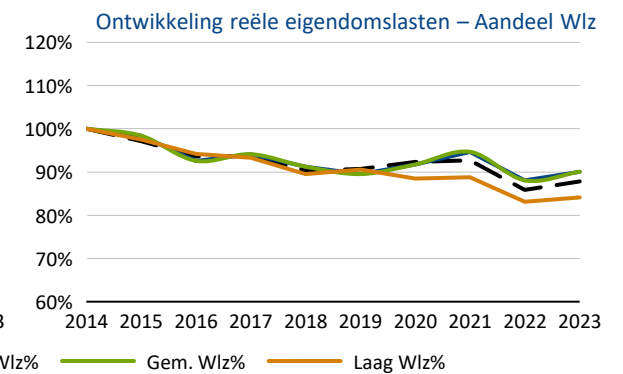
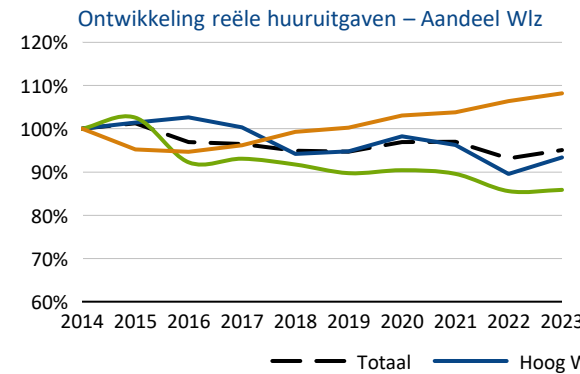
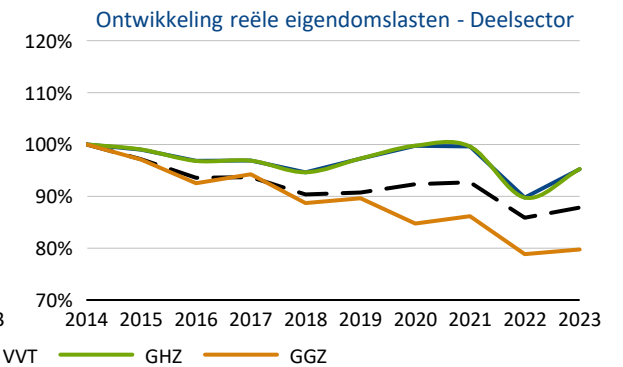
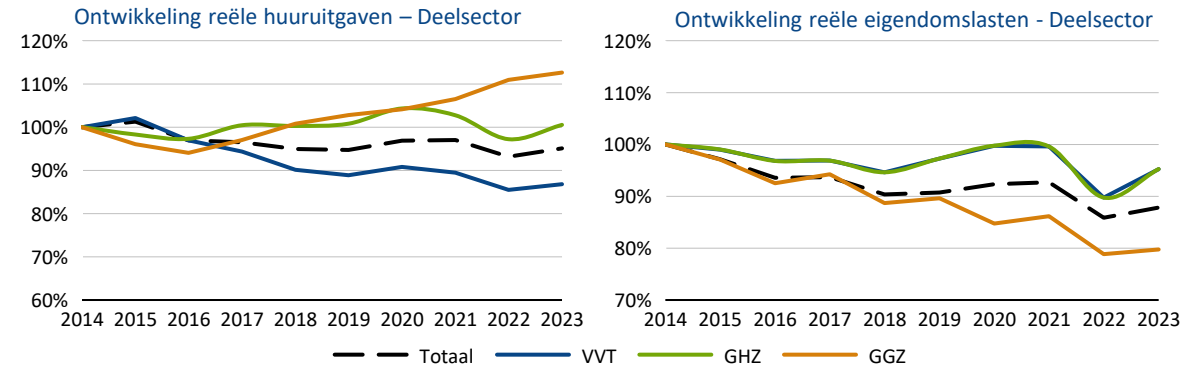
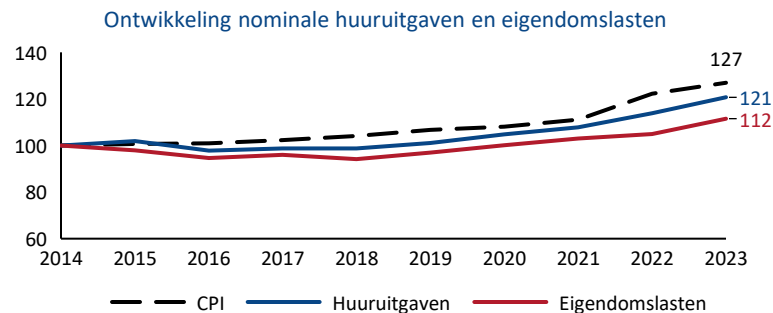
De grafieken rechts laten de ontwikkelingen zien van de huuruitgaven en eigendomslasten gecorrigeerd voor CPI (met de uitsplitsing zoals beschreven op de vorige pagina). Tussen de verschillende deelsectoren is opvallend dat de GGZ meer is gaan uitgeven aan huur (+13%). Deze ontwikkeling heeft zich voornamelijk in de laatste vijf jaar doorgenomen. Gezien de sterkere daling in de eigendomslasten, kan dit een verschuiving van eigendom naar huur betekenen in deze sector. Daarnaast is opvallend dat de VVT beduidend minder is gaan uitgeven aan huur (-13%).

Instellingen met weinig langdurige zorg geven na CPI correctie meer uit aan huur.

Instellingen met weinig langdurige zorg geven reëel 8% meer uit aan huur dan in 2014. Zorginstellingen met een gemiddeld en hoog percentage langdurige zorg zijn relatief minder gaan uitgeven aan huur resp. (-7%) en (-14%). Vooral instellingen met een gemiddeld aandeel langdurige zorg vertonen een dalende trend. Wat betreft de ontwikkeling van de eigendomslasten zijn er nauwelijks verschillen zichtbaar tussen instellingen met een laag of hoog aandeel langdurige zorg.

Grote instellingen geven iets minder uit aan huur

Grote en middelgrote instellingen vertonen een vergelijkbare trend, met min of meer stabiele huuruitgaven en dalende eigendomslasten. Bij kleine instellingen blijven de huuruitgaven eveneens vrij constant, maar is de daling in eigendomslasten minder uitgesproken.



Als percentage van de omzet dalen de huur- en eigendomslasten

Omzet groeit sneller dan huuruitgaven

In onderstaande grafieken zijn de totale uitgaven voor huur en eigendom afgezet tegen de totale omzet. De huur daalt van 3,9% in 2014 naar 3,3% in 2023 als percentage van de omzet. De eigendomslasten laten ook hier wederom een sterkere daling zien van 7,4% naar 5,7%. De daling van de huur en eigendomslasten ten opzichte van de omzet wordt mede veroorzaakt door een sneller stijgende omzet. De gemiddelde omzet is gegroeid van € 63 miljoen in 2014 naar € 91 miljoen in 2023 (+46%). In bijlage 4 is de ontwikkeling van de omzetgroei weergegeven.

Weinig verschil in trend bij de deelsectoren VVT, GHZ en GGZ

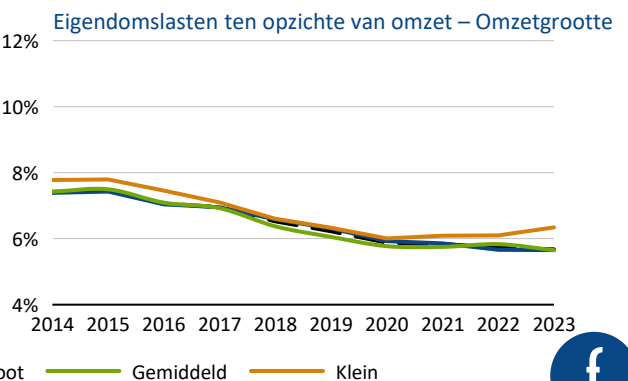
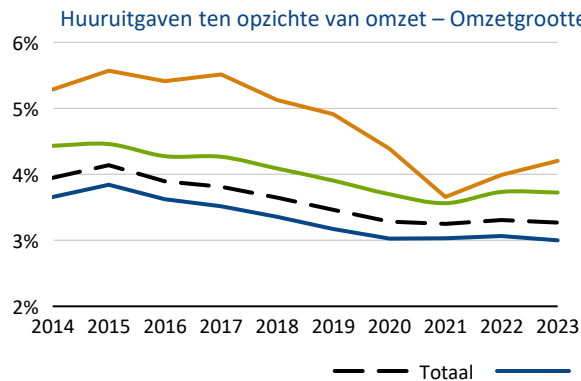
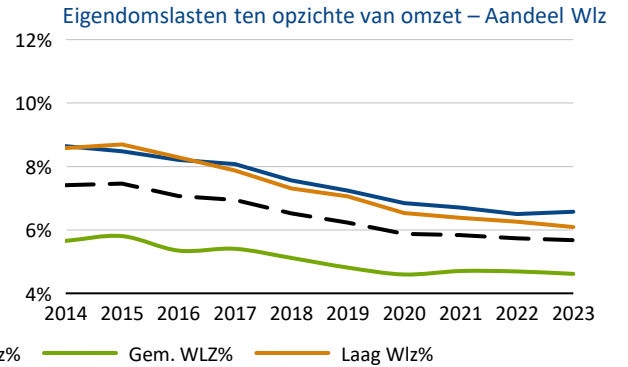
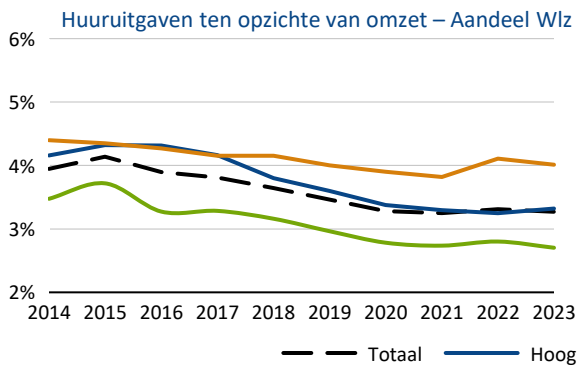
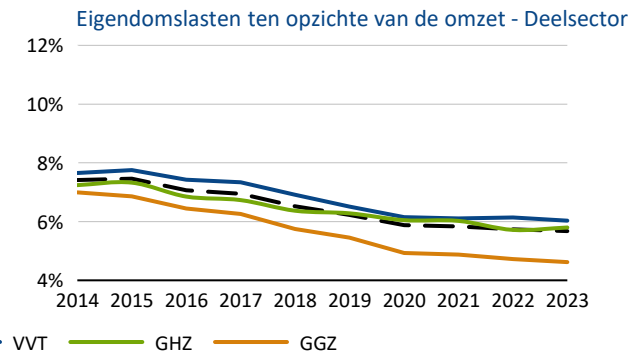
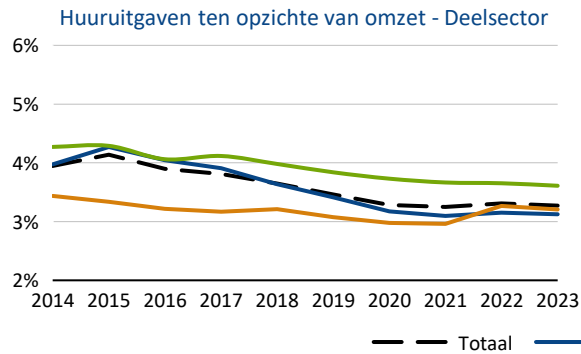
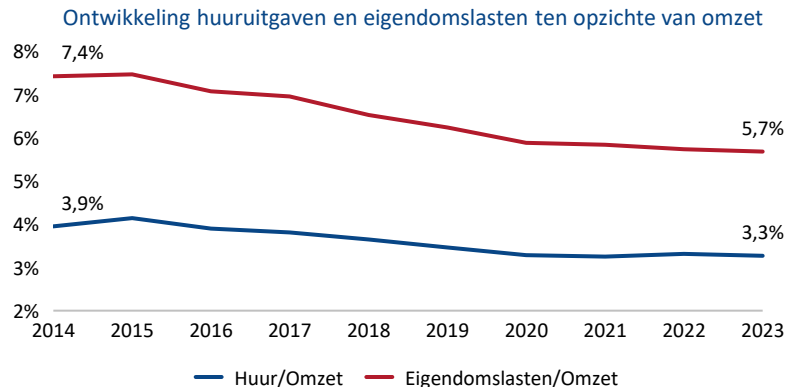
Tussen de verschillende deelsectoren is er weinig verschil in de trend die de totale sector laat zien. Eerder was wel geconstateerd dat GGZ meer was gaan uitgeven aan huur ten opzichte van VVT in absolute zin. Doordat de GGZ een hogere omzet groei heeft doorgemaakt in de periode 2014-2023 (+53%) tegenover de VVT (+40%), wordt dit effect enigszins rechtgetrokken (bijlage 4).

Instellingen met een gemiddeld aandeel langdurige zorg hebben lagere kapitaallasten

Instellingen met weinig langdurige zorg geven ook meer uit aan huur als percentage van de omzet. Met uitzondering van de periode 2015-2017 is deze trend vrij stabiel. Opvallend is dat instellingen met een gemiddeld aandeel langdurige zorg minder uitgeven aan huur en eigendomslasten.

Kleine instellingen geven meer uit aan huur als percentage van de omzet

Kleine instellingen geven relatief meer uit aan huur als percentage van de omzet in 2023 (4,2%) ten opzichte van de totale sector (3,2%). Echter is dit verschil kleiner dan voorheen. In 2014 gaven kleine instellingen nog 5,3% uit aan huur als percentage van de omzet. Bij de eigendomslasten is er weinig verschil tussen instellingen met een lage of hoge omzet.



Achterblijven van investeringen is voornaamste verklaring daling van eigendomslasten

Gemiddelde rentelasten weer gestegen in 2023 na een dalende trend.

Onderstaande grafiek toont de opsplitsing van de eigendomslasten, in gemiddelde afschrijvingen en rentelasten van alle zorginstellingen. In bijlage 5 zijn de afschrijvingen en rentelasten per sector weergegeven.

Uit de grafiek is op te maken dat de gemiddelde rentelasten tot en met 2022 een geleidelijke daling lieten zien van € 0,9 naar € 0,5 miljoen. Dit is deels te verklaren door de lagere rente in voorgaande jaren, waardoor de rentelasten als percentage van de schuld omvang daalde naar 3,0%. Een andere verklaring is de afname van de schuld omvang. In de middelste grafiek is te zien dat de gemiddelde schuld omvang is afgenomen van € 20 miljoen naar € 16 miljoen in 2023 (-22%). In 2023 stijgen de gemiddelde rentelasten echter weer naar € 0,7 miljoen door een hoger rentepercentage. Wel is dit een significant lager deel als percentage van de omzet (0,7% in 2023 tegenover 1,4% in 2014).

Afschrijvingen zijn als percentage van de omzet fors gedaald

Een andere factor die bijdraagt aan de daling van de eigendomslasten zijn de afschrijvingen. Deze zijn in absolute zin constant gebleven, rond de € 2,9 miljoen. Door de hoge omzet groei (46%, bijlage 4) in de laatste tien jaar betekent dit echter dat de afschrijvingen gedaald zijn als percentage van de omzet van 4,6% naar 3,2%.

Laag investeringsniveau van instellingen verklaart lagere kapitaalslasten

Een verklaring voor de lage rentelasten en afschrijvingen is het lage investeringsniveau van zorginstellingen in de laatste jaren. Het investeringsniveau van zorginstellingen is gedurende de onderzoeksperiode van 2014 tot 2023 significant gedaald. De rechtergrafiek toont de gemiddelde vaste activa, evenals de verhouding tussen de boekwaarde en de aanschafwaarde van deze activa. Hieruit is op te maken dat de gemiddelde vaste activa niet is gegroeid met inflatie en nagenoeg gelijk is gebleven. Dit betekent dat instandhoudingsinvesteringen reëel afnemen en dat er minder wordt geïnvesteerd in nieuw vastgoed.

Daarnaast is te zien dat de afgelopen tien jaar de boekwaarde ten opzichte van de aanschafwaarde gedaald is van 57% naar 48%. Dit duidt eveneens erop dat zorginstellingen gemiddeld ouder vastgoed aanhouden. Op de bestaande activa is er per saldo meer afgeschreven. Bijlage 6 laat de boekwaarde/aanschafwaarde ratio per sector zien.

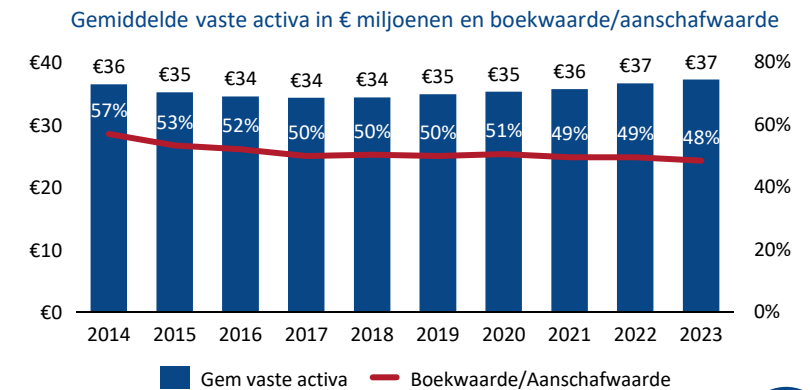
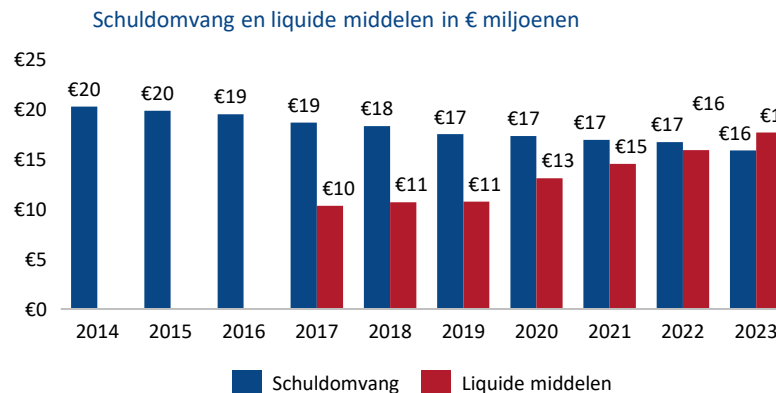
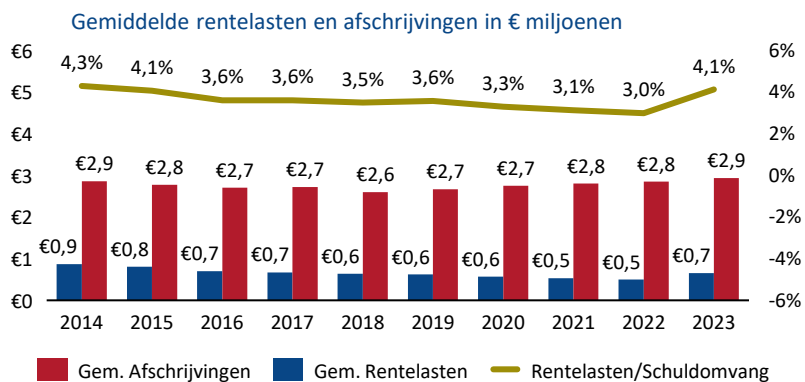
Onderstaande grafiek geeft ook een geleidelijke stijging van de liquide middelen weer van € 10 miljoen naar 18 miljoen van 2017 tot 2023*. De liquide middelen zijn gemiddeld met 80% gestegen in de laatste zeven jaar, tegenover een omzetstijging van 42% in deze periode (zie bijlage 4). Door het lage investeringsniveau worden er meer liquide middelen opgebouwd.

Het uitstellen van investeringen is op termijn niet houdbaar

Het langdurig vasthouden aan een laag investeringsniveau is op termijn echter niet houdbaar. Om een duurzame exploitatie te kunnen waarborgen, is het noodzakelijk dat het investeringsniveau op den duur weer wordt verhoogd. Wanneer zorginstellingen er echter niet in slagen structureel meer te investeren, kan het uitbesteden van vastgoed aan externe partijen een alternatief zijn. Dit heeft gevolgen voor de verhouding tussen huur en eigendom binnen de sector.

Als instellingen zelf investeren in hun vastgoed, nemen de eigendomslasten toe en wordt de verhouding huur-eigendom deels hersteld. Bij uitbesteding aan derden ontstaat daarentegen een blijvende verschuiving met een hogere huur-eigendom verhouding.

Vooralsnog zijn de huuruitgaven, gecorrigeerd voor inflatie, juist gedaald. In een scenario van structurele uitbesteding wordt echter een stijging verwacht. Er zijn dan ook nog geen aanwijzingen dat het lage investeringsniveau gecompenseerd is door een toename in huur. Dit betekent wel dat de gemiddelde zorginstelling voor een toenemende investeringsopgave staat.



Gedeponeerde jaarrekeningen kunnen met terugwerkende kracht, bij benadering, inzicht geven in de verhouding huur en eigendom

Vraag 2.b: De NZa wil gebruikmaken van indicatoren om te monitoren of de verhouding van huur en eigendom als gemiddelde voor de sectoren nog steeds passend is of mogelijk moet worden aangepast. Welke indicator(en) zijn er? Wat zijn de voor- en nadelen per indicator?

Indicatoren om de verhouding huur en eigendom te monitoren komen uit de jaarrekening

De NZa wil gebruikmaken van indicatoren om te monitoren of de verhouding van huur en eigendom nog steeds passend is. Finance Ideas acht het niet goed mogelijk om gebruik te maken van een passende indicator. Om de verhouding huur en eigendom te monitoren adviseren wij om de methodiek zoals gehanteerd in de beantwoording van vraag 2a te hanteren. De ZorgRating-database is gebaseerd op de gedeponeerde geconsolideerde jaarverslagen van zorginstellingen. De belangrijkste kasstromen en belangrijkste balansposten uit deze jaarverslagen vormen de basis voor deze analyse. Voor de verhouding eigendom versus huur wordt gebruik gemaakt van de volgende posten uit de jaarrekening:

- 'huur en leasing'
- 'afschrijving vaste activa'
- 'financiële baten en lasten'
- 'eigen vermogen'
- 'liquide middelen'

De posten uit de jaarrekening kunnen ook worden verkregen via het digitale platform DigiMV. Hierop leveren zorginstellingen hun jaarverantwoording aan en daarmee bevat DigiMV ook de benodigde informatie om de verhouding van huur en eigendom te monitoren. De informatie op DigiMV kan echter foutgevoelig zijn wanneer deze niet op de juiste manier worden uitgelezen en is pas een paar maanden na daadwerkelijke publicatie van de jaarrekening beschikbaar.

Andersoortige indicatoren om de verhouding huur en eigendom te monitoren zijn naar de mening van Finance Ideas niet te duiden. Wel zien we bepaalde trends en ontwikkelingen die mogelijk de verhouding huur en eigendom kunnen beïnvloeden. De mate van impact en de timing is echter niet of nauwelijks te voorspellen.

Investeringsniveau van zorginstellingen is uitdagend

Zoals eerder benoemd, staan zorginstellingen voor een aanzienlijke investeringsopgave. De vraag is of deze uitdaging kan worden opgevangen door zelf meer te investeren in vastgoed, of juist door vaker te kiezen voor huurconstructies. Op dit moment is er nog weinig sprake van een duidelijke verschuiving naar huur.

Renteontwikkelingen hebben een effect op de huurprijs

Een hogere rente beperkt de investeringsruimte van zorginstellingen en kan leiden tot het uitstellen van nieuwbouw- en renovatieplannen. In zo'n klimaat is de kans groter dat zorginstellingen kiezen voor huurconstructies of samenwerking met externe vastgoedpartijen. Woningcorporaties en institutionele beleggers beschikken vaak over meer schaalvoordelen en kunnen vastgoed doorgaans efficiënter financieren – een voordeel dat extra telt bij stijgende rente. Tegelijkertijd geldt dat ook verhuurders geconfronteerd worden met hogere kapitaallasten en risico's, die zij vervolgens doorberekenen in de huurprijs. Hierdoor stijgt het gevraagde rendement, wat de kosten voor zorginstellingen (als huurder) eveneens onder druk zet wanneer de rente zou stijgen.

In het voorjaarsakkoord van 2025 is een huurbefriazing afgesloten in de sociale huursector

De recente huurbefriazing in Nederland beperkt de structurele huuropbrengst voor woningcorporaties voor alle toekomstige jaren. Ortec (2025) berekent een sectorale investeringsval van ± € 49 miljard. Als corporaties normaal 2% daarvan aan zorgvastgoed toewijzen, staat ruwweg € 1 miljard aan zorgvastgoed investeringen onder druk.

Corporaties waarschuwen al voor 170.000 minder sociale nieuwbouwwoningen; in gemengde projecten (waar zorgwoningen vaak meeliften) valt daarmee een belangrijk aandeel intramurale en extramurale capaciteit weg (RTL, 2025).

De kans bestaat dat woningcorporaties hun schaarse middelen daarom gaan herpositioneren naar kern-DAEB taken*. Dit betekent mogelijk dat andersoortige projecten, zoals zorgvastgoed, op de lange termijn worden geschoven en huurconstructies, in ieder geval waar woningcorporaties verhuurder zijn, minder vaak gaan voorkomen.



Er zijn trends en ontwikkelingen die een andere verhouding huur/eigendom beargumenteren, maar dit betreft niet meetbare en bruikbare indicatoren

De stap terug van huur naar eigendom is lastiger

Zodra een zorginstelling eenmaal kiest voor huur, wordt het in de praktijk moeilijker om op een later moment alsnog over te stappen naar eigendom. Hierdoor ontstaat een situatie die neigt naar een eenrichtingsbeweging met een zogenaamd "locked-in effect". In tegenstelling tot eigendom levert huur geen direct rendement op het eigen vermogen op. De verhuurder rekent het vereiste rendement namelijk door in de huurprijs. Daardoor groeit het eigen vermogen van de huurder doorgaans niet mee met de stijging van de bouwkostenindex, wat de mogelijkheden tot inzet van eigen vermogen bij toekomstige vastgoedinvesteringen beperkt. Dit effect wordt versterkt door een snel stijgende bouwkostenindex: hoe duurder nieuwbouw of aankoop wordt, hoe groter de kapitaalbehoefte. Dit pad-afhankelijke proces kan ertoe leiden dat het aandeel huur in de verhouding huur-eigendom eerder toeneemt, in plaats van omgekeerd.

Investeerders breiden hun kapitaal in vastgoed juist uit.

Vastgoedadviseur CBRE (2024) ziet dat waar pensioenfondsen en verzekeraars een stap terug doen in de vastgoedmarkt, investeerders in de zorgsector juist hun kapitaal uitbreiden. Dat doen ze onder andere vanuit impactfondsen die tegen afwijkende risico- of rendementsprofielen betaalbaar zorgvastgoed aan kunnen schaffen. Dit kan leiden tot meer transacties in bestaand zorgvastgoed, onder andere in de sale-and-leaseback-overeenkomsten. Het (deels) afstoten en/of terug huren van vastgoed kan dan kapitaal vrijmaken voor zorginstellingen voor andere investeringen.

Verhouding extramurale zorg ten opzichte van intramurale zorg gaat verschuiven

Het overheidsbeleid is momenteel gericht op het scheiden van wonen en zorg. Door een toenemende zorgvraag en een gelijkblijvend aantal intramurale zorgplekken, ontstaat er een duidelijke verschuiving richting meer extramurale zorg via een VPT. Dit betekent dat zorginstellingen belast raken met vraagstukken die horen bij het zijn van een verhuurder. Dit behelst onder andere de vraag wat de financiële impact is van veranderende inkomsten (namelijk ook huurinkomsten), de impact die dat heeft op de waarde van het vastgoed en ook de rol als beheerder. Omdat zorginstellingen zich dikwijls opstellen als leverancier van zorg en niet van 'wonen' kan dit een beweging op gang brengen waar zorginstellingen Wlz - zorg (via VPT) in toenemende mate in een huurconstructie realiseren.

Wet- en regelgeving rondom duurzaamheid, zoals Paris Proof en Green Deal 3.0, maakt (zorg)vastgoedontwikkeling complexer

De zorg moet eind 2026 30% minder CO₂ uitstoten en grote zorginstellingen moeten een routekaart hebben hoe verdere verduurzaming wordt vormgegeven. Dit vereist specifieke kennis van vastgoed en regelgeving. Met name kleinere zorginstellingen zouden daardoor eerder geneigd kunnen zijn om samen te werken met verhuurders die beschikken over de nodige expertise en schaalvoordelen om deze complexiteit het hoofd te bieden.



5 Indexatie mogelijkheden



Een jaarlijkse indexering conform CPI is voor de meeste verhuurders het uitgangspunt, ongeacht de eventuele indexatie van de bekostiging

Vraag 3: De nhc wordt conform de beleidsregel nhc/nic jaarlijks geïndexeerd met een vast indexcijfer, namelijk 2,5%. Deze index is gebaseerd op een langjarig gemiddelde prijsontwikkeling, passend bij een gemiddelde vastgoedportefeuille in eigendom. Huuraanpassingen zijn vaak gerelateerd aan meer actuele prijsontwikkelingen.

Welke indexen zijn er per methodiek (of combinatie van methodieken) ten behoeve van de indexatie van de huurcomponent (voor zowel bestaande als nieuwe huurcontracten) indien deze wordt toegevoegd aan de huidige nhc-systematiek? Wat zijn de voor- en nadelen van deze indexen per methodiek (of combinatie van methodieken)?

Vastgoedbeleggers- en eigenaren hanteren bij voorkeur minimaal een CPI-gecorrigeerde huurprijsindexatie

Voor vastgoedbeleggers is CPI-indexatie van de huurprijs een hoeksteen van het beleggingsmodel en staat veelal als clausele als zodanig opgenomen in huurovereenkomsten. De CPI-clausule zal dus, ongeacht de bekostiging van zorgvastgoed, contractueel waarschijnlijk de norm blijven - zij het met nuances als een maximum- of opslagpercentage om extreme uitschieters op te vangen. Vanuit de ervaring en inzichten van Finance Ideas liggen meerdere argumenten hieraan ten grondslag.

CPI-indexaties bieden bescherming van de reële kasstroom

Door inflatie is dezelfde euro morgen minder waard dan vandaag. Door de huur elk jaar (automatisch) te verhogen met de CPI blijft de waarde, en daarmee het reële rendement, nagenoeg constant. Internationale studies naar commercieel vastgoed tonen aan dat inflatie in de praktijk goed kan worden 'doorgegeven' aan de huurder, waardoor vastgoed een natuurlijke hedge vormt (Deloitte, 2017).

Door CPI-indexaties ontstaan voor verhuurders voorspelbare en stabiele inkomsten

Een vooraf vastgelegde indexatie zorgt voor een strak, lineair groeipad van de huur. Dat geeft beleggers zekerheid over hun toekomstige kasstroom en maakt het makkelijker om onderhoud, verduurzaming en financiering te plannen. Voor institutionele beleggers – die verplichtingen hebben richting bijvoorbeeld pensioenfondsen – is die voorspelbaarheid essentieel.

Waardevastheid en financierbaarheid wordt gestut door een CPI-indexatie

In de taxatiemodellen waarmee banken en taxateurs werken, is doorgaans impliciet verondersteld dat de huur met minimaal de inflatie meegroeit. Een huurcontract zonder CPI-clausule leidt dus tot een lagere contante

waarde, hogere loan-to-value en moeilijkere bankconvenanten. Met CPI-indexatie blijft de waarde beter in lijn met de schuldenlast en blijven bijvoorbeeld DSCR-eisen* haalbaar.

Kostenstijgingen kunnen worden opgevangen

Ook de exploitatie- en kapitaalkosten van een gebouw (onderhoud, verzekeringen, financiering, belastingen) bewegen mee met de inflatie. CPI-indexatie voorkomt dat alleen de kosten stijgen terwijl de inkomsten stilstaan. De Hoge Raad erkende dit belang onlangs expliciet bij zijn oordeel dat zelfs CPI + opslag tot 3 % niet 'oneerlijk' is, juist omdat verhuurders anders onvoldoende beschermd zouden zijn tegen kostenstijgingen boven inflatie (Hoge raad der Nederlanden, 2024).

Redenerend vanuit de vraagstelling van de NZa is er per methode een aantal indexen mogelijk, waarbij vanuit vastgoedbelegger- en eigenaren waarschijnlijk een sterke voorkeur bestaat voor een CPI-gecorrigeerde indexatie

Indexopties voor huurcomponent vanuit de BAR-methodiek

1. CPI-indexatie: bij veel commerciële huurcontracten is de consumentenprijsindex (CPI) de standaard. De normatieve vergoeding (zie vraag 1.c) zou de huurcomponent dan jaarlijks aanpassen op basis van de CPI.
2. Vaste (langjarige) index: net als de huidige 2,5% in de nhc gestoeld op een langjarige inschatting van inflatie, (bouw)kosten en/of huur(prijs)ontwikkeling.
3. 'Woningmarkt'- of 'huurmarkt'-index: de huurcomponent wordt geïndexeerd volgens een meetreeks voor (langjarige) huurontwikkeling in de Nederlandse woningmarkt.

Indexopties voor huurcomponent vanuit de NAR-methodiek

1. Kostenindex (bijv. bouwkostenindex): in aanvulling op de benoemde indexatieopties binnen de BAR bewegen binnen de NAR ook de exploitatiekosten en onderhoudskosten mee. Een specifieke bouwkostenindex of onderhoudsindex kan dan dienen als basis.
2. Combinatie-index (bijv. gewogen gemiddelde CPI en bouwkostenindex): de huurcomponent krijgt jaarlijks een index die voor x% is gebaseerd op CPI en voor y% op bouwkostenontwikkeling.

Gelet op de aard van kostenontwikkelingen binnen de IRR-methodiek zijn er door Finance Ideas geen additionele indexen voor de IRR relevant ten opzichte van de genoemde indexen voor de BAR en de NAR.



Tussen de drie huurmethodieken differentieert het idee van indexatie niet om te corrigeren voor waardevermindering van geld

Bij de eerder genoemde indexatie-opties bij de BAR, NAR en IRR-methode zijn er verschillende voor- en nadelen te beargumenteren. Echter, omdat deze indexatie gaat over de (vergoeding van) huur lijkt het zuiver om de indexatie-opties niet op te splitsen per methodiek. Zowel de BAR, NAR als IRR hebben immers te maken met de benodigde correctie voor waardevermindering van geld.

Indexopties voor huurcomponent vanuit de methodieken:

1. CPI-indexatie: bij veel commerciële huurcontracten is de consumentenprijsindex (CPI) de standaard. De huursystematiek zou dan jaarlijks worden aangepast op basis van de CPI.

Voordelen

1. Sluit aan bij gangbare huurclausules in de markt.
2. Relatief eenvoudig te volgen, omdat CPB en CBS deze cijfers maandelijks en jaarlijks publiceren.

Nadelen

1. Consumentenprijzen hoeven niet overeen te komen met de (soms afwijkende) trends in het ontwikkelen en beheren van (zorg)vastgoed.
2. Kan sterk variëren van jaar tot jaar en geeft dus minder stabiliteit in de normatieve vergoeding.
3. CPI (en daarmee ook de vergoeding) kan theoretisch ook negatief zijn, terwijl conform de laatste ROZ algemene bepalingen* (voor bedrijfsruimte in de zin van 7:230a BW) de huurprijs niet gewijzigd wordt in zo'n geval (artikel 17.2). Hierdoor daalt de vergoeding ten opzichte van de gelijkblijvende kosten voor zorginstellingen.
2. Vaste (langjarige) index: net als de huidige 2,5% in de nhc. Men kiest bijvoorbeeld voor een aanpassing gestoeld op een langjarige inschatting van huur(prijs)ontwikkeling.

Voordelen

1. Eenvoud en voorspelbaarheid voor zorgaanbieder en verhuurder.
2. Beperkte administratieve last: geen noodzaak tot jaarlijkse herberekening op basis van externe data.

Nadelen

1. Kan sterk afwijken van de actuele markt (bijv. als inflatie plotseling hoog of laag is).

3. 'Woningmarkt'- of 'huurmarkt'-index: de huurcomponent wordt geïndexeerd volgens een meetreeks voor (langjarige) huurontwikkeling in de Nederlandse woningmarkt.

Voordelen

1. Met name relevant als een deel van het zorgvastgoed qua gebruik vergelijkbaar is met

'reguliere' woonruimte.

Nadelen

1. Niet elke zorglocatie is vergelijkbaar met reguliere woningen (minder courant, andere onderhoudskosten).
2. Huurmarktindexen zijn vaak gebaseerd op gereuleerde sector of de vrije huursector; zorgvastgoed valt daar deels buiten als het bijvoorbeeld wordt verhuurd/gehuurd in de zin van 7:230a BW*.

4. Kostenindex (bijv. bouwkostenindex): een specifieke bouwkostenindex of onderhoudsindex kan dan dienen als basis.

Voordelen

1. Sluit meer aan bij de werkelijke lasten van verhuurders tijdens het beheer van vastgoed (bijvoorbeeld onderhoud en renovatie).
2. Gaat iets verder dan alleen de algemene prijsontwikkeling (CPI).

Nadelen

1. Niet altijd representatief voor de huurprijs (die ook markt- en vraag/aanbod gedreven is).
2. Bouwkosten kunnen volatieler zijn dan CPI, wat leidt tot een sterk fluctuerende nhc.

5. Combinatie-index (bijv. gewogen gemiddelde CPI en bouwkostenindex): de huurcomponent krijgt jaarlijks een index die voor x% is gebaseerd op CPI en voor y% op bouwkostenontwikkeling (of materiële zorgindex).

Voordelen

1. Meer nuance: deels wordt rekening gehouden met algemene prijsstijgingen (lonen, inflatie), deels met vastgoedgerelateerde kosten.
2. Kan periodiek worden bijgesteld (verhouding x/y) naargelang de markt zich ontwikkelt.

Nadelen

1. Meer complexiteit in de systematiek met een hogere kans op (jaarlijkse) discussie over de juiste weg.
2. Vereist jaarlijks in ieder geval twee databronnen en een gewogen rekenregel.





6 Onderhoud van indexatie mogelijkheden



Afhankelijk van prioriteit vindt een onderhoudsoptie idealiter een balans tussen actualiteit, stabiliteit en betrouwbaarheid (1/2)

Vraag 4.a: De vermogenskostenvoet in de eigendomssituatie wordt eens in de vijf jaar herijkt. Welke opties zijn er voor het onderhouden (herijken) van de index die betrekking heeft op de huurcomponent per methodiek (of combinatie van methodieken)? Wat zijn de voor- en nadelen van deze opties per methodiek (of combinatie van methodieken)?

Het onderhoud van de te hanteren index binnen een huursystematiek is afhankelijk van transparantie, de frequentie waarin dit beschikbaar is en moet representatief zijn voor Nederlands zorgvastgoed. Op deze manier kunnen rijks gelden vanuit het ministerie van VWS doelmatig worden ingezet voor de kosten van zorgvastgoed. Bovendien moet zij zowel een verantwoorde huurprijsontwikkeling voor zorginstellingen als een reëel verhuurdersrendement (om investeringen mogelijk te houden) weerspiegelen.

Het onderhoudsplan van een nieuwe huursystematiek dient ook bekeken te worden in het licht van de huidige nhc-systematiek. Het onderhoudsplan van de huidige nhc geeft aan dat het van belang is dat er een stabiele nhc is, omdat dit zekerheid creëert voor alle (markt)partijen, wat met name van belang is voor zorgaanbieders en financiers. Vanuit de mogelijke indexatiereeksen uit vraag 3 zijn vijf indexatie-opties onderscheiden:

1. CPI-indexatie:
2. Vaste (langjarige) index:
3. 'Woningmarkt'- of 'huurmarkt'-index:
4. Bouwkostenindex
5. Combinatie-index (bijv. gewogen gemiddelde CPI en bouwkostenindex):

Op basis van deze indexatie-opties en het (gewenste) onderhoudsplan en de mogelijke indexreeksen zijn de volgende opties geacht toepasbaar te kunnen zijn in de huur-systematiek:

1. Jaarlijks herijken met de gekozen indexreeks.
2. Jaarlijks herijken met de gekozen indexreeks met een minimum (bijvoorbeeld het gemiddelde van deze indexreeks van de afgelopen dertig jaar) en een maximum (bijvoorbeeld gemiddelde + standaarddeviatie van diezelfde dertig jaar).
3. Jaarlijks indexeren met het rollende gemiddelde van de afgelopen drie of vijf jaar van de gekozen indexreeks.
4. Vaste indexatie van het langjarig (bijvoorbeeld 30-jaars) gemiddelde van de gekozen indexatiereeks, maar wordt herijkt wanneer de cumulatieve afwijking een bepaalde grenswaarde overschrijdt (bijvoorbeeld 500 basispunten).
5. Vaste indexatie van het langjarig (bijvoorbeeld 30-jaars) gemiddelde van de gekozen indexatiereeks, maar deze

wordt eenmaal per vijf jaar herijkt wanneer deze boven of onder een bepaalde bandbreedte komt (bijvoorbeeld 50 basispunten onder of boven het langjarig gemiddelde).

Bij de eerder genoemde onderhoudsoptie zijn er verschillende voor- en nadelen te beargumenteren. Echter, omdat deze indexatie gaat over de (vergoeding van) huur lijkt het zuiver om de onderhoudsopties niet op te splitsen per methodiek. Daarom worden de voor- en nadelen per onderhoudsmethodiek benoemd.

1. Jaarlijks herijken met de gekozen indexreeks.

Voordelen

1. Eenduidige aanpak, makkelijk te communiceren aan zorginstellingen en verhuurders.
2. Goed onderbouwde index aanpassingen versterken vertrouwen van alle partijen.
3. Sluit aan op marktontwikkelingen, voorkomt onderschatting en overschatting van kapitaalkosten.

Nadelen

1. Indexreeks kan sterk fluctueren, waardoor er moeilijker op langjarige opbrengsten kan worden gerekend door zowel zorginstellingen als verhuurders.
2. Periodes met een lage (of zelfs negatieve) index kan ongunstig zijn (ofwel lijken) voor verhuurders waardoor zij geneigd kunnen zijn minder aanbod te creëren of beschikbaar te stellen.

2. Jaarlijks herijken met de gekozen indexreeks met een minimum en een maximum.

Voordelen

1. Begrensde onzekerheid wat beleidskeuzes makkelijker maakt bij zorginstellingen omdat de indexatie binnen een vooraf gedefinieerde bandbreedte blijft.
2. Minder kans op onvoorziene pieken en dalen.

Nadelen

1. Discussie over niveau van bandbreedte wat de kans op discussie (tussen zorginstellingen en verhuurders) vergroot.
2. Bij uitzonderlijke inflatie of deflatie blijft de indexreeks te star omdat dan mogelijk de inflatie alsnog niet vergoed wordt doordat de indexatie gebonden is aan een maximum.
3. Een jaarlijkse check of het minimum of maximum nog passend is, waardoor extra administratief werk ontstaat.



Afhankelijk van prioriteit vindt een onderhoudsoptie idealiter balans tussen actualiteit, stabiliteit en betrouwbaarheid (2/2)

3. Jaarlijks indexeren met het rollende gemiddelde, uit een bepaald aantal jaar, van de gekozen indexreeks.

Voordelen

1. Bij een rollend gemiddelde van de afgelopen drie jaar wordt aangesloten bij de afgesproken huurverhoging van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) vanaf 2026.
2. Indexreeksen evolueren geleidelijk wat de indexering minder gevoelig maakt voor extreme waardes.
3. Tijdelijke pieken en dalen worden gedempt, maar het effect ervan wordt wel relatief snel in zekere mate verrekend.

Nadelen

1. Kan een paar jaar leiden tot onderschatting en/of overschatting van de daadwerkelijke inflatie.
2. Indexatiereeks zal mogelijk alsnog jaarlijks fluctueren.
3. Een rollend gemiddeld van een bepaald aantal jaar kan willekeurig overkomen.

4. Vaste indexatie van het langjarig gemiddelde van de gekozen indexatiereeks, maar wordt herijkt wanneer de cumulatieve afwijking een bepaalde grenswaarde overschrijdt.

Voordelen

1. Grote divergerende trends worden vanzelf gecorrigeerd.
2. Herijking vindt alleen plaats bij significante afwijking, wat de administratieve belasting beperkt.

Nadelen

1. Zorginstellingen kunnen een langere periode te maken krijgen met onjuiste kapitaalkostenvergoedingen als de afwijking vlak onder de grenswaarde blijft.
2. Zorginstellingen betalen mogelijk te veel of te weinig voor huur waardoor de doelmatigheid van de inzet van financiële middelen mogelijk meerjarig in het geding komt.
3. De keuze van een bepaalde lengte van het langjarig gemiddelde kan willekeurig overkomen en tot discussie leiden.
4. De keuze van een datum waarop de cumulatieve afwijking wordt 'vastgeklikt' kan willekeurig overkomen.
5. De keuze van een bepaalde grenswaarde kan willekeurig overkomen.
6. Vanuit zowel zorginstellingen als verhuurders zal inzicht gevraagd worden van de cumulatieve

afwijking waardoor dit transparant en periodiek moet worden gecommuniceerd.

5. Vaste indexatie van het langjarig gemiddelde van de gekozen indexatiereeks, met een herijkingmoment eens per aantal jaar wanneer deze boven of onder een bepaalde bandbreedte komt.

Voordelen

1. Bij een vijfjaarlijkse update wordt het onderhoudsplan van de nhc gevolgd.
2. Een herziening die over een langere periode gaat, biedt voorspelbaarheid.
3. Voor zorginstellingen en verhuurders biedt het een regelmatige herijking zonder jaarlijkse volatiliteit.

Nadelen

1. Een langere periode voordat een herziening wordt geëffectueerd kan te langzaam zijn bij snelle veranderingen.
2. Wanneer er net onder een bepaalde grenswaarde wordt gebleven, volgt een periode met een minder representatieve index.
3. De keuze van een bepaalde lengte van het langjarig gemiddelde kan willekeurig overkomen en tot discussie leiden.
4. De keuze van een bepaalde bandbreedte kan willekeurig overkomen.



De startindexatie neemt idealiter zowel een langjarig gemiddelde uit het verleden, als een verwachting voor de nabije toekomst mee

Vraag 4.b: Welke databronnen zijn beschikbaar of kunnen ontwikkeld worden (door andere partijen) om de startindexatie per methodiek (of combinatie van methodieken) van de huurcomponent te bepalen en in de toekomst te onderhouden (herijken)?

Wat zijn de voor- en nadelen van deze databronnen per methodiek (of combinatie van methodieken)?

Om de startindexatie op een verantwoorde en evenwichtige wijze vast te stellen, kan men enerzijds teruggrijpen op het langjarig gemiddelde van de indexatiecijfers uit het verleden, waarmee historische pieken en dalen worden uitgemiddeld. Anderzijds is het ook mogelijk om rekening te houden met de verwachte indexatie voor de toekomst, zodat de startindexatie aansluit bij actuele economische vooruitzichten en toekomstige ontwikkelingen.

Door beide benaderingen mee te nemen, ontstaat een evenwichtige keuze voor de hoogte van de startindexatie.

Met de invalshoek dat dus zowel indexreeksen uit het verleden als (verwachte) toekomstige indexreeksen relevant kunnen zijn, zijn verschillende databronnen onderzocht. Eerder zijn vijf indexatiereeksen gedefinieerd die relevant kunnen zijn:

1. CPI-indexatie
2. Vaste (langjarige) index
3. 'Woningmarkt'- of 'huurmarkt'-index
4. Bouwkostenindex
5. Combinatie-index (bijv. gewogen gemiddelde CPI en bouwkostenindex)

Omdat de vaste langjarige index en de combinatie-index een afgeleide zijn van CPI-indexatie, woningmarkt-/huurmarktindexatie en een bouwkostenindex worden enkel deze laatste drie opties uitgewerkt.

Voor de verschillende indexatiereeksen zijn per reeks verschillende databronnen beschikbaar. Deze zijn voor het overzicht per indexatie-reeks genoemd en worden op de volgende pagina's uiteengezet met hun voor- en nadelen:

1. **CPI indexatie:**
 - CBS Consumentenprijsindex
 - CPB (MEV en CEP)
 - Eurostat HICP
 - World Bank World Development Indicators
 - IMF International Financial Statistics
 - Combinatie van CBS data- en CPB scenarioverwachtingen
2. **Woning- en huurmarktindexen**
 - CBS/Kadaster – Prijsindex Bestaande Koopwoningen
 - NVM-kwartaalcijfers
 - Pararius Huurprijsindex
 - Eurostat House Price Index
3. **Bouwkostenindexen**
 - CBS – Inputprijsindex Nieuwbouwwoningen
 - CBS inputprijsindex
 - Bouwkostenkompas
 - Eurostat Construction Cost Index (CCI)
 - BDB Bouwkostenindex



Een langjarig CPI-gemiddelde in combinatie met een verwachte CPI-ontwikkeling biedt een evenwichtige keuze

Voordelen en nadelen van verschillende databronnen voor het bepalen van een startindexatie conform CPI-indexatie:

CBS Consumentenprijsindex (2015 = 100)

Voordelen

1. Deze reeks is sinds 1996 beschikbaar en biedt daarom een goed langjarig gemiddelde.
2. De CPI wordt gebaseerd op 338 productgroepen waardoor deze een breed kader geeft op de CPI-ontwikkeling in Nederland.
3. De data is gratis beschikbaar en tegelijkertijd betrouwbaar.
4. De data is elk moment ook inzichtelijk voor stakeholders.

Nadelen

1. Er worden soms productgroepen toegevoegd, verwijderd of opnieuw gewogen waardoor de ontwikkeling niet altijd hetzelfde CPI-verloop vergelijkt.
2. Vastgoedelementen vormen maar een beperkt deel van de CPI-opbouw.

CPB (MEV en CEP)

Voordelen

1. Het CPB publiceert ieder voor jaar het Centraal Economisch Plan (CEP) met een verwachte vijfjaarsontwikkeling van het CPI. Hierdoor is reeds vroeg in het jaar een gezaghebbende en transparant berekende basisraming beschikbaar voor beleidskeuzes het jaar erna.
2. De Macro Economische Verkenning (MEV) actualiseert de CEP-raming in september tegelijk met de Rijksbegroting en kwantificeert tevens de effecten van nieuw beleid, zodat een actueel en beleidsrijk scenario voor het komende jaar bestaat.
3. De CEP wordt reeds gebruikt voor de jaarlijkse indexatie van de componenten loon, materieel en NIC in de Wlz-tarieven.
4. Het CEP en de MEV zijn gratis beschikbaar.
5. Het CBP baseert haar vooruitblik op basis van CBS-data.

Nadelen

1. Een vooruitzicht geeft geen garantie dat het de waarheid behelst.
2. Het CPB publiceert het CEP en MEV maar één keer per jaar, waardoor het kan verouderen bij onvoorziene conjunctuurschokken.

Eurostat HICP

Voordelen

1. Hanteert een geharmoniseerde EU-methodologie waardoor (mogelijke) toekomstige prijseffecten voor Nederland in andere landen al kunnen worden voorzien.
2. Eurostat-data is afkomstig van het CBS.

Nadelen

1. Het CBS levert data aan Eurostat conform door Eurostat vastgestelde richtlijnen waardoor de Nederlandse realiteit wellicht genuanceerd wordt weergegeven.
2. Het detailniveau is beperkter dan de nationale CPI bepaling van het CBS.
3. Maandcijfers worden met een maand vertraging gepubliceerd.

IMF International Financial Statistics

Voordelen

1. De reeks is al sinds 1980 beschikbaar en biedt daarom een goed langjarig gemiddelde.
2. Er wordt een voorspelling gedaan voor de inflatieontwikkeling voor vijf jaar.

Nadelen

- De voorspelling van inflatieontwikkeling beweegt altijd naar 2%, wat gedreven wordt vanuit ECB-beleid.

Combinatie van CBS-data en CPB-inzichten

Voordelen

1. Door historische CBS-data en scenarioverwachtingen van het CPB te combineren, worden enerzijds historische pieken en dalen gemitigeerd en anderzijds nabije (landelijke en globale) trends en ontwikkelingen meegenomen.

Nadelen

1. De keuze van een bepaalde lengte van het langjarig gemiddelde kan willekeurig overkomen en tot discussie leiden.
2. De keuze van een bepaalde weging (CBS data enerzijds en CPB scenarioverwachtingen anderzijds) kan willekeurig overkomen.



Huurprijs- en kooprijnsindices tonen een index die ingaat op mismatch van vraag en aanbod van woonruimte, niet op waardevermindering

Voordelen en nadelen van verschillende databronnen voor het bepalen van een startindexatie conform woning- en huurmarktindexen

[CBS/Kadaster – Prijsindex Bestaande Koopwoningen](#)

Voordelen

1. Maandelijks officiële prijsontwikkeling van woningen.
2. Dataset vanaf 1995 waardoor het langjarig gemiddelde bepaald kan worden.
3. Lijst is kosteloos toegankelijk.

Nadelen

1. Door een grote mismatch tussen vraag en aanbod van woningen reflecteert de prijsontwikkeling een andere ratio dan de compensatie voor waardevermindering van geld.
2. Regionale cijfers zijn enkel als mutatie beschikbaar.
3. Transacties die laat worden ingevoerd leiden soms tot herziening.
4. Benadert niet zuiver de ontwikkeling in de zorgvastgoedmarkt.

[NVM-kwartaalcijfers](#)

Voordelen

1. Op basis van een transactiedatabase van aangesloten NVM makelaars waardoor informatie snel ontsloten is.

Nadelen

1. Door een grote mismatch tussen vraag en aanbod van woningen reflecteert de prijsontwikkeling een andere ratio dan de compensatie voor waardevermindering van geld.
2. Transacties van niet-aangesloten NVM makelaars blijven buiten beschouwing.
3. Doordat het een commerciële branchevereniging betreft, kunnen definities als gevolg van strategische overwegingen wijzigen.
4. Data is niet kosteloos toegankelijk.
5. Benadert niet zuiver de ontwikkeling in de zorgvastgoedmarkt.

[Pararius Huurprijsindex](#)

Voordelen

1. Meet sinds 2021 als enige (markt)partij structureel de vrije-sectorhuren.

Nadelen

1. Pararius is een commercieel platform die geen eigen data 'creëert', maar afhankelijk is van input van externe vastgoedprofessionals.
2. Door een grote mismatch tussen vraag en aanbod van woningen reflecteert de prijsontwikkeling een andere ratio dan de compensatie voor waardevermindering van geld.
3. De historische reeks is (te) kort om langjarige gemiddelden op te baseren.
4. De index baseert zich op vraagprijzen in plaats van op (daadwerkelijke) contractprijzen.
5. Geeft geen volledig inzicht in de huurmarkt omdat sociale huur niet wordt meegenomen.
6. Benadert niet zuiver de ontwikkeling in de zorgvastgoedmarkt.

[Eurostat House Price Index](#)

Voordelen

1. De reeks is al sinds 1980 beschikbaar.
2. Er wordt een voorspelling gedaan voor de inflatieontwikkeling voor vijf jaar.
3. Eurostat-data is afkomstig van het CBS.

Nadelen

1. Door een grote mismatch tussen vraag en aanbod van woningen reflecteert de prijsontwikkeling een andere ratio dan de compensatie voor waardevermindering van geld.
2. De voorspelling van inflatieontwikkeling beweegt altijd naar 2%, wat gedreven wordt vanuit ECB-beleid.
3. Het CBS levert data aan Eurostat conform door Eurostat vastgestelde richtlijnen, waardoor de Nederlandse realiteit wellicht genuanceerd wordt weergegeven.
4. Benadert niet zuiver de ontwikkeling in de zorgvastgoedmarkt.



Door snel veranderende dynamiek zijn commerciële dienstverleners die zelf data genereren in het voordeel ten opzichte van publieke bronnen

Voordelen en nadelen van verschillende databronnen voor het bepalen van een startindexatie conform bouwkostenindexen:

CBS – Inputprijsindex Nieuwbouwwoningen

Voordelen

1. Wordt bepaald op basis van de prijsontwikkelingen van de verschillende kostencomponenten waaruit een nieuwbouwwoning is opgebouwd.
2. Bouwkosten van nieuwbouwwoningen impliceren dat eisen door wet- en regelgeving zoals onder ander Bbl en Wet Milieubeheer zijn meegenomen.

Nadelen

1. De inputprijsindex meet geen tender- of aanbestedingsprijzen.
2. Mutaties in de prijzen van materieel (gereedschap en machines), de algemene kosten en 'winst en risico' blijven buiten beschouwing.
3. Kosten voor energie en transport zijn niet in de berekening meegenomen.
4. Laat enkel woningen zien, utiliteitsbouw wordt niet meegenomen.
5. Benadert niet zuiver de ontwikkeling in de zorgvastgoedmarkt.

TNO Zorg en Bouw (voorheen Bouwcollege) - Gezondheidszorgindex

Voordelen

1. TNO publiceert maandelijks de meest recente indexcijfers voor het bouwen van Gezondheidszorgvoorzieningen
2. Geeft de (autonome) ontwikkeling van de loonkosten en materiaalprijzen weer.
3. Gezondheidszorgindex wordt bepaald door het gewogen gemiddelde van de BDB-index woningbouw, de MBK-index woningbouw en het gemiddelde van de MBK-index bedrijfsgebouwen + MBK-index kantoorgebouwen.
4. De index wordt gratis ter beschikking gesteld.

Nadelen

1. De gezondheidszorgindex wordt bepaald door het gewogen gemiddelde van verschillende indices en verzamelt dus zelf geen data.
2. Eerder gepubliceerde indexcijfers kunnen met terugwerkende kracht wijzigen door externe omstandigheden.
3. In deze index is geen rekening gehouden met de gevolgen van de marktwerking, zoals bijvoorbeeld het bedingen van korting door onderhandelen van de prijs.

Bouwkostenkompas van IGG

Voordelen

1. IGG houdt zich bezig met bouwkostenadvies bij nationale en internationale bouwprojecten zodat buitenlandse trends en ontwikkelingen worden meegenomen.
2. Trends uit woningbouw en utiliteitsbouw worden meegenomen.
3. Index wordt elk kwartaal geactualiseerd.

Nadelen

1. IGG is een commerciële dienstverlener waardoor commerciële belangen kunnen leiden tot selectieve of gekleurde informatie.
2. Toegang vereist een betaalde licentie.
3. De achterliggende rekenmethodieken zijn niet (volledig) publiek beschikbaar.

Eurostat Construction Cost Index (CCI)

Voordelen

1. Levert een EU-geharmoniseerde kostenindex waardoor trends en ontwikkelingen vanuit andere landen kunnen worden vertaald naar de Nederlandse realiteit.
2. Eurostat-data is afkomstig van het CBS.

Nadelen

1. Het CBS levert data aan Eurostat conform door Eurostat vastgestelde richtlijnen, waardoor de Nederlandse realiteit wellicht genuanceerd wordt weergegeven.

BDB Bouwkostenindex

Voordelen

1. Levert al ruim 100 jaar een indexreeks voor meer dan duizend sub indices voor woning- en utiliteitsbouw.
2. De BDB-index is gebaseerd op kostenramingen van werkelijke aanbestedingen.

Nadelen

1. BDB is een commerciële dienstverlener die haar bouw(kosten)dataontwikkeling deels baseert op uitvoerende partijen, onderaannemers en leveranciers. Hierdoor bestaat het risico dat zij een deel van de markt niet overziet.
2. BDB is een commerciële dienstverlener waardoor commerciële belangen kunnen leiden tot selectieve of gekleurde informatie.
3. Het gebruik van de BDB-bouwkostenindex is betaald.
4. De rekenmethodiek is niet (volledig) publiek beschikbaar.





Contact opnemen

Finance Ideas B.V.
Weg der Verenigde Naties 1
3527 KT Utrecht
Telefoon: 030 – 232 0480

info@finance-ideas.nl
finance-ideas.nl

Pim Diepstraten
Pim.diepstraten@finance-ideas.nl

Corstiaan Verweij
Corstiaan.Verweij@finance-ideas.nl

Niels Zwetsloot
Niels.zwetsloot@finance-ideas.nl

Michiel Majoor
Michiel.majoor@finance-ideas.nl

Roeland Schouten
Roeland.schouten@finance-ideas.nl

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL



Bronnenlijst, definitielijst en bijlagen



Bronnenlijst

ACvZ (2017), *Handreiking kengetallen benchmark zorgvastgoed - bouwkostennota 2017* via <https://www.vgn.nl/system/files/article/file/Bouwkostennota%2B2017%2BACvZ.pdf>

ACvZ (2024), *Najaarsbrochure 2024 –Ontwikkeling bouwkosten*

Aedes (2024), *Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2024* via <https://aedes.nl/media/document/benchmark-gemeentelijke-grondprijzen-sociale-huurwoningenpdf>

CBRE (2024), *2024 Nederland Real Estate Market Outlook* via <https://mediaassets.cbre.com/-/media/project/cbre/shared-site/insights/books/nl-real-estate-market-outlook-2024/real-estate-market-outlook-report-2024-nl.pdf?rev=5a01d401b8804198b10c1725c2652b1f>

CBS (2025), *Jaarmutatatie consumentenprijsindex; vanaf 1963* via <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/70936ned/table>

Deloitte (2017), *Intersection of global change, embracing a new era* via <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/us/Documents/financial-services/us-fsi-expectations-and-market-ealities-in-real-estate-2017.pdf>

Hoge Raad der Nederlanden (2024), *ECLI:NL:HR:2024:1780* via <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2024:1780>

NZa (2017), *Indicatieve prijzen zorgzwaartepakkeet, de ZZP's op waarde geschat* via <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-26631-221-b1.pdf>

Ortec (2025), *Blog: Huurbevrozing is zonder passende compensatie dramatisch voor corporatiefinanciën, investeringscapaciteit en de huurders van de toekomst* via <https://www.ortecfinance.com/nl-nl/insights/blog/huurbevrozing-zonder-compensatie-dramatisch-voor-corporatiefinancien-investeringscapaciteit>

Reuters (2019), *Dutch 10-year yield turns negative for first time since 2016* via <https://www.reuters.com/article/eurozone-bonds/dutch-10-year-yield-turns-negative-for-first-time-since-2016-idUSL8N2370VO>

RTL (2025), *Huurbevrozing zorgt voor woede op woningmarkt: 'Politiek gedraagt zich als een pyromaan'* via <https://www.rtl.nl/nieuws/economie/artikel/5505609/bevrozing-sociale-huren-sigaar-uit-eigen-doods>

StiVAD (2025), *Feiten & visie, analyse van de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt* via https://stivad.nl/wp-content/uploads/2025/04/StiVAD_Marktrapport_2024_LR.pdf

Taxatie Instituut Zorgvastgoed (2017), *Marktupdate 2017 Q1* via <https://tizv.nl/wp-content/uploads/2017/01/Marktupdate-2017-Q1.pdf>

Taxatie Instituut Zorgvastgoed (2024), *Marktupdate 2024 H2* via <https://tizv.nl/wp-content/uploads/2025/02/Marktupdate-2024-H2.pdf>



Definitielijst

DAEB: Woningcorporaties verlenen zogeheten diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Hun kerntaak is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. In het verlengde hiervan zijn enkele andere activiteiten aangemerkt als DAEB, zoals het bouwen en ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed en het investeren in leefbaarheid. Het ontwikkelen van huurwoningen in de vrije sector, koopwoningen en bedrijfsmatig vastgoed (waaronder intramuraal zorg) behoren daar niet toe: dat zijn niet-DAEB-activiteiten.

DSCR: De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) geeft aan in hoeverre een onderneming haar schuld (rente en aflossing) verplichtingen vanuit de operationele kasstroom kan betalen. Deze ratio is belangrijk voor financiers, omdat het een duidelijk beeld geeft van het risico dat ze lopen bij het verstrekken van een lening aan een instelling. De minimumeisen die banken hanteren voor de DSCR variëren tussen 1,2 en 1,4. Dit betekent zoveel dat de operationele kasstroom 20% tot 40% hoger is dan de jaarlijkse schuldverplichting

Opbouw grondkosten: Bij projecten waar een complex eerst gesloopt wordt om daarna nieuw op te bouwen (sloop/nieuwbouwproject) dient de waarde van de grond op een andere manier meegenomen te worden dan wanneer een complex op een onbebouwd stuk grond (greenfield) wordt gebouwd en de aanschafprijs wordt meegenomen. Het te slopen complex vertegenwoordigt namelijk een waarde op de balans. De inbrengwaarde en de sloopkosten worden bij de bouw- en projectkosten opgeteld om tot de totale stichtingskosten te komen.

Procesmatige eisen van zorgvastgoed: Betreft voorwaarden en randvoorwaarden die betrekking hebben op het ontwikkel-, beheer- en exploitatieproces van zorgvastgoed, in plaats van alleen op de fysieke of functionele eigenschappen van het gebouw. Deze eisen zorgen ervoor dat het vastgoed aansluit bij de continu veranderende zorgvraag en regelgeving, en dat het project beheersbaar, efficiënt en toekomstbestendig wordt gerealiseerd en beheerd. Voorbeelden zijn bijvoorbeeld het betrekken van relevante stakeholders (financiers, zorgkantoor, aannemers) in het ontwikkel- en besluitvormingsproces en ook de implementatie van richtlijnen omtrent afvalbeheer en circulaire economie in het exploitatieproces.

Rentelasten binnen 'Lease Accounting': De huurverplichting en het gebruiksrecht worden berekend op basis van de netto contante waarde van de in de huurovereenkomst afgesproken huurtermijnen tegen de impliciete rentevoet of tegen de marginale rente in de huurovereenkomst. De impliciete rentevoet van de huurovereenkomst is de disconteringsvoet op het tijdstip van het aangaan van de huurovereenkomst van enerzijds de som van de contante

waarde van a) de minimale huurbetalingen en b) de restwaarde en anderzijds de som van i) de reële waarde van het gehuurde en ii) de eventuele initiële directe kosten van de verhuurder. De marginale rentevoet van de huurder is de rentevoet waartegen de huurder een soortgelijke huurovereenkomst zou kunnen afsluiten. Indien deze niet kan worden bepaald, betreft dit de rentevoet waartegen de huurder op het tijdstip van het aangaan van de huurovereenkomst het benodigde bedrag voor de aankoop van een gebouw zou kunnen lenen voor een overeenkomstige duur. Er hoeft geen rekening meer te worden gehouden met indexering, maar de huurverplichting moet wel jaarlijks worden herberekend als indexering of als andere huuraanpassingen optreden. Zie voor nadere achtergrond ook [deze publicatie](#).

ROZ algemene bepalingen: Bij huurovereenkomsten veelal gebruik gemaakt van een ROZ-model huurovereenkomst en de bijbehorende algemene bepalingen. De ROZ-modellen zijn opgesteld door de vereniging Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). Zie ook <https://roz.nl/>

Stichtingskosten: Stichtingskosten zijn alle kosten voor het oprichten of stichten van een bouwproject. Onder de stichtingskosten vallen de aankoop van de bouwgrond, de bouwkosten, bijkomende kosten, directiekosten, programma- & bestekwijzigingen, rente tijdens de bouw en startkosten (o.a. bedrijfskosten, bouwplaatskosten, winst & risico, en verzekeringskosten).

Vastgoedbeheerders: Vastgoedbeheerders zijn professionals die verantwoordelijk zijn voor het beheren van onroerend goed. Het beheer omvat taken als het onderhoud van vastgoed, verhuuradministratie en budgettering. Een gespecialiseerd vastgoedbeheer bedrijf kan door het specialistische karakter beter dan niet gespecialiseerde organisaties op het gebied van beheer (zoals zorginstellingen of woningcorporaties) de marktconforme exploitatielasten benaderen.

Zorgvastgoed dat wordt verhuurd/gehuurd in de zin van 7:230a BW: Zorginstellingen huren vaak hun zorgvastgoed van woningcorporaties of van andere eigenaren als "overige bedrijfsruimte" in de zin van artikel 7:230a BW. "Overig" betekent in dit geval ruimte die niet valt onder woonruimte of bedrijfsruimte. Een praktijkvoorbeeld hierin is het verzorgingshuis, eigendom van een verhuurder, dat wordt gehuurd door een zorginstelling. De zorginstelling verschaft bewoners dan een combinatie van wonen en zorg.



Bijlage 1: Een benadering van de stichtingskosten in 2025 van een intramuraal woonzorggebouw

De ACvZ biedt een indicatieve benadering van de bouwkosten

In 2024 heeft de ACvZ de bouwkosten voor 'care' geraamd op ca. € 3.450 per m² bvo, inclusief BTW. Er is een aantal aannames gedaan om de stichtingskosten voor 2025 te benaderen :

- De woonheidgrootte van 71,6 m² bvo van de stichtingskostenraming uit de nhc voor een ZZP 5vv is gehanteerd.
- Het prijspeil van de ACvZ bouwkostenraming is juli 2024. Om dit prijspeil te corrigeren naar 2025 (omdat we rekenen met de nhc opbrengsten van 2025) is dit bedrag met 2% geïndexeerd*.
- Op basis van de investering voor het inbouwpakket van € 14.000 per wooneenheid in 2025
- De sociale grondprijs in 2024 is bepaald op € 22.500 (Aedes, 2024).

Bovenstaande is gebruikt om de stichtingskosten aan de onderkant van de bandbreedte te bepalen. Hierbij wordt dus niet uitgegaan van:

- Regionale bouwpijverschillen
- Een inbrengwaarde en sloopkosten
- Duurzaamheid conform Bbl
- Specifieke eisen rondom welstand
- Gefaseerde bouw of tijdelijke huisvesting
- Complexe (steden)bouwkundige eisen/context

Omschrijving	Opbouw
ACvZ 2024 + 2% inflatiecorrectie voor prijspeil	€ 251.960
Inbouwpakketinvestering	€ 14.000
Sociale grondprijs	€ 22.500
Stichtingskosten onderkant bandbreedte, inclusief BTW	€ 288.460



Bijlage 2: Een benadering van de stichtingskosten in 2017 van een intramuraal woonzorggebouw

De ACvZ biedt een indicatieve benadering van de bouwkosten

In 2016 heeft de ACvZ de bouwkosten voor 'care' geraamd op ca. € 2.223 per m² bvo, inclusief BTW. Er is een aantal aannames gedaan om de stichtingskosten voor 2017 te benaderen conform de benadering zoals deze in 2025 is gedaan:

- De woonheidgrootte van 71,6 m² bvo van de stichtingskostenraming uit de nhc voor een ZZP 5vv is gehanteerd.
- Het prijspeil van de ACvZ bouwkostenraming is juli 2016. Om dit prijspeil te corrigeren naar 2017 (omdat we rekenen met de nhc opbrengsten van 2017) is dit bedrag met 0,3% geïndexeerd (Inflatie van 2016).
- Op basis van de investering voor het inbouwpakket van € 14.000 per wooneenheid in 2025 is een inflatiecorrectie van gemiddeld 3,65% gehanteerd voor de afgelopen 8 jaar (CBS, 2025). Hiermee komen deze kosten op ca. €10.519 per wooneenheid.
- De sociale grondprijs in 2017 is bepaald op € 20.000 (Aedes, 2024).

Bovenstaande is gebruikt om de stichtingskosten aan de onderkant van de bandbreedte te bepalen. Hierbij wordt dus niet uitgegaan van:

- Regionale bouwrijksverschillen
- Een inbrengwaarde en sloopkosten
- Duurzaamheid conform Bbl
- Specifieke eisen rondom welstand
- Gefaseerde bouw of tijdelijke huisvesting
- Complexe (steden)bouwkundige eisen/context

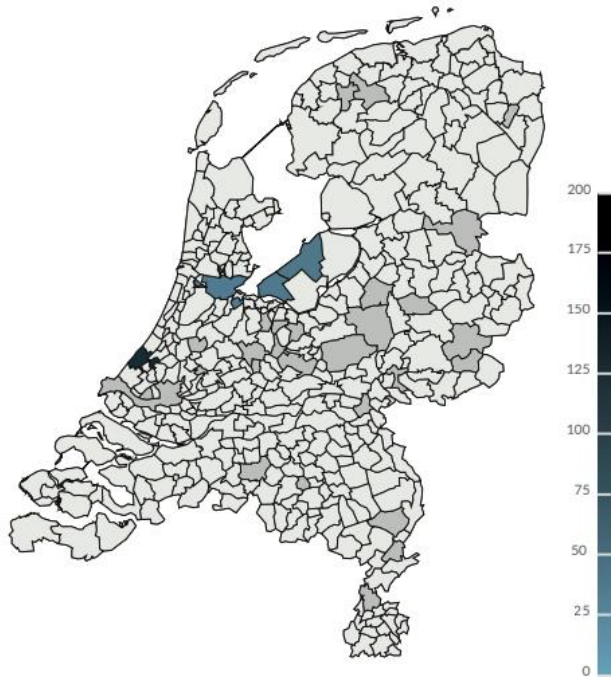
Omschrijving	Opbouw
ACvZ 2017 + 0,3% inflatiecorrectie voor prijspeil	€ 159.644
Inbouwpakketinvestering	€ 10.509
Sociale grondprijs	€ 20.000
Stichtingskosten onderkant bandbreedte, inclusief BTW	€ 190.154



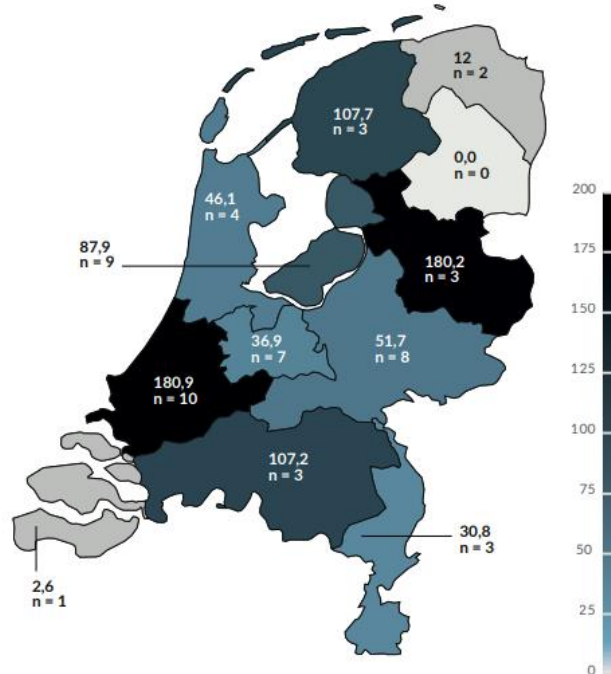
Bijlage 3: grote regionale verschillen in aantal en grootte woonzorgbeleggingen

Analyse van de Nederlandse woonzorg beleggingsmarkt in 2024, onderzoek door StivAD (2025)

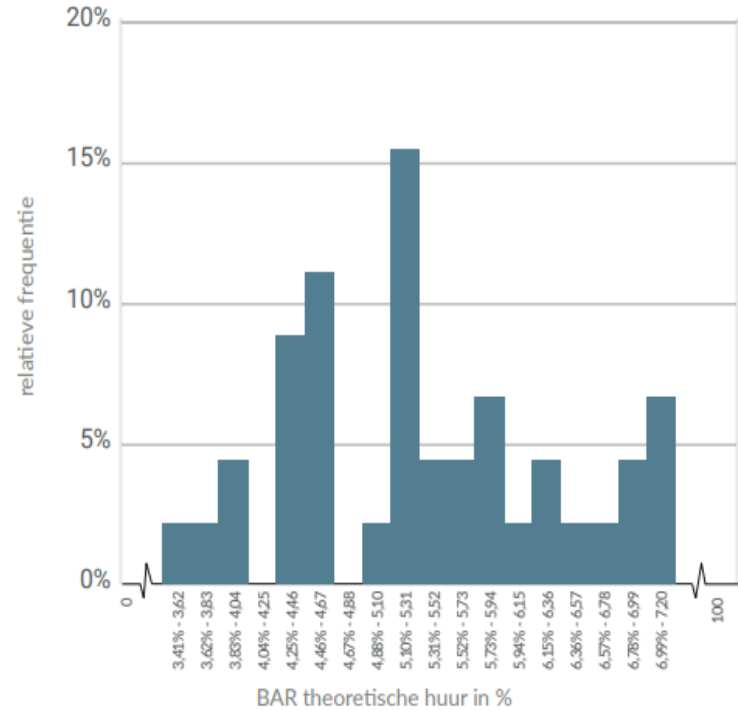
Spreading woonzorgbeleggingen 2024 per gemeente
(x mln euro)



Spreading woonzorgbeleggingen 2024 per provincie
(leverdatum | x mln euro)

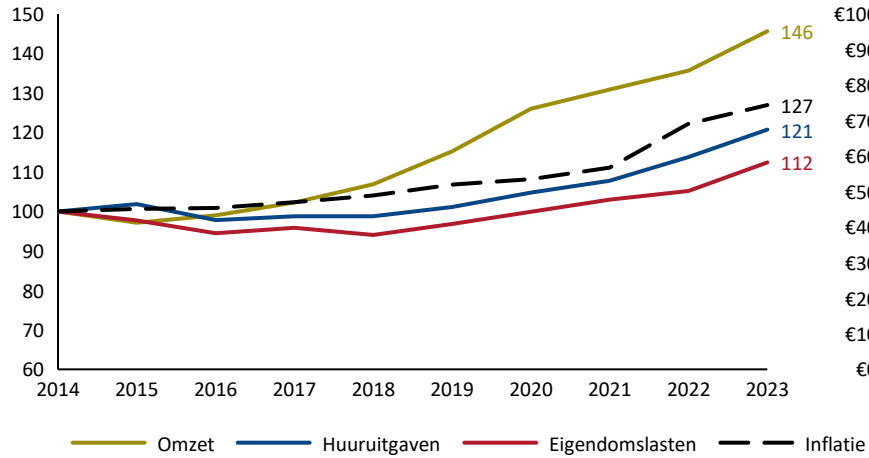


Genormaliseerd histogram BAR'en transacties woonzorg 2021 - 2023

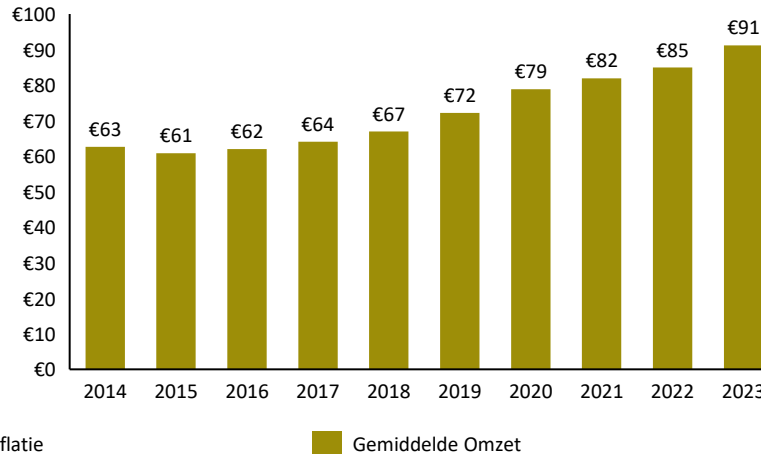


Bijlage 4: Ontwikkeling omzet, huuruitgaven en eigendomslasten

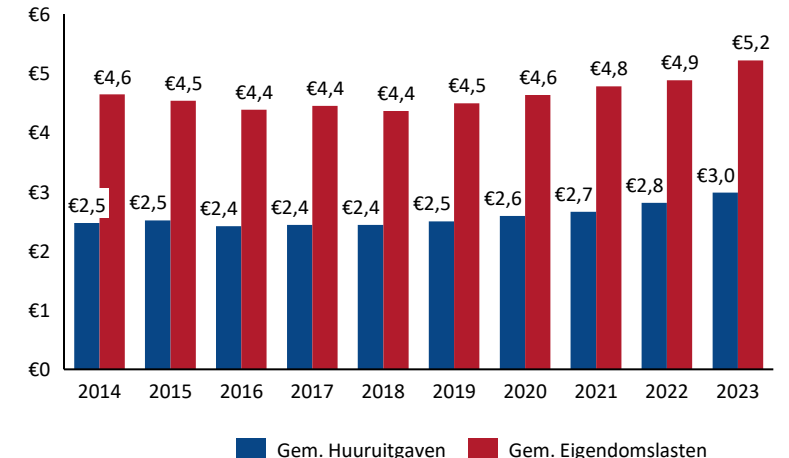
Ontwikkeling omzet, huuruitgaven en eigendomslasten (2014-2023)



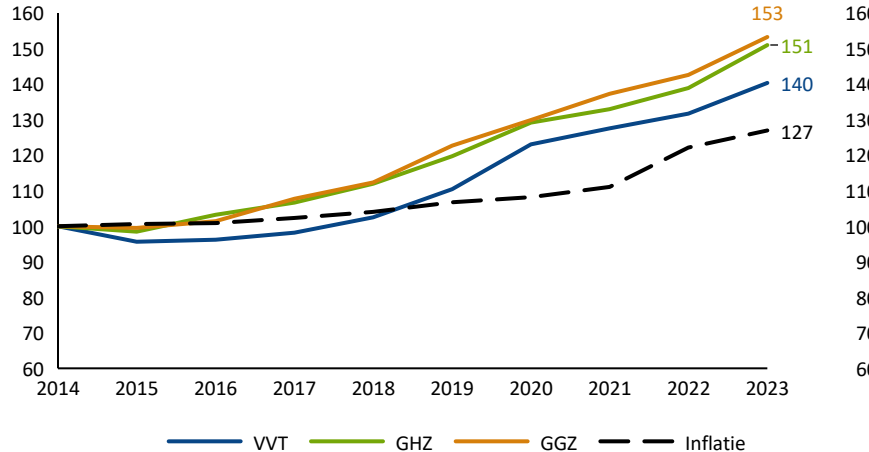
Gemiddelde omzet in € miljoenen



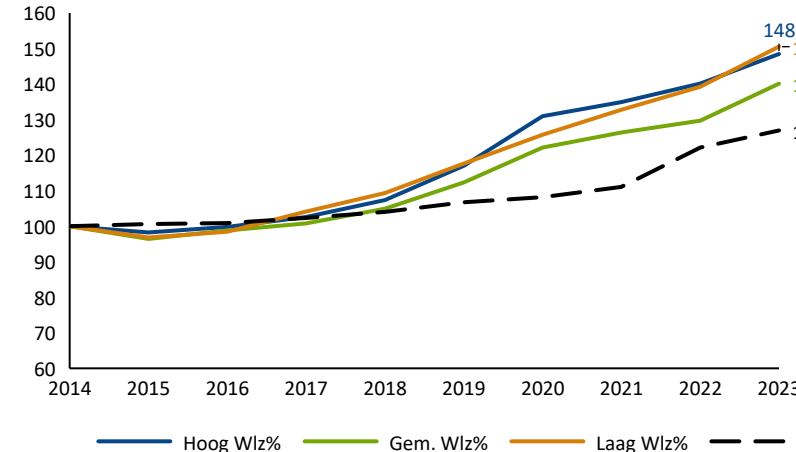
Gemiddelde huuruitgaven en eigendomslasten in € miljoenen



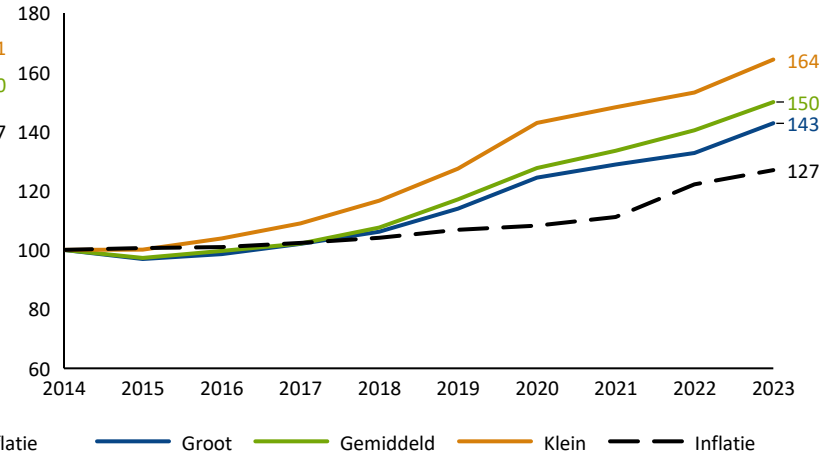
Ontwikkeling omzet – Deelsector (2014-2023)



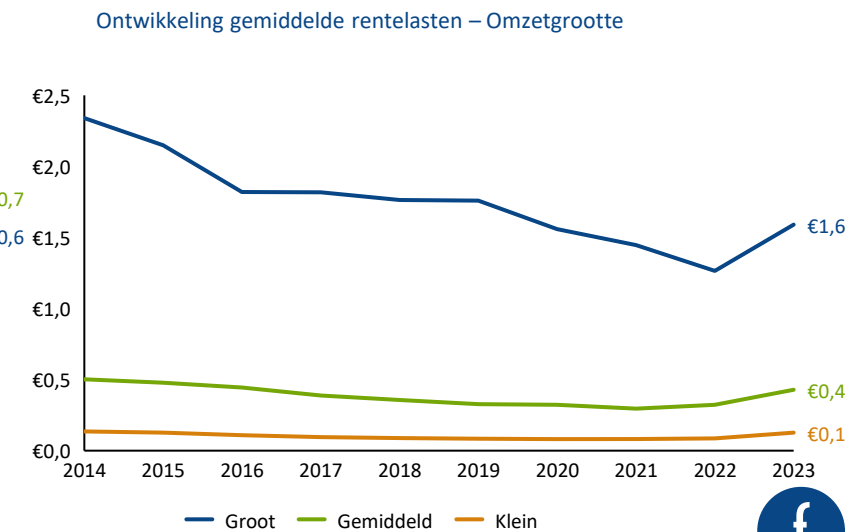
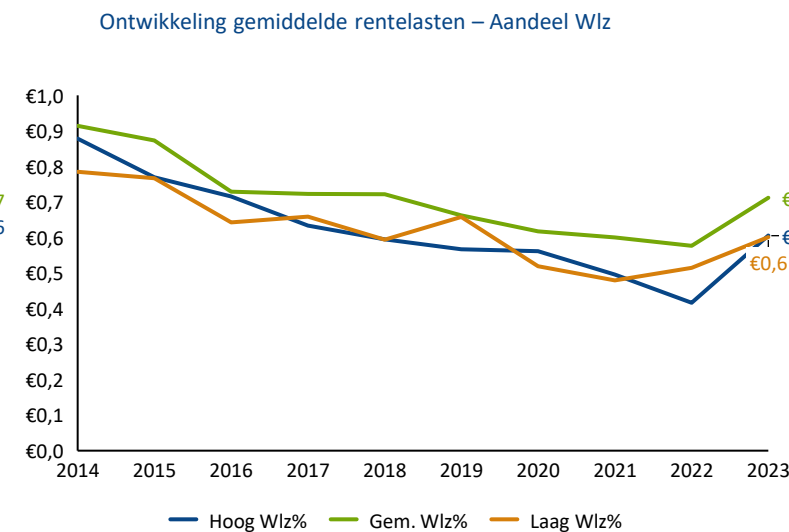
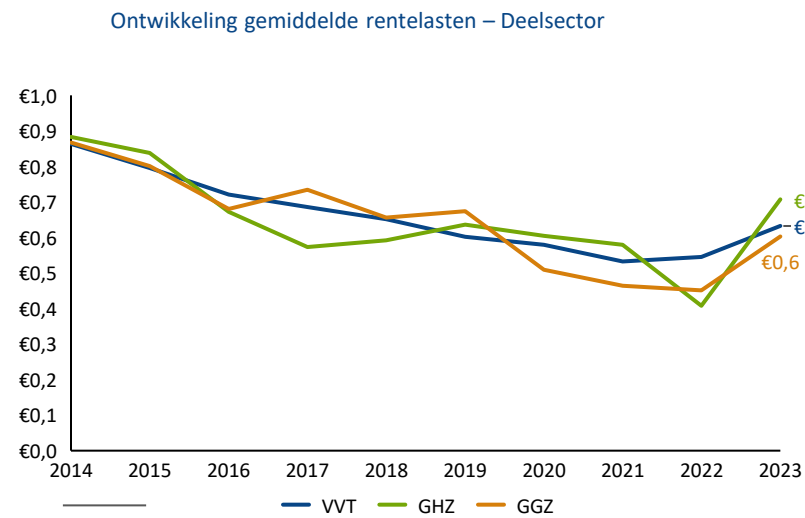
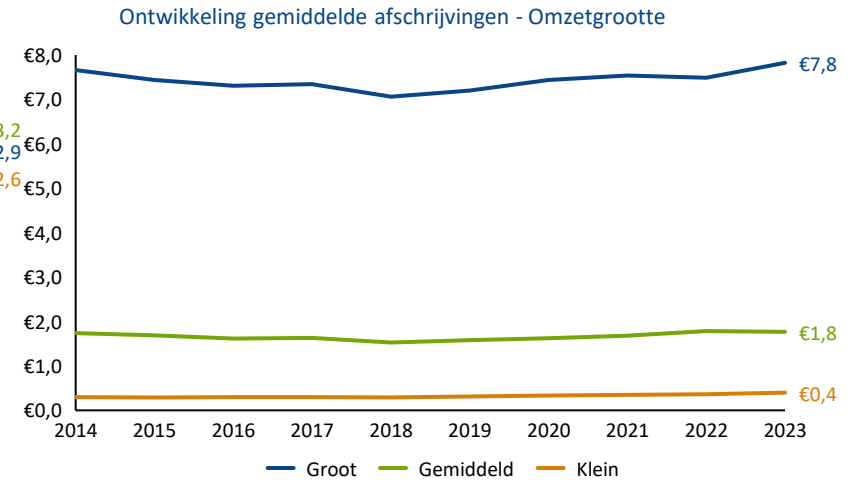
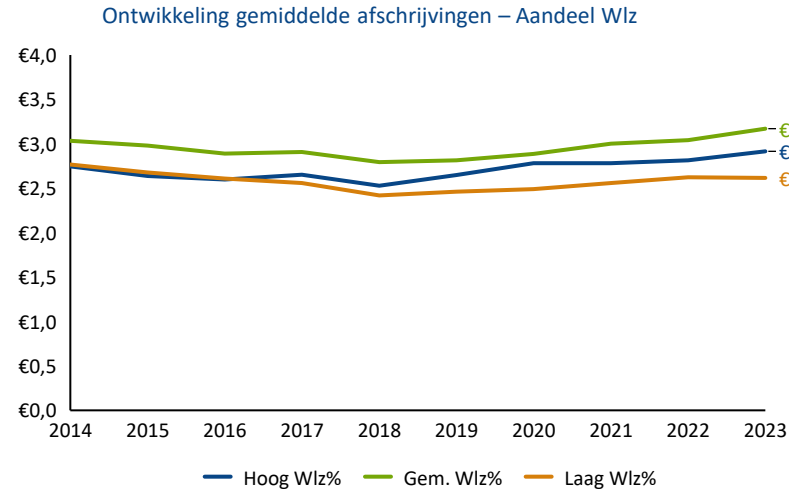
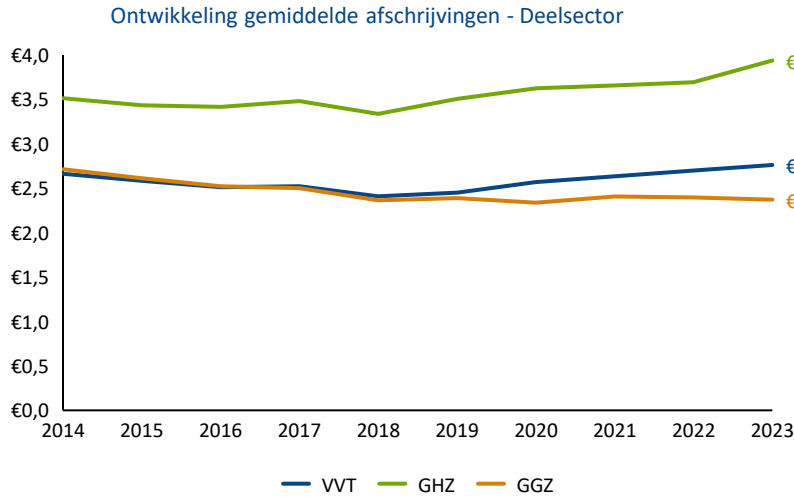
Ontwikkeling omzet - Aandeel Wlz (2014-2023)



Ontwikkeling omzet – Omzetgrootte instelling (2014-2023)

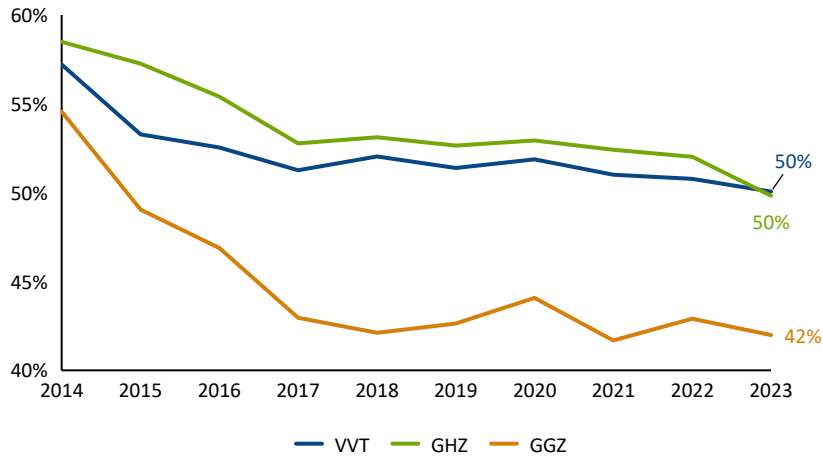


Bijlage 5: gemiddelde afschrijvingen en rentelasten sectoren

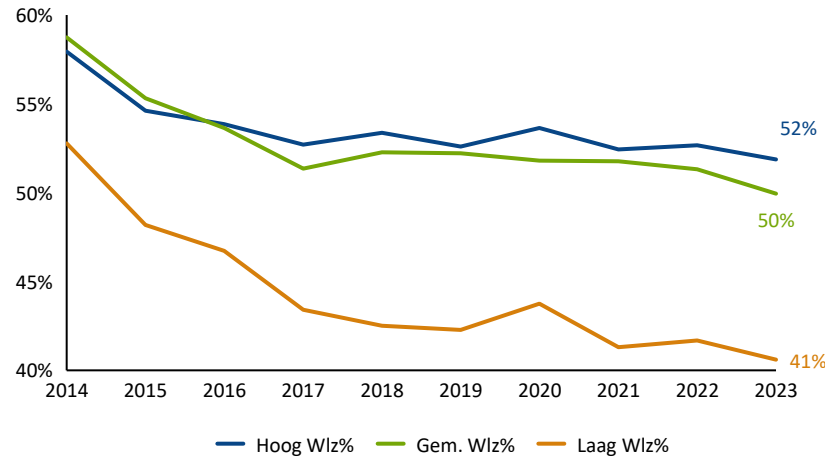


Bijlage 6: Boekwaarde/Aanschafwaarde sectoren

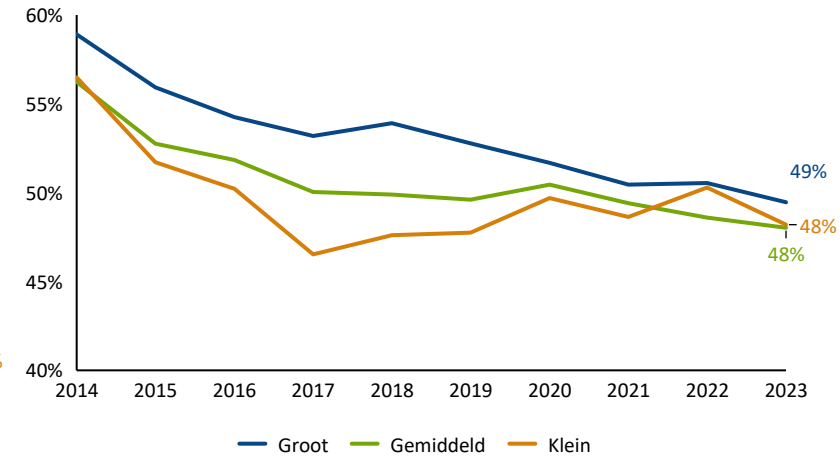
Ontwikkeling boekwaarde/aanschafwaarde - Deelsector



Ontwikkeling boekwaarde/aanschafwaarde – Aandeel Wlz

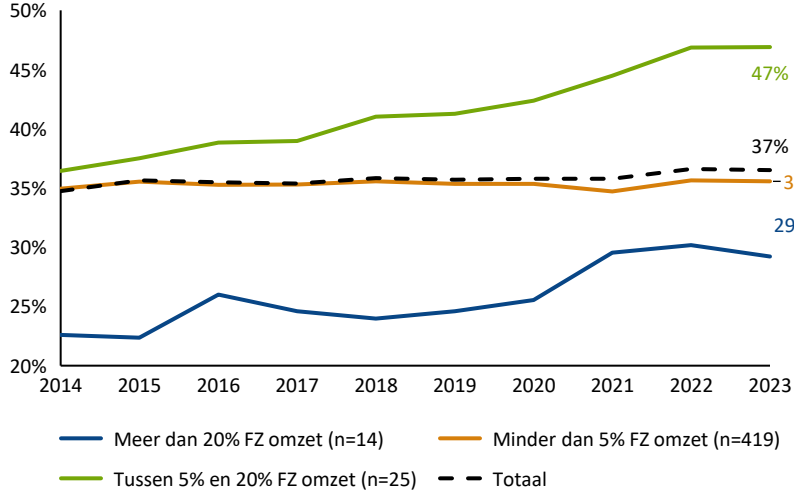


Ontwikkeling boekwaarde/aanschafwaarde - Omzetgrootte

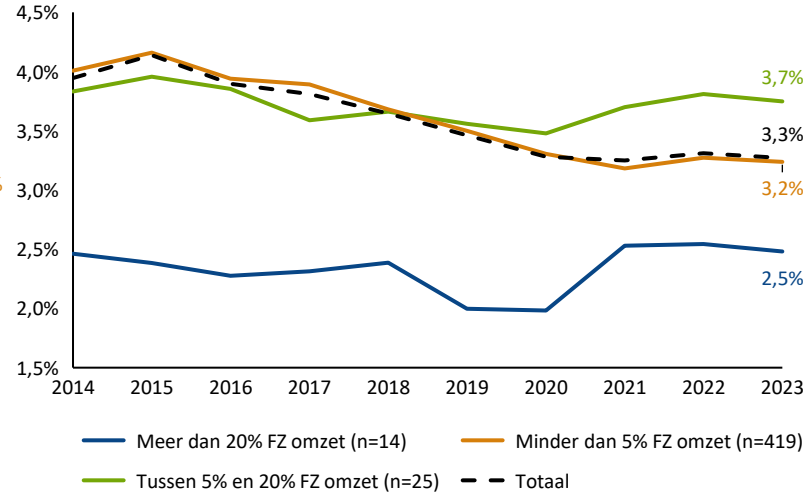


Bijlage 7: Ontwikkeling huuruitgaven en eigendomslasten forensische zorg

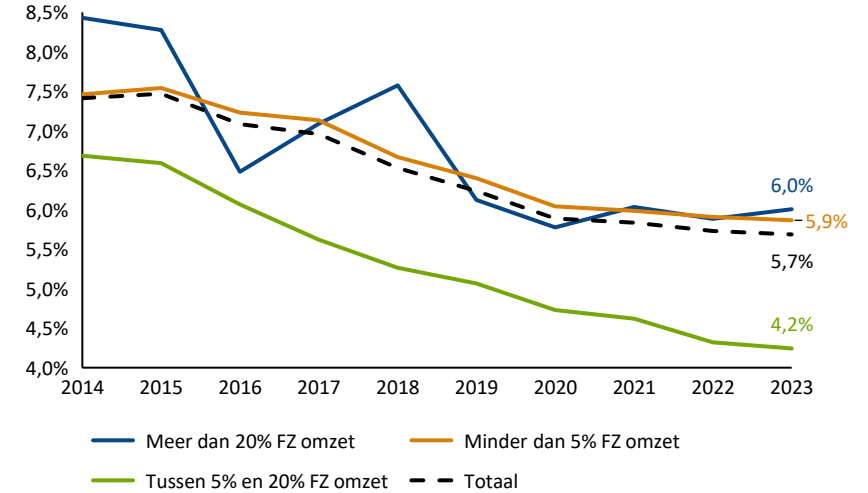
Ontwikkeling huuruitgaven ten opzichte van totale kapitaallasten - FZ



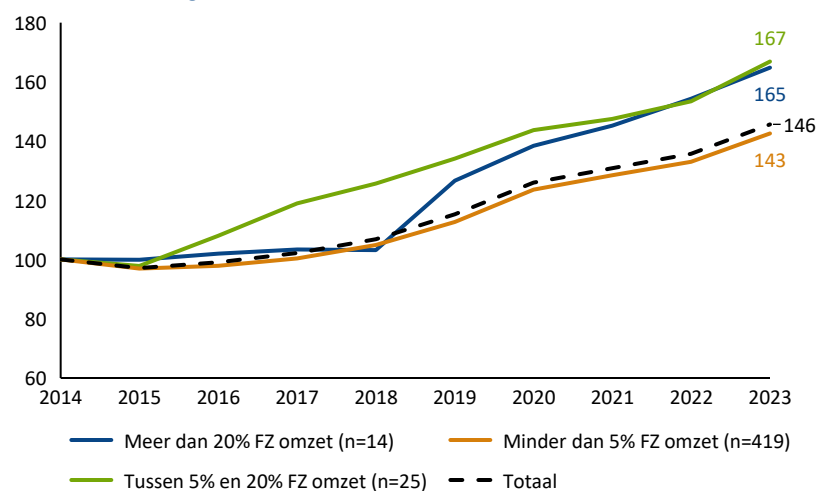
Ontwikkeling huuruitgaven ten opzichte van de omzet - FZ



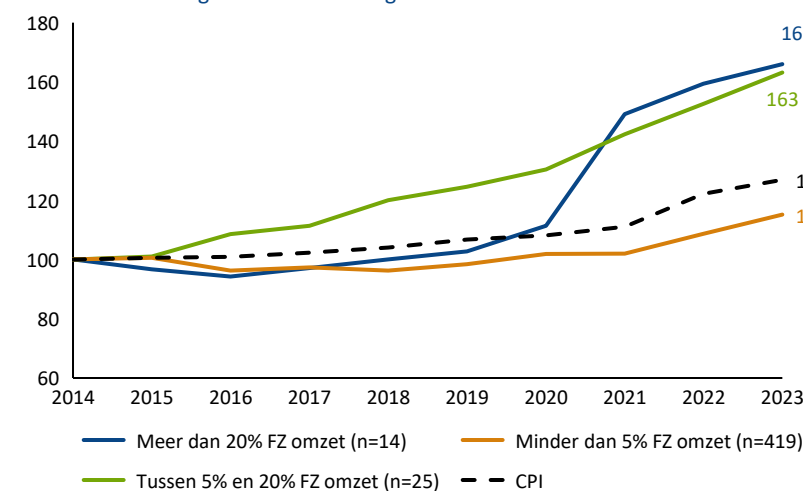
Ontwikkeling eigendomslasten ten opzichte van de omzet - FZ



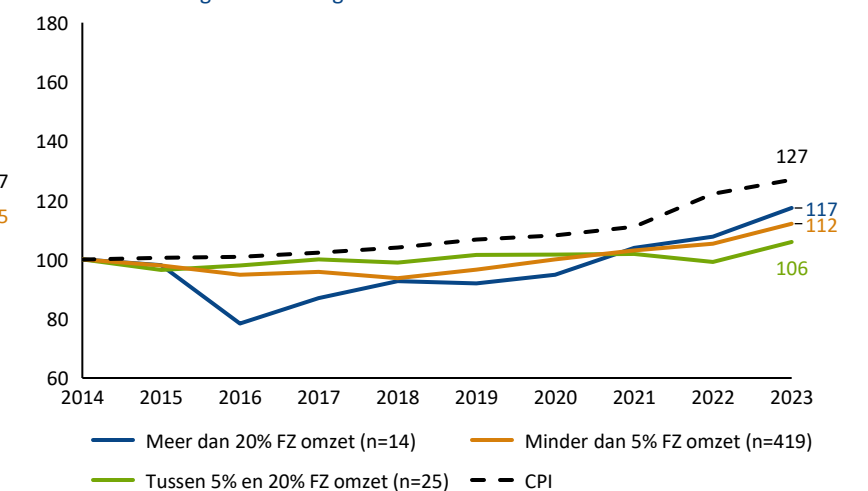
Ontwikkeling omzet - FZ



Ontwikkeling nominale huuruitgaven - FZ

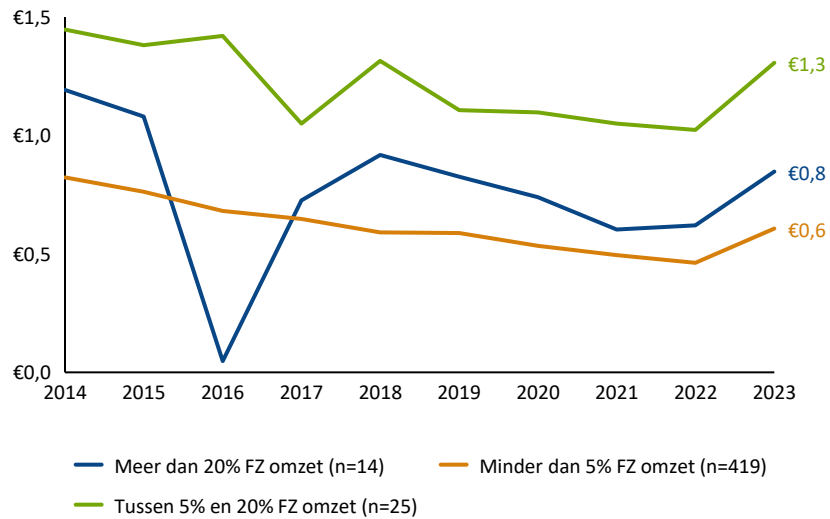


Ontwikkeling nominale eigendomslasten - FZ

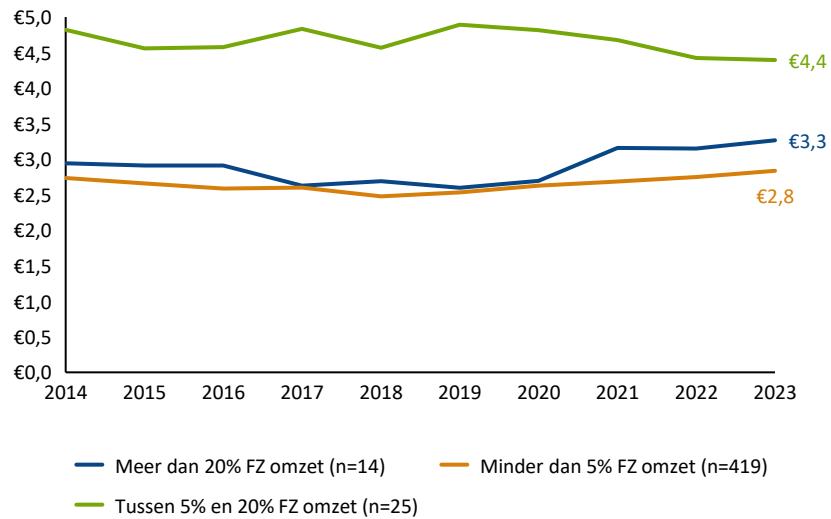


Bijlage 8: Rentelasten en afschrijvingen forensische zorg

Ontwikkeling gemiddelde rentelasten – FZ



Ontwikkeling gemiddelde afschrijvingen – FZ



Ontwikkeling boekwaarde/aanschafwaarde – FZ

