

Instellingen in de ouderen- en gehandicaptenzorg lopen grote financiële risico's door nieuwe spelregels voor het vastgoed.

Het gaat om een 'tikkende tijdbom van honderden miljoenen aan afboekingen op vastgoed', schrijft accountantsorganisatie Nivra in zijn publieke managementletter over de instellingen in de langdurige zorg. Nivra heeft voor het eerst de managementletters die accountants ieder jaar schrijven voor het bestuur van zorginstellingen samengevoegd tot een publieke versie. In deze managementletter signaleert de Nivra een aantal risico's voor de sector. Alle risico's hangen direct samen met de overgangssituatie waarin de sector zich bevindt als gevolg van de introductie van marktwerking. Nivra heeft het over een 'spagaat tussen marktwerking en regulering'.

Vastgoedregime

Een van de manifestaties van die spagaat is het nieuwe vastgoedregime in de sector. Sinds 2009 hebben zorginstellingen geen vergunning meer nodig van de overheid om te bouwen. Daar staat tegenover dat de vaste en op maat gemaakte vergoeding die zij altijd van de overheid kregen voor hun vastgoed ook verdwijnt. Zorginstellingen moeten de kosten van hun vastgoed zelf terugverdienen uit de geleverde zorgproductie.

Het probleem is alleen dat de overheid een aantal belangrijke onderdelen van het nieuwe regime nog niet heeft vastgesteld. Zo ontbreekt duidelijkheid over de hoogte van het vastgoedtarief dat de instellingen in hun prijzen mogen berekenen. Ook bestaat er nog geen overgangsregeling voor instellingen die onder het nieuwe regime in financiële problemen komen.

Aanschafwaarde

Die financiële problemen kunnen bijvoorbeeld ontstaan als instellingen hun vastgoed onder de nieuwe spelregels niet langer op aanschafwaarde maar op bedrijfswaarde moeten waarderen in hun balans. Bij bedrijfswaarde wordt gekeken naar de verdien capaciteit van het vastgoed. Veel instellingen zullen bij toepassing van bedrijfswaarde fors af moeten boeken. Zorgtoezichthouder NZa heeft berekend dat het voor de hele sector minimaal gaat om een bedrag van euro 220 mln, maar volgens vastgoeddeskundigen kan het bedrag oplopen tot een half miljard euro. Het probleem beperkt zich bovendien niet tot het vastgoed dat zorginstellingen in eigendom hebben, maar geldt ook voor het vastgoed dat zij huren. Ook langdurige huurcontracten moeten onder de nieuwe regels anders gewaardeerd worden en ook dat kan een gat slaan in het eigen vermogen.

Vermogenssituatie

De onzekerheid over de vermogenssituatie leidt ertoe dat banken zeer terughoudend zijn met het financieren van nieuwbouwplannen. Dat betekent dat gewenste veranderingen in de zorg - zoals bijvoorbeeld de overgang van meerpersoonskamers naar eenpersoonskamers in de ouderenzorg - tegengehouden of vertraagd worden. De accountants van de Nivra zijn dan ook van mening dat de overheid zo snel mogelijk duidelijkheid moet bieden over een overgangsregeling zodat de 'tikkende tijdbom' onschadelijk gemaakt kan worden. Ook zullen instellingen zelf zo snel mogelijk duidelijkheid moeten bieden over de omvang van de eventuele afboekingen. De accountants kraken ook stevige noten over het bestuur en de organisatie van zorginstellingen. Zo nemen de kwaliteit en de alertheid van bestuurders toe, maar lopen die nog steeds achter bij de gewijzigde marktomstandigheden. Bestuurders combineren nog lang niet altijd de vereiste zorgkennis met kennis van bedrijfsmatige sturing.

Snijden in kosten

Bestuurders moeten zakelijk denken zonder de kwaliteit te kort te doen. Nivra geeft geanonimiseerde voorbeelden van instellingen waar bestuurders gesneden hebben in het personeel om een bepaald winstniveau te halen, maar waar de Inspectie vervolgens moet ingrijpen omdat de kwaliteit van de zorg te veel is gedaald.

Een ander voorbeeld van tekortkomingen is het gebrekkige geldbeheer bij veel instellingen. Het denken in geldstromen is voor veel AWBZ-instellingen een cultuuromslag. Een goede meerjarenbegroting en maandelijkse controle van de geldstromen ontbreekt nogal eens. Langlopende investeringen worden vaak gefinancierd met tijdelijke liquiditeitsoverschotten en kortlopende leningen. Ook komt het voor dat vaak grote sommen geld op een betaalrekening staan geparkeerd. De Nivra-accountants sporen de zorginstellingen daarom aan om de treasury-functie te professionaliseren.