

## Kloof tussen huurprijzen en NHC-vergoeding wordt steeds groter

De hoge inflatie heeft in 2022 geleid tot een forse stijging van de huurprijzen. Zorginstellingen verwachten ook voor 2023 een huurprijsstijging die hoger ligt dan de jaarlijkse NHC-indexatie. Ondanks de sterke huurprijsstijging verwacht een kwart van de zorginstellingen de komende jaren een stijging van het aantal huurtransacties. Dit blijkt uit resultaten van de Financiële Zorgthermometer die in maart 2023 is uitgestuurd naar circa 800 zorgfinancials.

### Zorginstellingen verwachten ook in 2023 een forse huurprijsstijging

2022 was een jaar met hoge kostenstijgingen. Gevolg hiervan is dat het algehele prijsniveau flink gestegen is, zo ook de huurprijzen. Contractueel wordt vaak het CPI gebruikt als grondslag voor de jaarlijkse huurindexatie. 56% van de respondenten geeft aan dat een indexatie op basis van CPI als voorwaarde is opgenomen in het huurcontract. Van deze groep heeft 45% geen maximum ten aanzien van de jaarlijkse indexatie, opgenomen in het huurcontract. Bij normale economische omstandigheden ligt het CPI rond de 2,0% (streefinflatie ECB). 79% van de zorginstellingen respondenten geeft aan dat de huurprijzen in 2022 gemiddeld met meer dan 2,0% zijn gestegen. Voor 42% van de respondenten geldt dat de stijging voor 2022 meer dan 5,0% was. Deze trend zien we ook bij de verwachting voor 2023. 47% van de respondenten verwacht in 2023 een huurprijsstijging tussen de 2% en 5%. 41% anticipeert zelfs op een stijging van meer dan 5,0%. De huurprijsstijging ligt boven de jaarlijkse NHC-indexatie van 2,5%. Dit betekent dat de huren harder stijgen dan de NHC-tarieven. Daar komen de sterke stijging van de bouwkosten en de verwachte NHC-tariefkorting in 2024 bij.

### Huurprijsstijging heeft voorlopig beperkt effect op het aantal huurtransacties

De hoge inflatie heeft (voorlopig) geen invloed op het aantal verwachte huurtransacties. 26% van de zorginstellingen verwacht dat het aantal huurtransacties de komende drie jaar stijgt ten opzichte van de vorige drie jaar. Het overgrote deel (60%) verwacht dat het aantal huurtransacties gelijk zal blijven. Bij de afgesloten huurcontracten in 2022 en 2023 geeft 40% aan dat een looptijd tussen de 10 en 20 jaar is afgesproken. Bij 23% van de nieuwe huurcontracten is *Triple net* de basis. Dit betekent dat kosten voor onderhoud, belastingen en verzekeringspremie voor rekening van de huurder komen. Tenslotte verwachten zorginstellingen dat huurcontracten in de toekomst vaker geactiveerd moeten worden, zoals dit nu ook al geldt voor beursgenoteerde bedrijven. Het huidige voordeel van een kortere balans ten opzichte van zelf investeren komt hiermee te vervallen.

### **Reactie Fizi (Jorrit Wigchert, voorzitter Fizi)**

*“De stijgende kosten voor vastgoed en de dalende kapitaallastenvergoeding vergroten de opgave voor zorgaanbieders om meer te doen met minder. Dit betekent minder geld voor zorgverlening, maar ook minder geld voor verduurzaming. Een zorgwekkende ontwikkeling waar niet direct een pasklaar antwoord op is. Immers, 'meer' geld druist in tegen de beweging die we met elkaar proberen in te zetten”.*

### **Reactie Finance Ideas (Daan van Houtum, senior adviseur)**

*“Als gevolg van de recente kosteninflatie (en de resulterende huurindexatie) lopen de kosten voor huren steeds verder uiteen ten opzichte van de NHC opbrengsten. Met de herijking van de NHC in het verschiet is het een uitdaging om huurcontracten kostendekkend af te sluiten, waardoor huren steeds minder een aantrekkelijk alternatief is voor bouwen in eigendom”.*

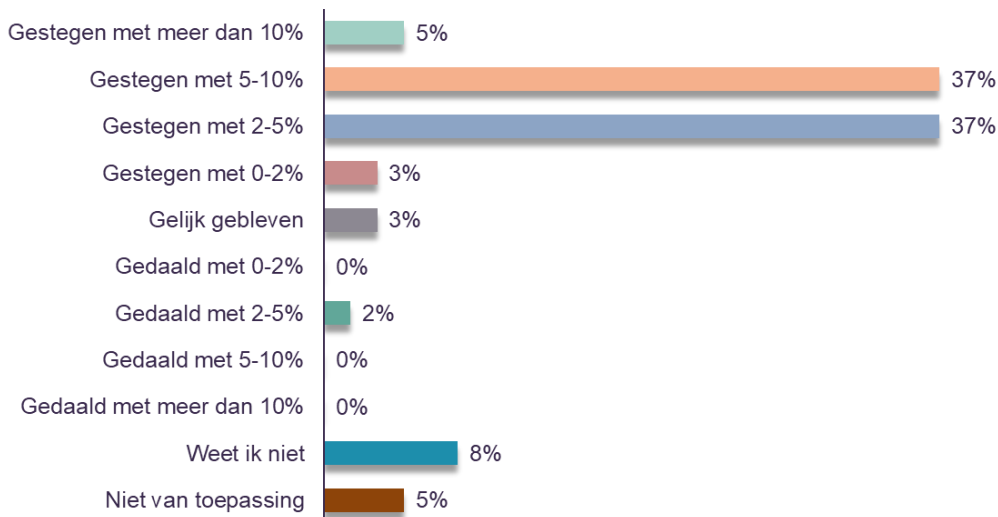
OVER DE FINANCIËLE ZORGHERMOMETER: De Financiële Zorgthermometer is gebaseerd op onderzoek dat elk kwartaal wordt uitgevoerd door Finance Ideas onder de circa 800 leden van Fizi, netwerk zorgfinancials. Aan het meest recente onderzoek in maart 2023 hebben 92 financials van verschillende zorginstellingen deelgenomen.

NOOT VOOR DE REDACTIE: Meer informatie over deze editie van de Financiële Zorgthermometer vindt u in de toelichting. De ruwe onderzoeksgegevens vindt u op [www.fizizorgfinancials.nl](http://www.fizizorgfinancials.nl). Voor een toelichting kunt u contact opnemen met Daan van Houtum van Finance Ideas, telefonisch (06-16306778) of per mail ([daan.vanhoutum@finance-ideas.nl](mailto:daan.vanhoutum@finance-ideas.nl)).

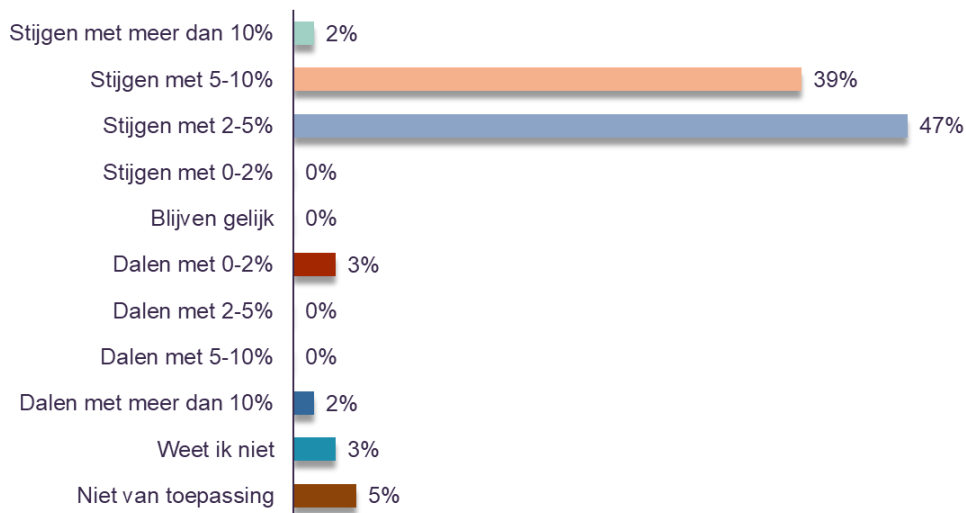
## Toelichting

**Grafiek 1: Met welk percentage zijn de huurprijzen in 2022 gemiddeld gestegen/gedaald?**

79% van de respondenten geeft aan dat de huurprijzen in 2022 met meer dan 2% gestegen zijn. Voor 42% geldt dat de huurprijzen met meer dan 5% zijn gestegen.

**Grafiek 2: Met hoeveel procent verwacht u dat de huurprijzen in 2023 stijgen/dalen?**

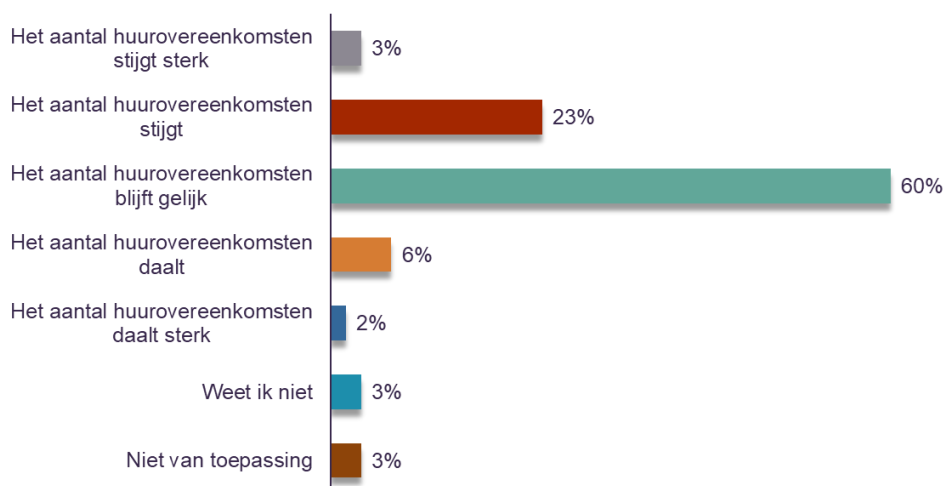
Voor 2023 verwacht 41% van de respondenten een huurprijsstijging van meer dan 5%.



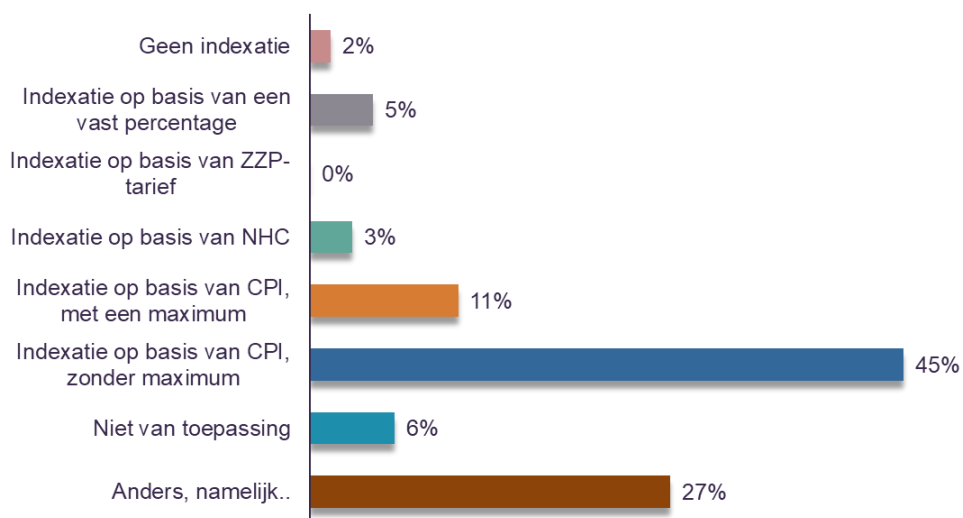
## Toelichting

**Grafiek 3: In hoeverre verwacht u dat het aantal nieuwe huurtransacties binnen uw organisatie daalt/stijgt in de komende drie jaar ten opzichte van de vorige drie jaar?**

60% van de respondenten verwacht dat het aantal huurtransacties gelijk zal blijven. 26% verwacht de komende drie jaar een stijging van het aantal huurtransacties.

**Grafiek 4: Hoe wordt in bestaande huurcontracten omgegaan met indexatie?**

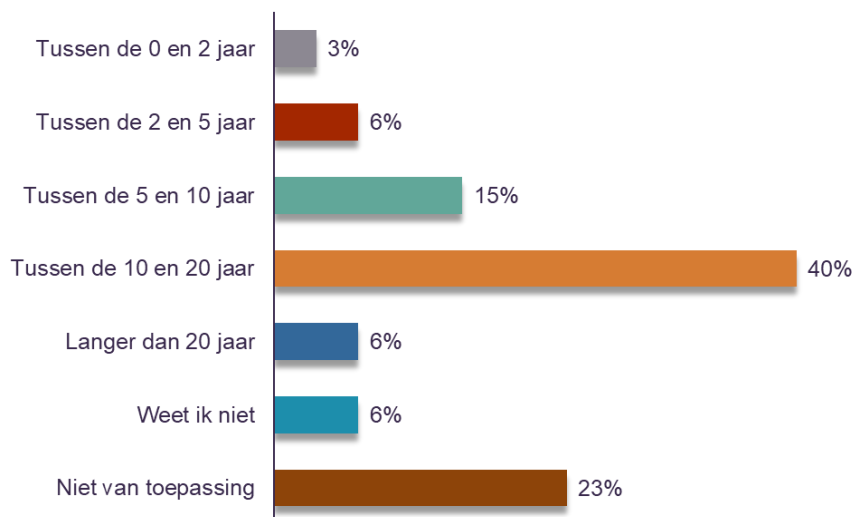
Bij 45% van de zorginstellingen worden de huurprijzen geïndexeerd op basis van CPI, zonder maximum.



## Toelichting

**Grafiek 5: Welke looptijden worden gehanteerd voor nieuwe huurcontracten?**

Bij 40% van de nieuwe huurcontracten wordt een looptijd tussen de 10 en 20 jaar gehanteerd.

**Grafiek 6: Wat is de basis voor de huurcontracten die nieuw worden afgesloten?**

Bij 23% van de huurcontracten die nieuw worden afgesloten is *Triple net* de basis.

