

## BIJLAGEN

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| <b>Definitielijst</b>            | <b>75</b> |
| <b>Afkortingen</b>               | <b>76</b> |
| <b>Onderwerplijst interviews</b> | <b>77</b> |
| <b>Lijst geïnterviewden</b>      | <b>78</b> |
| <b>Berekeningen</b>              | <b>79</b> |

## DEFINITIELIJST

### ZORGVASTGOED

*Een Zorgvastgoedobject is een vastgoedobject, waarin het accent ligt op zorgverlening. Het vastgoedobject staat in dienst van de zorgverlening en is hierop aangepast (eigen definitie).*

### MARKTWAARDE

*Marktwaarde is het verwachte bedrag dat op de dag van taxatie wordt overeengekomen voor een vastgoedobject tussen een willige koper en een willige verkoper die op een gepaste afstand van elkaar staan, na een behoorlijke marketing en waarbij de partijen met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelen (Ten Have, 2007:34)*

### WINKEL

*Een winkel is een vastgoedobject dat geheel of gedeeltelijk voor publiek toegankelijk is en waarvandaan goederen en diensten aan particulieren worden verkocht en geleverd (Ten Have, 2003:410)*

### KANTOOR

*Een kantoor als vastgoedobject is een ruimte of een vastgoedobject dat voor meer dan vijfenzeventig procent bestemd is voor een werkgemeenschap waarin het accent ligt op hoofdarbeid en de daarvoor benodigde activiteiten (Ten Have, 2003:450)*

### HOTEL

*Een hotel is een vastgoedobject dat door zijn aard en/of bestemming geschikt is voor de professionele exploitatie van een werkgemeenschap die zich in hoofdzaak toelegt op het verschaffen van logies al dan niet in combinatie met het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse (Ten Have, 2003:522)*

### EXPLOITATIEGEBONDEN VASTGOED

*een exploitatiegebonden vastgoedobject is een vastgoedobject dat dienstbaar is aan de bedrijfsuitoefening en dat door zijn aard en/of ligging zijn waarde ontleent aan het samenstel van de materiële vaste activa en dat, gegeven de waarde van het samenstel van de vaste materiële activa, niet of niet eenvoudig aangewend kan worden voor andere doeleinden dan waarvoor het dienstbaar is (Ten Have, 2003:111)*

## AFKORTINGEN

|              |   |
|--------------|---|
| AWBZ         | Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten              |
| CBZ          | College Bouw Zorginstellingen                     |
| DBC          | Diagnose Behandel Combinatie                      |
| DCF          | Discounted Cash Flow                              |
| Extramuraal  | Buiten een zorginstelling; thuis                  |
| GGZ          | Geestelijke Gezondheidszorg                       |
| Intramuraal  | Binnen de muren van een zorginstelling            |
| HOZ          | Wet Herziening van het Overeenkomstenstelsel Zorg |
| Min. van VWS | Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport  |
| NVZ          | Nederlandse Vereniging van Ziekenhuizen           |
| NZa          | Nederlandse Zorgautoriteit                        |
| WMG          | Wet Marktordening Gezondheidszorg                 |
| WMO          | Wet Maatschappelijke Ondersteuning                |
| WTZi         | Wet Toelating Zorginstellingen                    |
| ZBC          | Zelfstandig Behandel Centrum                      |
| ZZP          | ZorgZwaartePakket                                 |

## ONDERWERPLIJST INTERVIEWS

- Ontwikkelingen in de zorgsector
  - Naar vraaggestuurd stelsel
  - Afschaffing bouweregime
  - Boekwaardeproblematiek
- Specifieke kennis van de geïnterviewde
  - Over veranderingen in de zorgsector
  - Over gevolgen voor het vastgoed
  - Waardebepaling Zorgvastgoed
- Factoren van belang voor de waarde van Zorgvastgoed
  - Uit andere sectoren:
    - Locatie, bereikbaarheid, alternatieve aanwendbaarheid
  - Andere factoren specifiek voor Zorgvastgoed
- Problemen bij marktwaarde van Zorgvastgoed
  - Problemen voor zorginstellingen
  - Problemen bij het vaststellen van de waarde

## LIJST GEÏNTERVIEWDEN

1. ir. Sjoerd de Hoogh – TNO Centrum Zorg en Bouw (VH College Bouw Zorginstellingen)  
14 mei 2009  
Tijdsduur: ongeveer 45 minuten
2. drs. Daan van Opstal MRE – Syntrus Achmea Vastgoed  
28 mei 2009  
Tijdsduur: ongeveer 45 minuten
3. Suzanna Koops-Boelaars – Nederlandse Vereniging van Ziekenhuizen  
2 juni 2009  
Tijdsduur: ongeveer 45 minuten
4. drs. Gijsbert van Bussel – Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport  
3 juni 2009  
Tijdsduur: ongeveer 40 minuten
5. drs. Peter van Ruijven en drs. Rinke Oskam – College Sanering  
8 juni 2009  
Tijdsduur:
6. drs. Laura Mostert en Dinie van Bergen – Zorgverzekeraar DSW  
25 juni 2009  
Tijdsduur: ongeveer 60 minuten
7. Jinco Smits – Woonzorg Nederland  
19 juni 2009  
Tijdsduur: ongeveer 60 minuten
8. ing. Frank van den Berg en Ramon van Stekelenborg BBA – CB Richard Ellis  
Verschillende data

## BEREKENINGEN

LAGE KASSTROOM

|                                | 6,50%               |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |  |
|--------------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--|
| Jaar                           | 1                   | 2           | 3           | 4           | 5           | 6           | 7           | 8           | 9           | 10          | Eindwaarde   |  |
| Fictieve huur                  | € 4.160.000         | € 4.241.250 | € 4.468.750 | € 4.725.703 | € 4.997.431 | € 5.097.380 | € 5.199.327 | € 5.303.314 | € 5.409.380 | € 5.517.568 | € 5.517.568  |  |
| Eigenaarlasten                 | € 376.900           | € 385.697   | € 391.953   | € 399.019   | € 406.492   | € 509.738   | € 522.481   | € 535.543   | € 548.932   | € 562.655   | € 562.655    |  |
| Netto kasstroom                | € 3.783.100         | € 3.855.553 | € 4.076.797 | € 4.326.684 | € 4.590.939 | € 4.587.642 | € 4.676.846 | € 4.767.770 | € 4.860.448 | € 4.954.912 | 11,10031355  |  |
| Discontofactor                 | 1,040               | 1,125       | 1,216       | 1,316       | 1,423       | 1,539       | 1,664       | 1,800       | 1,946       | 2,105       | € 38.104.167 |  |
| Contante waarde                | € 3.637.764         | € 3.428.048 | € 3.351.604 | € 3.288.988 | € 3.226.875 | € 2.981.560 | € 2.810.481 | € 2.649.210 | € 2.497.186 | € 2.353.878 | € 17.406.331 |  |
| Waarde = $\Sigma$ (kasstromen) | € 47.631.927        |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |  |
| kosten koper                   | € 3.116.107         |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |  |
| Waarde k.k.                    | € 44.515.819        |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |  |
| <b>Afgeronde marktwaarde</b>   | <b>€ 44.500.000</b> |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |  |

HOGE KASSTROOM

|                                | 8,00% |                   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |
|--------------------------------|-------|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Jaar                           |       | 1                 | 2           | 3           | 4           | 5           | 6           | 7           | 8           | 9           | 10          | Eindwaarde   |
| Fictieve huur                  | €     | 5.120.000         | € 5.220.000 | € 5.500.000 | € 5.816.250 | € 6.150.684 | € 6.273.698 | € 6.399.172 | € 6.527.155 | € 6.657.699 | € 6.790.853 | € 6.790.853  |
| Eigenaarlasten                 | €     | 403.300           | € 412.613   | € 420.313   | € 429.009   | € 438.206   | € 627.370   | € 643.054   | € 659.130   | € 675.609   | € 692.499   | € 692.499    |
|                                |       |                   |             |             |             |             |             |             |             |             |             | € 16.896.914 |
| Netto kasstroom                | €     | 4.716.700         | € 4.807.388 | € 5.079.688 | € 5.387.241 | € 5.712.478 | € 5.646.328 | € 5.756.118 | € 5.868.025 | € 5.982.090 | € 6.098.354 | 11,10031355  |
| Discontopercentage             |       | 1,040             | 1,125       | 1,216       | 1,316       | 1,423       | 1,539       | 1,664       | 1,800       | 1,946       | 2,105       | € 50.796.724 |
| Contante waarde                | €     | 4.535.498         | € 4.274.343 | € 4.176.098 | € 4.095.185 | € 4.015.182 | € 3.669.613 | € 3.459.054 | € 3.260.566 | € 3.073.459 | € 2.897.081 | € 23.204.407 |
| Waarde = $\Sigma$ (kasstromen) | €     | 60.660.485        |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |
| kosten koper                   | €     | 3.968.443         |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |
| Waarde k.k.                    | €     | <b>56.692.042</b> |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |
| <b>Afgeronde marktwaarde</b>   | €     | <b>56.700.000</b> |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |

## MARKTWAARDE MET ANDERE DISCONTOVOET

## LAGE KASSTROOM

|                   |                    |              |
|-------------------|--------------------|--------------|
| Kasstroom         | 6,50% van de omzet |              |
| Discontovoet hoog | 9,65%              | € 38.600.000 |
| Discontovoet laag | 3,55%              | € 80.700.000 |

## HOGE KASSTROOM

|                   |                    |               |
|-------------------|--------------------|---------------|
| Kasstroom         | 8,00% van de omzet |               |
| Discontovoet hoog | 9,65%              | € 49.000.000  |
| Discontovoet laag | 3,55%              | € 102.700.000 |