



# TWEE WETEN MEER DAN ÉÉN

In het nieuwe zorglandschap moeten vraagstukken rond wonen, zorg en voorzieningen integraal worden benaderd. Veel gemeenten zijn nog niet zover en het is ook lastig. Zorgmensen denken vaak niet in termen van vastgoed.

Tekst Piet Scheerhoorn

**D**e zorg gebruikt zo'n 35 procent van al het maatschappelijk vastgoed in Nederland (83 miljoen vierkante meter). Om daar een beeld bij te krijgen: er is meer zorgvastgoed dan winkelruimte in Nederland. Door het nieuwe zorgbeleid is er in 2030 waarschijnlijk 25 procent minder zorgvastgoed nodig, becijfert Bouwstenen voor Sociaal, een sectorverbindend platform voor bestuurders, managers en professionals in maatschappelijk vastgoed.

"Het transformeren van de zorg en het wegwerken van de overmaat aan maatschappelijk vastgoed hakt er bij veel organisaties behoorlijk in", zegt Ingrid de Moel, directeur van Bouwstenen voor Sociaal. "Diverse gemeenten hebben afgelopen jaren flink wat vastgoed afgewaardeerd en er ligt nog wat in het verschiet. Ook bij een flink aantal corporaties en zorgaanbieders hangt het (zorg)vastgoed als een molensteen om de nek."

## Zorgcontinuïteit

Gemeenten hebben de afgelopen maanden gefocust op zorgcontinuïteit, vaak met de bestaande partijen, stelt De Moel. "Die bieden hetzelfde zorgpakket aan als voorheen, maar voor een 20 procent lagere prijs."

Dat is een kortetermijnoplossing voor 2015, constateert Jaap Verkroost, wethouder welzijn, zorg, samenleving, jeugd en wijk- en gebiedsgericht werken bij de gemeente Stichtse Vecht. "Zorgaanbieders teren nu in op het eigen vermogen of stoten vastgoed af, maar moeten op zoek naar andere manieren om de te leveren zorg uit te voeren. Daarover zijn wij met hen in gesprek, want het is ook in ons belang dat er andere zorgconcepten worden ontwikkeld om zorg dichtbij te kunnen leveren."

Volgens De Moel kan dat onder andere door zorg en het wonen dicht bij elkaar te brengen in een multifunctioneel gebouw met zorg, wonen en allerlei services op het gebied van wonen en welzijn.

Veel corporaties en zorginstellingen onderzoeken de mogelijkheden, maar het is vaak lastig de businesscase rond te krijgen, omdat veel zorgkantoren geen meerjarige afspraken met de zorgleveranciers willen maken. "Vooral in grote gemeenten, waar meerdere zorgpartijen actief zijn, leidt dat tot problemen. Partijen gaan op elkaar zitten wachten, er komen geen nieuwe (vastgoed) investeringen en de kwaliteit loopt terug." In gebieden waar één zorgorganisatie actief is, is vaak wel beweging. Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé in Gelderland heeft de afgelopen jaren al een flinke slag gemaakt ter voorbereiding op de decentralisaties. De zorg is afgebouwd en de vastgoedportefeuille is vernieuwd. Maar het blijft lastig om de exploitatie rond te krijgen, doordat de inkomsten uit intramurale zorg sterk zijn gedaald. Dat is opgelost door eenmalig af te waarden op de vastgoedportefeuille, zegt Roy Severein, projectmanager

## BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL

Bouwstenen voor Sociaal is een sectorverbindend platform van en voor bestuurders, managers en professionals in maatschappelijk vastgoed, waaronder gebouwen voor buurten, onderwijs, opvang, cultuur, sport, welzijn, informatie en zorg.

Meer info: [Bouwstenen.nl](http://Bouwstenen.nl)

# 'CORPORATIES VINDEN HET DOORGAANS HEEL LASTIG OM REKENING TE HOUDEN MET ZORGBEHOEFTE'S'

vastgoed bij de Zorgcombinatie Marga Klompé. "Daarmee hebben wij de bezuinigingen bekostigd. Ik ga ervan uit dat dit op veel meer plekken in het land op deze manier wordt opgelost."

## Afstoten broodnodig

Afwaarderen van de vastgoedportefeuille en afstoten van een deel van het vastgoed is volgens Margrieta Haan, zelfstandig adviseur in wonen, zorg en welzijn, broodnodig voor al het maatschappelijk en vastgoed in Nederland. Als er minder maatschappelijk vastgoed is, helpt dat bij de exploitatie van het zorgvastgoed. "We moeten allemaal ons verlies nemen en het teveel aan maatschappelijk vastgoed afstoten. Dat betekent dat je lokaal kijkt naar wat je echt nodig hebt en het overschot zo handig mogelijk van de hand doet."

Stichtse Vecht doet dat door aan zorgvastgoed en onderwijsvastgoed een hogere prioriteit te geven dan aan ander maatschappelijk vastgoed. Om zorg- en onderwijsvoorzieningen open te houden, worden er allerlei andere activiteiten in verricht die bijdragen aan de exploitatie van deze voorzieningen. Overtollig maatschappelijk vastgoed wordt afgewaardeerd en waar mogelijk afgestoten.

Vanuit de filosofie 'We gaan geen stenen meer stapelen, want we hebben al te veel vastgoed' wordt nieuwbouw ontmoedigd en worden partijen gestimuleerd om hun vastgoed af te waarderen. Verkroost: "Daarin heb je als gemeente een voorbeeldfunctie. Laat zien dat je je vastgoedportefeuille gaat verkleinen en stimuleer zorgpartijen, corporaties en commerciële beleggers om tegelijk met de gemeente hetzelfde te doen en zo de pijn te verdelen."

Van oudsher hebben we veel monofunctioneel maatschappelijk vastgoed (aparte gebouwen voor zorg, onderwijs, wonen en welzijn). Nu kan het volgens Verkroost gebeuren dat een zorginstelling die om te overleven graag activiteiten in huis wil halen, moet concurreren met een school in dezelfde wijk. "Als partijen er samen niet uitkomen en ook de gemeente in haar ruimtelijk beleid geen keuze maakt, zal zowel de brede school als de zorginstelling een zieldogend bestaan leiden, want er zijn te weinig activiteiten voor beide complexen. Uiteindelijk moet de gemeente dan misschien financieel bijspringen om één of beide voorzieningen open te houden."

## Erg lastig

"Vraagstukken rond wonen, zorg en voorzieningen zouden in een ideale situatie integraal moeten worden benaderd", vindt De Moel. "Veel gemeenten zijn nog niet zover en het is ook lastig. De 'zorgmensen' denken vaak niet in termen van vastgoed. Bovendien zijn ze nog veel met de contracten rond de zorg op korte termijn bezig en niet met waar de zorg straks landt. Dat maakt het ook voor investeerders erg lastig." Dat soort geluiden hoort Barbara Böhne, manager maatschappelijk vastgoed bij Fris Investment Care, ook van beleggers. "Die weten niet hoe ze moeten bouwen voor zorginstellingen, ze kennen de vraag niet."

In Stichtse Vecht heeft men er om die reden voor gekozen om de afdeling Ruimtelijke Ordening bij bouw- en transitieprojecten door de wethouder zorg aan te laten sturen. Verkroost: "Het gaat om de kennis van de zorgcomponent die aanwezig moet zijn. Dat geldt ook voor het bouwen van levensloopbestendige woningen. Dat kun je niet blindelings overlaten aan corporaties, want dan ontbreekt er een verhoogd toilet, of iets dergelijks. Corporaties vinden het doorgaans heel lastig om rekening te houden met zorgbehoeftes."

Het integreren van activiteiten en voorzieningen in een beperkt aantal goede complexen kan als negatief effect hebben dat de hoeveelheid leegstaande panden toeneemt. Severein zou deze panden willen laten slopen, zeker als ze in erg slechte staat verkeren. "Doordat gemeenten minder subsidie verstrekken, zijn veel organisaties vooral op zoek naar een goedkoop onderkomen. Wat gebeurt er dan? Alles wat vanwege de kwaliteit van het pand relatief duur is, blijft leeg staan en alles wat vies en versleten is wordt wel gebruikt. Dan krijg je leegstand op de verkeerde plekken."

Haan is huiverig om al te snel met de sloophamer aan de slag te gaan. Het is in de zorg nog erg onzeker wat klanten in de toekomst wel en niet willen betalen. Oude gebouwen kunnen volgens haar vanwege de betaalbaarheid dan ineens heel interessant zijn. Ook vanuit de hoek van de psychiatrie en de verstandelijk gehandicaptensector wordt een sterke vraag naar goedkoop vastgoed verwacht. Net als in de ouderenzorg is daar een extramuralisatie aan de gang, een onderwerp waarover de komende jaren afspraken moeten worden gemaakt.

Een stad als 's-Hertogenbosch, met veel psychiatrische

instellingen in de directe omgeving, voorziet een enorme opgave om deze mensen te huisvesten, zegt Ton van Helvoort, senior beleidsmedewerker bij de Brabantse gemeente. "Er is maar één ding wat telt: betaalbaarheid. Kwaliteit doet er veel minder toe. Want die mensen hebben geen geld, ze hebben allemaal begeleiding nodig, ze moeten zelfstandig wonen, maar kunnen alleen een minimale huur betalen. De corporaties maken zich daar grote zorgen over."

**Verpaupering voorkomen**

Welk beleid gemeenten kunnen voeren om deze verpaupering te voorkomen is afhankelijk van de lokale situatie, stelt De Moel. "Strikte sturing op bestemming kan succes hebben, maar het kan er ook toe leiden dat allerlei waardevolle initiatieven worden geblokkeerd." Anderzijds kan volgens haar meer flexibiliteit in bestemmingen leiden tot ongewenste effecten. "Als gemeenten zich flexibel opstellen wat betreft het gebruik van een gebouw kan dat er toe leiden dat een zorgaanbieder hun panden op de mooiste plekken, met de hoogste waarde verkopen, waardoor bijvoorbeeld in het centrum van de stad de zorgvoorzieningen verdwijnen, zoals we ook hebben zien gebeuren met sportvoorzieningen die langzaam naar de randen van de stad verdwenen." Zorgorganisa-

ties hebben het geld soms hard nodig om de bezuinigingen op te vangen, weet De Moel. De basis, zo denkt ze, voor een structurele oplossing is een brede lokale vastgoedstrategie. "De verbinding tussen wonen en zorg kan worden gelegd door als gemeente daar meer over te praten. Investeer door verkenner op pad te sturen, elkaars belangen te leren kennen, risico's beter in te schatten en een inefficiënte voorzieningstructuur te voorkomen." In het lokale overleg over het voorzieningsplan moeten zorg en wonen een actiever onderwerp van gesprek zijn, betoogt De Moel. "Want dat gaat niet alleen over sport, cultuur en onderwijs, maar ook over wonen en zorg. Met vragen als: 'Waar wordt welke zorg verleend? Thuis, in kleine buurtvoorzieningen of meer centraal?'" Ook Verkroost ziet in de verbinding de beste kansen om de uitdagingen aan te gaan. "Ga bondgenootschappen aan met je partners, neem ze serieus, ga ermee in gesprek en probeer samen verder te komen. Lokaal zijn de verschillen zo groot, dat je er geen formule op los kunt laten."

**Miele**  
PROFESSIONAL

**WasTRiathlon**

Drie disciplines voor een perfecte wasgoedfinish.  
Winnaar van de Ironman Hawaii Faris Al-Sultan maakt doorstart met Miele Professional!



**Bespaar nu tot € 3.500,- met de TRI-bonus!\***

Info over de apparaten van 6,5 tot 32 kg die onder de actie vallen en over de prijsvraag op: [www.miele-professional.nl/TRIation](http://www.miele-professional.nl/TRIation)

\*Besparing in euro's tusschen 21% BTW en afkorting van het eenpersoons type apparaat. Bij een gecombineerde waschef van 2 of 3 apparaten profiteert u van een extra TRI-bonus 2 of 3. Er dient een aanvraagformulier worden ingevuld. Voor informatie en de voorwaarden over de TRI-bonus actie visit u op [www.miele-professional.nl/TRIation](http://www.miele-professional.nl/TRIation). Geldig zolang de voorraad strekt. Actieperiode: 20 maart tot en met 29 juni 2015.