

BELEIDSREGEL CI-958/CA-164

Huur en erfpacht

Kenmerk
CI-958/CA-164

1. Algemeen

- a. Deze beleidsregel is van toepassing op de zorg of dienst als omschreven bij of krachtens Zorgverzekeringswet en wordt geleverd door: instellingen voor medisch specialistische zorg (met uitzondering van academische ziekenhuizen, sanatoria en instellingen – niet zijnde ziekenhuizen- voor medisch specialistische zorg) en door: ziekenhuizen, epilepsie-inrichtingen, radiotherapeutische centra, dialysecentra, audiologische centra, ambulancediensten, trombosediensden, abortusklinieken, instellingen voor revalidatie, instellingen voor zover de werkzaamheden zijn gericht op donatie of transplantatie van weefsel of organen, productiesamenwerkingsverbanden en Centrale Posten voor Ambulancevervoer.

Deze beleidsregel is eveneens van toepassing op de zorg of dienst als omschreven bij of krachtens de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) voor zover het zorg betreft die wordt geleverd in combinatie met verblijf als bedoeld in artikel 5.2, onder b, van het Uitvoeringsbesluit WTZi of zorg die wordt geleverd door zorgaanbieders als bedoeld in artikel 5.2, onder c, van het Uitvoeringsbesluit WTZi .

- b. Deze beleidsregel treedt in werking op 1 januari 2007 en werkt terug tot die datum indien de mededeling in de Staatscourant dat de beleidsregel bij de NZa ter inzage ligt na deze datum plaatsvindt.
- c. De Beleidsregel huur en erfpacht met nummer CI-920/CA-100 eindigt op 31 december 2006.
- d. Deze beleidsregel kan worden aangehaald als 'Beleidsregel huur en erfpacht'.

2. Huur en erfpacht

2.1 Definities

Kapitaalslasten

Afschrijvings- en rentekosten van het gehuurde object.

Huur

Kapitaalslasten huur verhoogd met andere huurbestanddelen zoals onderhoud en verzekeringen.

2.2 Aanvaardbare kosten

- a. Indien voor het aangaan van een huurcontract toestemming bij of krachtens de wet is vereist, zullen bij het ontbreken daarvan geen kosten in de aanvaardbare kosten worden opgenomen.
- b. Indien voor het aangaan van een huurcontract toestemming bij of krachtens de wet is vereist, zullen de in de aanvaardbare kosten op te nemen kosten voor kale huur niet meer bedragen dan voortvloeit uit de toestemming.

c. Indien de rechtspersoon, die een zorgaanbieder exploiteert, geen eigenaar is van de gebouwen en/of installaties en/of inventaris en de verhuurder een rechtspersoon is die een niet op het maken van winst gerichte doelstelling heeft, zal de kale huur worden getoetst aan de Beleidsregel afschrijving en de Beleidsregel rente.

d. Opname vanuit de ingevolge de WTZi goedgekeurde bouwinitiatieven voortvloeiende huur, wordt beëindigd, indien de eindafrekening van de betreffende bouw niet is ingediend binnen de termijn, zoals in de vergunning is opgenomen, en de Minister van VWS daartoe een besluit op grond van de WTZi heeft genomen. De aanvaardbare kosten worden in dat geval met ingang van de dag waarop het besluit door de Minister van VWS is genomen, met de kosten van huur verlaagd.

2.3 Indien een huur in rekening wordt gebracht voor instandhoudingsinvesteringen door derden die passen binnen de conform de WTZi toegestane bouw, kan het afschrijvingsdeel van de huur worden opgenomen onder de aanvaardbare afschrijvingskosten. Dit afschrijvingsdeel wordt vastgesteld op 55% van het kale huurbedrag.

2.4 In afwijking van het aan de Beleidsregel afschrijving en de Beleidsregel rente ten grondslag liggende uitgangspunt van de historische kostprijs, is de indexering van de kale huur en erfpacht van onroerend goed aanvaardbaar, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. Het onroerend goed wordt voor gebruik ter beschikking gesteld door of namens een (rechts)persoon met een op winst gerichte doelstelling.

b. Het onroerend goed wordt voor gebruik ter beschikking gesteld door of namens een (rechts)persoon met een niet op winst gerichte doelstelling, alsmede door of namens gemeenten en andere publiekrechtelijke rechtspersonen, mits het onroerend goed:

- afkomstig is van buiten de gezondheidszorg in ruime zin, dat wil zeggen, niet reeds heeft gediend voor activiteiten waarvan bekostiging thans plaatsvindt vanwege ziektekostenverzekering of AWBZ;
- niet is verworven met het oog op gebruik in het kader van de gezondheidszorg.

c. Zowel in geval a. als b., doch met uitzondering van de situatie waarin de overheid als erfpachter optreedt, geldt dat het eigendom van het onroerend goed niet direct of indirect berust bij de of de rechtspersoon waarvan de zorgaanbieder uitgaat.

2.5 De gehanteerde index zal worden afgeleid van de bouwkostenindex voor de gezondheidszorg. De huren die voldoen aan de voorwaarden in 2.4 zullen jaarlijks uniform worden aangepast.

2.6 Behoudens het bepaalde onder 2.2 en 2.4 kunnen de volgende omstandigheden de hoogte van de in de aanvaardbare kosten of tarieven op te nemen huur niet doen wijzigen:

1. Enige eigendomsoverdracht van de onroerende zaak waarin of waarop de zorgaanbieder gehuisvest;
2. De vestiging, wijziging of beëindiging van een beperkt recht op de onroerende zaak waarop de zorgaanbieder is gehuisvest;
3. Overname van een zorgaanbieder door een andere rechtspersoon;

4. Verandering van rechtsvorm.

3. Uitzonderingssituaties

Het hierna volgende geldt specifiek voor zorgaanbieders toegelaten voor verblijf exclusief behandeling voor verzekerden met een somatische dan wel psychogeriatrische aandoening of beperking en voor verzekerden met een psychosociaal probleem.

3.1 Goedgekeurde huurkosten tot en met 1996

De in de aanvaardbare kosten op te nemen huurkosten goedgekeurd tot en met 1996, worden gebaseerd op de regelgeving die van kracht was op het moment van ondertekening van het huurcontract. Een uitzondering hierop is de jaarlijkse indexering van de huur. Als in het huurcontract destijds jaarlijkse indexering is overeengekomen dan zal te allen tijde de huur worden geïndexeerd conform de bouwkostenindex voor de gezondheidszorg.

3.2 Klimgeldlening

Voor niet-winst beogende instellingen (NWI's) die een instelling als hiervoor omschreven in eigendom hebben, gefinancierd via een klimgeldlening, geldt bij herfinanciering het volgende:

De NWI heeft overeenstemming bereikt met het projectbureau NWI van het Ministerie van VROM over de afkoopsom van de exploitatie subsidieverplichting zoals die door het Ministerie van VROM jaarlijks wordt verstrekt op grond van dynamische kostprijsregelen en de overname bijdrage c.q. saneringsbijdrage.

Hierbij kan zich de volgende situatie voordoen:

Het pand wordt overgedragen aan een woningcorporatie die het pand vervolgens weer terugverhuurt aan de overdragende zorgaanbieder. In deze situatie moet gehandeld worden/zijn conform de Regeling eenmalige subsidie (nr. MG 98 -26) van het Ministerie van VROM d.d. 29 oktober 1998 (gepubliceerd Staatscourant d.d. 27 oktober 1998). In dit geval moet instemming voor de overdracht en het daaruit voortvloeiende huurcontract verkregen zijn van het College voor zorgverzekeringen (gedurende overgangperiode 1997-2000) of het College bouw ziekenhuisvoorzieningen (vanaf 1 januari 2001).

Indien aan deze voorwaarden is voldaan geldt:

De conform deze regeling in het huurcontract opgenomen huurkosten worden ingecalculleerd.