

Themavisie Scheiden wonen zorg in de AWBZ

Deel II - Woningcorporaties

ING Economisch Bureau

Corporaties voor vergrijzing op de goede weg

Scheiden wonen zorg maakt verdere samenwerking met zorginstellingen noodzakelijk

Door de vergrijzing zullen corporaties tot 2030 bijna 250.000 woningen toegankelijk moeten maken voor senioren. De verschillen in investeringen tussen corporaties zijn hierbij groot doordat de vergrijzing in stedelijke gebieden minder hard toeslaat dan in de periferie. Daarnaast is de woningvoorraad van verschillende corporaties zeer divers waardoor de benodigde investeringen ook flink uiteen lopen. Door het scheiden wonen zorg nemen de financiële risico's voor corporaties toe. Verhuurde verzorgingshuizen van corporaties zijn de flexibele schil van zorginstellingen. Bij leegstand stoten zij deze gehuurde panden als eerste af waardoor corporaties op zoek moeten naar een nieuwe huurder.

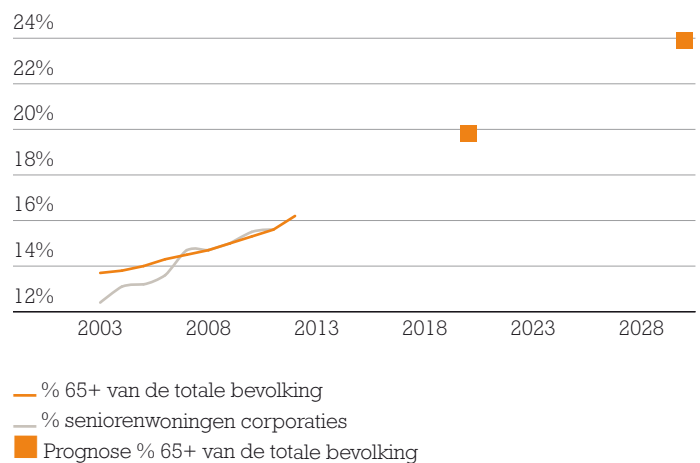
Aanbod seniorenwoningen

Aanbod seniorenwoningen neemt toe

Door de vergrijzing neemt de vraag naar geschikte woningen voor ouderen de komende jaren toe. Het aantal 65-plussers steeg in de periode 2003-2011 al van 13,7% naar 16,2% in 2012 (figuur 1). In 2003 was nog 12,4% van de woningen van corporaties naar "eigen zeggen" geschikt voor senioren.¹ Na een kleine inhaalslag in de jaren 2003-2007 steeg dit aandeel in gelijke tred met de toename van het aantal 65-plussers. In 2030 is het aantal 65-plussers opgelopen tot bijna 24% van de totale bevolking. De vraag naar seniorenwoningen zal dan ook naar verwachting in dezelfde mate zijn toegenomen. Tot 2030 zullen corporaties hiervoor nog bijna 250.000 woningen geschikt moeten maken voor ouderen.

¹ Deze corporatiewoningen zijn niet alleen geschikt voor ouderen maar ook voor gehandicapten. Daarnaast hoeft natuurlijk niet iedere 65-plusser in een aangepaste seniorenwoning te wonen. Het gaat hierbij dan ook om de ontwikkeling van het aandeel 65-jarigen in vergelijking met het aandeel ouderenwoningen.

Figuur 1 % corporatiewoningen dat geschikt is voor ouderen (of gehandicapten) en ontwikkeling % 65-plussers van de bevolking, 2003-2030



Bron: CFV en CBS, bewerking ING Economisch Bureau

Corporaties hebben relatief veel seniorenwoningen

Het aantal woningen dat geschikt is voor ouderen ligt landelijk volgens een enquête van Ipsos onder gemeenten rond de 12%. Grote gemeenten hebben daarbij relatief veel ouderenwoningen terwijl de voorraad van seniorenwoningen bij kleinere gemeenten relatief klein is. Ten opzichte van dit landelijke gemiddelde hebben corporaties met ruim 15%

Naast deze themavisie over de gevolgen van de vergrijzing voor woningcorporaties publiceert het ING Economisch Bureau een studie die zich specifiek richt op het scheiden wonen zorg in de AWBZ. Daarin worden de gevolgen besproken voor instellingen in de caresector en de mogelijke strategieën die zij kunnen volgen.

relatief veel seniorenwoningen in hun bestand. Slechts iets meer dan de helft (55%) van de gemeenten heeft volgens bovengenoemd onderzoek een goed beeld van het aantal geschikte seniorenwoningen in de eigen gemeenschap. Door de overdracht van taken van de AWBZ naar de Wmo (gemeenten) is het echter juist van belang dat zij hier wel goed inzicht in krijgen. Vooral van koopwoningen zijn weinig gegevens beschikbaar of deze geschikt zijn (gemaakt/te maken) voor ouderen.

Vraag naar seniorenwoningen

Vraag naar seniorenwoningen stagneert door vastgelopen woningmarkt

De vraag naar aangepaste woningen voor ouderen wordt niet alleen bepaald door de structurele toename van het aantal ouderen. Ook de huidige situatie op de woningmarkt heeft invloed op de vraag. In 2012 gaf 56% van de gemeenten aan dat er een tekort was aan seniorenwoningen (figuur 2). In 1998 werd nog in 71% van de gemeenten een tekort aan seniorenwoningen gesignaleerd. In 2002 was er

een piek waarbij 86% van de gemeenten aangaf een tekort aan geschikte huisvesting voor ouderen te signaleren. Vraag en aanbod van ouderenwoningen zouden dus weer meer bij elkaar aansluiten. Ondanks de vergrijzing lijkt de vraag naar seniorenwoningen dus te zijn afgenomen. Het is de vastgelopen woningmarkt die echter zorgt voor stagnatie van de doorstroming. Ouderen kunnen moeilijker hun huidige woning verkopen en stromen daardoor zelf ook niet verder door naar een seniorenwoning. Waarschijnlijk passen deze ouderen hun eigen woning aan hun eigen situatie aan.

Structurele vraag zet wel door en wordt zichtbaar als doorstroming weer op gang komt

Op lange termijn verwachten meer gemeenten een tekort aan seniorenwoningen dan in 2012. Zo denkt 65% van de gemeenten in 2020 te weinig geschikte woningen voor 65-plussers te hebben. De doorzettende vergrijzing zal ook extra vraag naar seniorenwoningen genereren. Vooral de toenemende groei van het aantal 70-plussers vanaf 2016 en 80-plussers vanaf 2026 zal de vraag naar aangepaste ouderenwoningen doen toenemen. In 2035 is het aantal 80-plus-

Visie van sectormanager Ceel Elemans

Scheiden wonen zorg in AWBZ biedt volop kansen voor maatschappelijk ondernemen

Corporaties staan voor belangrijke strategische beslissingen. De aangekondigde verhuurderheffing en de CFV heffing zetten de investeringskracht onder druk. Het nieuwe huurbeleid uit het Woonakkoord is weliswaar een verbetering maar zal niet kostenneutraal uitpakken en dat betekent dat corporaties gerichte keuzes moeten maken. Ouderen moeten en willen zelfstandig blijven wonen en vanaf 2015 neemt het aantal 70+ in rap tempo toe. Corporaties kunnen hier uitstekend op inspelen. Immers, in de AWBZ worden maatregelen voorbereid voor het scheiden wonen zorg, waarbij een groot deel van de huidige zorg wordt geëxtramulariseerd.

De caresector staat eveneens voor een stevig transitievraagstuk. 'Terug naar de kern' is het veel gehoorde adagium van vandaag. Corporaties en zorginstellingen kunnen samen hun huurders en klanten nog centraler stellen door hun behoeften nauwkeurig in beeld te brengen en dat te vertalen in concrete lokale initiatieven.

Op het gebied van seniorenhuisvesting kunnen corporaties en de caresector elkaar versterken: met kleinschalig maatschappelijk vastgoed voor senioren creëer je community oplossingen waar senioren zich veilig voelen en zorg op maat kunnen afnemen van gecontracteerde zorgpartners. Dergelijke kleinschalige initiatieven zijn meestal WSW borgbaar omdat het valt onder de categorie maatschappelijk vastgoed. Het op deze wijze invulling geven

aan hun maatschappelijke opgave leidt tot een verhoging van het maatschappelijk rendement van corporaties. Dat is investeren in 'Wonen+'.

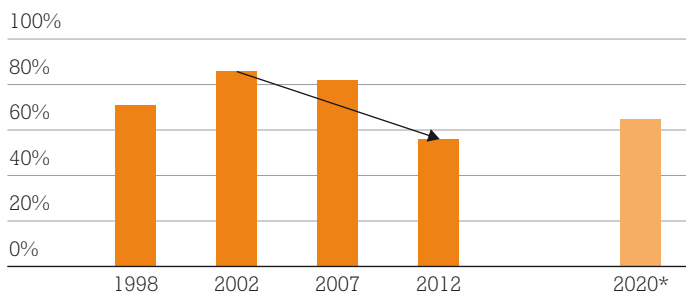
Als zorginstelling wil je je eigenlijk minder bezighouden met vastgoed en een corporatie besteedt nu eenmaal minder tijd aan de invulling van de zorgvraag. De clue is nu om bestaande vastgoed- en zorgexpertise te bundelen en samen de juiste voorwaarden te creëren voor een perfecte positionering en een samenwerking met alle nieuwe ketenpartners.

Hoewel de materiële effecten van de extramuralisering nog ver weg lijken, gaat het er om die gezamenlijke regionale uitdaging vanaf nu met elkaar aan te gaan. Aanvaard de nieuwe realiteit en maak samen beleid dat is afgestemd op de verwachting van hoe de zorg- en huisvestingsvraag zich de komende tijd in uw regio zal ontwikkelen. Dat is toekomstgericht maatschappelijk ondernemen ten voeten uit.



Ceel Elemans
ING Sectormanager Public

Figuur 2 % Gemeenten met een tekort aan seniorenwoningen



* Verwachting

Bron: Ipsos facta

sers meer dan verdubbeld ten opzichte van nu (figuur 3). Het zijn vooral deze groepen "oudere ouderen" die vanwege toenemende chronische ziekten en lichamelijke gebreken aangepaste woonruimte nodig hebben om zelfstandig te blijven wonen. Daarbij kan een herstel op langere termijn van de woningmarkt de doorstroming weer aanzwengelen waardoor de vraag naar seniorenwoningen weer extra op gang komt.

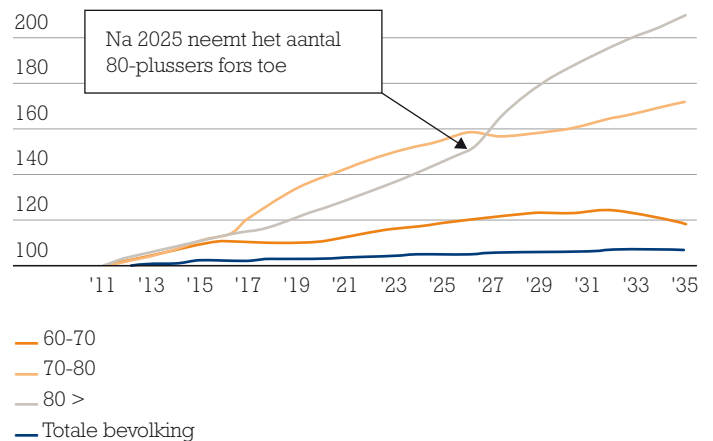
Langere woonduur voor ouderen

Uit het recente WOon2012 onderzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken blijkt dat ouderen ook steeds langer in hun woning blijven wonen. Zij blijven daarbij vaak wonen in de eengezinswoning waar zij hun kinderen hebben opgevoed. Ook na het wegvallen van hun partner verhuizen ouderen minder snel. Voor 65-plussers nam de woonduur tussen 1998 en 2012 met bijna 3 jaar toe. Dit is deels het gevolg van het beleid om ouderen zolang mogelijk zelfstandig te laten wonen maar ook de wens van de ouderen speelt hierbij een rol.

Maatschappelijke trend en regelgeving vergroot vraag seniorenwoningen

Naast de vergrijzing zorgt ook een maatschappelijke trend ervoor dat ouderen steeds langer zelfstandig willen blijven thuis wonen in hun oude omgeving. Ouderen zijn veel welvarender dan enkele jaren geleden en regelen hun voorzieningen steeds meer zelf. Dit blijkt onder andere ook uit het feit dat welvarende ouderen minder gebruik maken van de AWBZ dan minder welvarende ouderen. In sommige gevallen wordt dan maar een deel van het AWBZ-pakket afgenomen en voorziet de oudere zelf in bijvoorbeeld huisvesting. Het gebruik van internet en de toename van het aanbod van bijvoorbeeld verse kant en klaar maaltijden de afgelopen jaren maken dit ook steeds beter mogelijk. Door de aangepaste regelgeving van de overheid wordt deze trend de komende jaren versterkt. Hierbij wordt voor de lichtere langdurige zorgvraag geen huisvesting meer vergoed waardoor de zorgvraag in een instelling zoals in een verzorgingshuis (intramuraal) op korte termijn zal dalen

Figuur 3 Verwachte bevolkingsontwikkeling naar verschillende leeftijdsklassen, (2011=100)

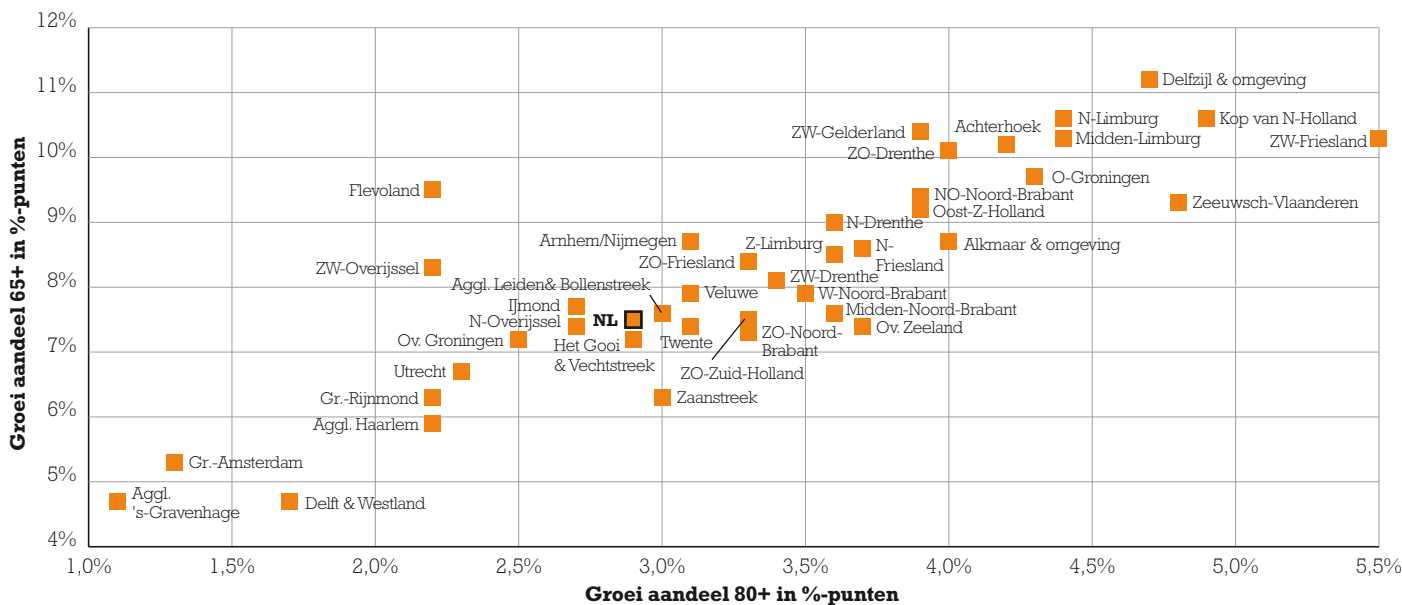


Bron: CBS, bewerkt door ING Economisch Bureau

Box: Kosten van woningaanpassingen en geschikte woningen voor hulpbehoevende ouderen verschillen

De kosten van woningaanpassingen voor ouderen lopen erg uiteen. Het hangt af van zowel de woning als van de mobiliteit van de bewoner. Soms kan het plaatsen van een paar handgrepen en het verlagen of weghalen van drempels al voldoende zijn om de woning weer geschikt te maken. Daarentegen kan het ook zijn dat woningen volledig moeten worden verbouwd waarbij de badkamer, toilet en keuken toegankelijk gemaakt worden en er een traplift wordt geplaatst of er op de benedenverdieping een slaapkamer moet worden gerealiseerd. Aanpassingen van individuele woningen zijn vaak duur en lastig uit te voeren. Wel kan dit vaak goed gebeuren bij groot onderhoud waarbij dan met name aandacht is voor het weghalen van drempels en veilige natte cellen. Aanpassingen hoeven niet volledig door corporaties gefinancierd te worden. Huurders kunnen bij benodigde woningaanpassingen een subsidie krijgen uit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo). De wet wordt door gemeenten uitgevoerd en zij hebben daarbij een grote beleidsvrijheid waardoor er soms grote verschillen bestaan tussen gemeenten. De kosten van een woningaanpassing komen onder bepaalde voorwaarden ook in aanmerking voor aftrek voor de inkomstenbelasting. Zulke kosten vallen namelijk onder de 'buitengewone uitgaven' in verband met ziekte, invaliditeit en arbeidsongeschiktheid. Ouderen zijn ook bereid om zelf bij te dragen om zo, zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. In een onderzoek van USP Marketing van begin 2013 geeft bijna 60% van de geënquêteerde 55-plussers aan om bereid te zijn zelf de kosten te dragen.

Figuur 4 Ontwikkeling van het aandeel 65+ en 80+ in 2030 t.o.v. 2012 in %-punten



Bron: CBS, bewerkt door ING Economisch Bureau

en op langere termijn tegenwicht zal geven tegen de juist toenemende vraag door de vergrijzing.²

Stappenplan seniorenhuisvesting

Om als woningcorporatie uiteindelijk tot de juiste strategie en investeringen voor seniorenhuisvesting te komen, kunnen er het beste enkele stappen worden doorlopen die hieronder worden beschreven.

1. In kaart brengen van de regionale verwachte vraag naar seniorenwoningen

Om als woningcorporatie de komende jaren te kunnen voldoen aan de vraag naar geschikte seniorenwoningen is een inventarisatie van de verwachte ontwikkelingen als eerste van belang. Corporaties brengen daarbij in kaart wat de verwachte vraag naar toegankelijke woningen in hun regio is. Verschillen tussen regio's zijn daarbij groot. Deze zijn op coropniveau weergegeven in figuur 4. Daaruit blijkt dat in de Randstad en in het bijzonder in de regio Amsterdam de groei van zowel het aantal 65-plussers als het aantal 80-plussers relatief laag is. Delfzijl en omgeving, De Kop van Noord-Holland en Noord-Limburg krijgen te maken met een veel grotere groei van zowel het aandeel ouderen als "oudere" ouderen. Vooral de grote toename van het aantal

80-plussers in deze regio's zal de vraag naar aangepaste woningen laten toenemen. Flevoland is een apart geval. De nog relatief jonge bevolking zorgt wel voor een flinke toename van het aantal 65-plussers tot 2030 maar de groei van het aantal 80-plussers blijft nog wel op een laag niveau. Op gemeentelijk niveau zijn de verschillen nog veel groter. Zo neemt in Amsterdam het aantal 80-plussers tot 2030 met 'slechts' 30% toe (landelijk 80%) terwijl bijvoorbeeld op Ameland het aantal 80-plusser in 2030 is verviervoudigd. De mate waarin dus ook bijbehorende huisvesting benodigd is, is dus voor verschillende corporaties in andere gebieden van het land heel anders.

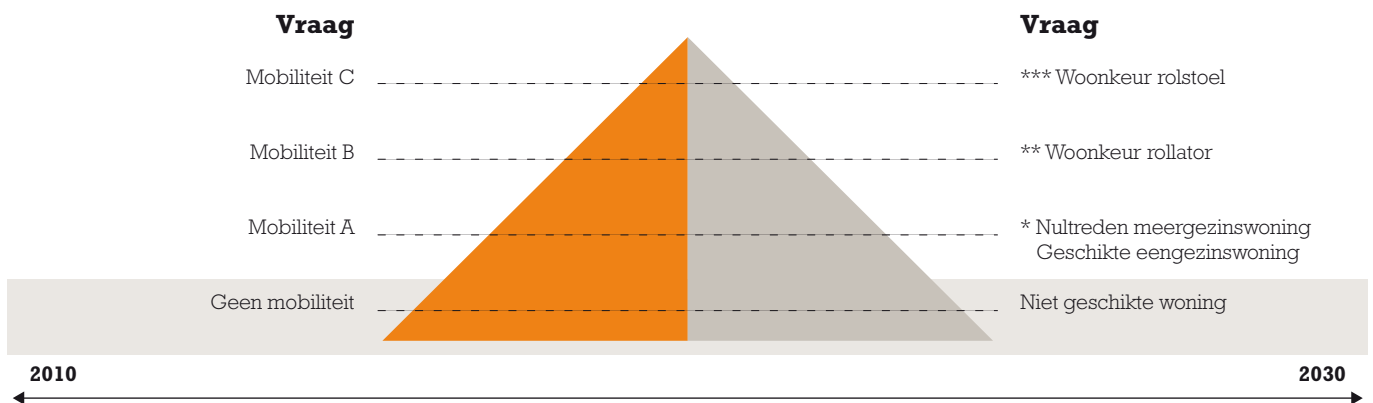
2. Aanbod van seniorenwoningen meten en vergelijken met verwachte vraag

Van belang is het huidige aanbod van geschikte seniorenwoningen die tegenover de verwachte vraag staan te meten. Veel corporaties hebben hier geen goed inzicht in. Om dat te krijgen moeten de corporatiewoningen fysiek van zowel de buitenkant als van de binnenkant geïnspecteerd en ingedeeld worden aan de hand van verschillende maatstaven. Uiteindelijk kan het aanbod vergeleken worden met de verwachte vraag van de komende jaren naar aangepaste woningen in de regio. Op basis hiervan kan de opgave in kaart gebracht worden. Afhankelijk van de toekomstige vraag en het huidige aanbod kunnen corporaties in samenwerking met gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen plannen maken en doelen stellen. Zie ook de box Piramidemodel waarin een dergelijk model beschreven wordt dat door SEV en Aedes is ontworpen.

² Zie ook de ING studie "Scheiden wonen zorg in de AWBZ Deel I" waarin de effecten van de extramuralisatie van de ouderenzorg worden besproken en de mogelijke strategieën die zorginstellingen kunnen volgen om leegstand tegen te gaan.

Box: Piramidemodel: Vraag en aanbod aangepaste woningen

Het Piramidemodel is een door de SEV en Aedes ontwikkelde methode om vraag en aanbod van woningen voor mensen met fysieke beperkingen op lokaal niveau te inventariseren. Het model brengt in beeld wat de opgave is voor aangepaste woningen op een termijn van 10 tot 20 jaar. Met het model is bijvoorbeeld uiteindelijk te berekenen wat de nieuwbouwopgave moet zijn om aan de behoefte van aangepaste woningen in een gebied, wijk of dorp te voldoen. Verder kan de methode in kaart brengen hoeveel en welke woningen aangepast ('opplussen') moeten worden.



Het piramidemodel maakt een einde aan de spraakverwarring over: wat is geschikt? Met duidelijke definities en meetbare criteria wordt per wijk geïnventariseerd welke woningen in welke geschiktheids categorie vallen. Zo kijkt het model bijvoorbeeld naar eengezinswoningen en met welke beperkte maatregelen deze geschikter zijn te maken voor ouderen?

Het Piramidemodel toont aan de linkerkant de mensen in een bepaald gebied, ingedeeld naar de mobiliteitsbeperking die zij hebben. Aan de rechterkant laat de piramide het aanbod aan woningen zien dat geschikt of potentieel geschikt is voor mensen met een bepaalde mobiliteitsbeperking. Vaak is er een relatief grote opgave om woningen op te plussen van bijvoorbeeld één naar twee sterren. De kleinere opgave aan driesterrenwoningen, zal vaak vooral met nieuwbouw gehaald moeten worden.

Bron: Aedes

3. Samenwerking opzoeken met zorginstellingen en andere stakeholders

Nadat het huidige aanbod en de verwachte vraag in kaart is gebracht moeten corporaties de samenwerking opzoeken met andere stakeholders, zoals de gemeente, thuiszorginstellingen en verpleeg- en verzorgingsinstellingen. Hun gekozen of te kiezen strategie is namelijk ook van invloed op de uiteindelijke investeringen die woningcorporaties zullen moeten doen. Andersom hebben de investeringen van corporaties ook invloed op de verschillende zorginstellingen. Daarnaast wordt een goed draaiend verpleeg- en/of verzorgingshuis door veranderende regelgeving ook steeds belangrijker voor corporaties.³

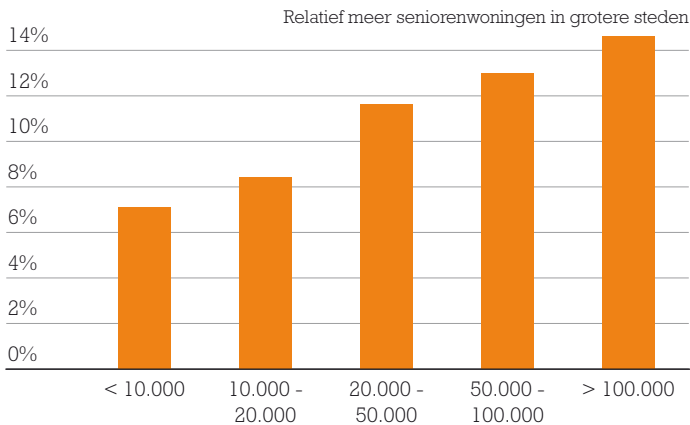
4. Investeringsplan opstellen

Voor veel woningcorporaties zullen de verwachte investeringen er verschillend uit zien. In de grote steden zullen de investeringen beperkter zijn doordat de vergrijzing in deze

gebieden zoals hiervoor besproken veel minder toeslaat en er al relatief veel beschikbare seniorenwoningen zijn. Zo laat figuur 5 zien dat bij kleine gemeenten met minder dan 10.000 inwoners circa 7% van de woningen geschikt is voor senioren terwijl bij grote gemeenten met meer dan 100.000 inwoners dit ruim het dubbele is. Buiten de grote steden zullen de investeringen om dezelfde redenen dus hoger zijn. Daar slaat de vergrijzing juist harder toe en zijn er momenteel ook minder geschikte woningen voor ouderen. Daarbij is de woningvoorraad van iedere corporatie anders. Corporaties met veel bezit in binnensteden, waarbij smalle portiekwoningen moeilijk of niet aan te passen zijn, staan misschien voor een dure nieuwbouwopgave als zij het aantal (oudere) ouderen in hun gebied de komende jaren flink zien stijgen en willen voldoen aan de hieraan verbonden extra vraag naar seniorenwoningen. Corporaties met veel flats met liften en / of grondgebondenwoningen staan voor een veel lagere investeringsopgave als zij willen voldoen aan een toenemende vraag naar seniorenwoningen.

³ Zie bladzijde 6 en 7.

Figuur 5 % seniorenwoningen naar gemeentegrootte (in aantal inwoners), 2012



Bron: Onderzoeksbureau Ipsos facta

Financiële risico's van in bezit zijnde verzorgings- en verpleeghuizen

Naast aangepaste (standaard) seniorenwoningen hebben corporaties ook verzorgings- en verpleeghuizen en allerlei andere tussenvormen in bezit. Het scheiden wonen zorg heeft grote invloed op de benodigde capaciteit hiervan en is zo ook van invloed op de financiële risico's van uiteindelijk de corporaties. Daarom zal aan deze categorie vastgoed hieronder nog apart aandacht worden besteed.

Veel tussenvormen van seniorenwoningen

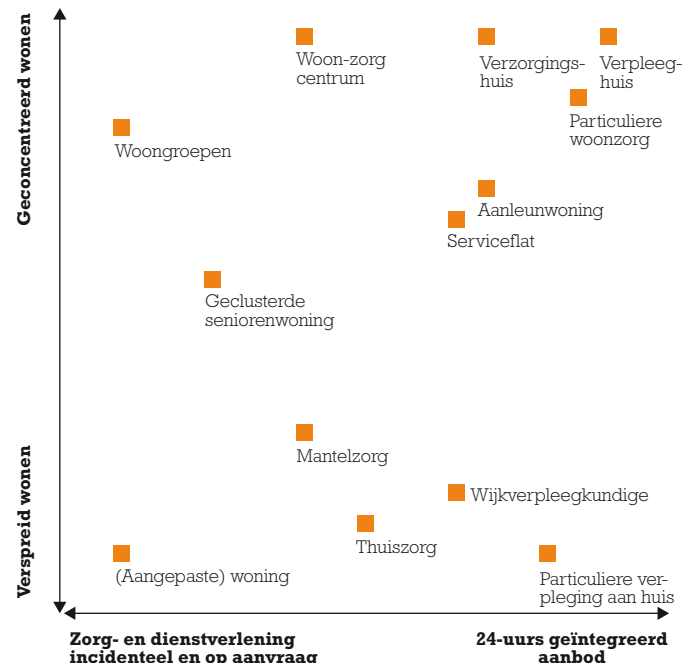
Voor ouderenwoningen is er een heel palet aan verschillende soorten woontypen (figuur 6). Het gaat hierbij van geconcentreerd wonen met 24-uurs zorg tot het aanpassen van woningen op de behoeften van de bewoner met eventueel daarbij behorende mantelzorg en of thuiszorg. De vraag zal daarbij, zoals eerder al aangegeven, de komende jaren verschuiven van geconcentreerd wonen (vaak intramuraal binnen een instelling) naar meer verspreid wonen (zelfstandig, extramuraal) door de maatschappelijke trend en het scheiden wonen zorg door de overheid. Bij de planning van het seniorenbeleid zullen corporaties hiermee rekening moeten houden.

Op korte termijn minder vraag naar plaatsen in verzorgings- en verpleeghuizen

De meest beschermde vorm van geconcentreerd wonen zijn de verzorgingshuizen en verpleeghuizen. Corporaties bezitten ruim 50.000 eenheden in verzorgingshuizen.⁴ Dit is ruim de helft van alle verzorgingscapaciteit (figuur 7). Het aantal is sinds 2003 met circa 15% gegroeid. Door de extramuralisatie en de wens van ouderen om steeds langer zelfstandig

⁴ Van het aantal eenheden in verpleeghuizen in bezit van corporaties is helaas geen data beschikbaar.

Figuur 6 Verschuiving in typen woon-zorgvormen



Bron: Berenschot, bewerkt door ING Economisch Bureau

te wonen zal de vraag op korte termijn afnemen. De afname zal echter beperkt zijn doordat alleen het scheiden wonen zorg nog voor de nieuwere lichtere zorgvraag geldt en de bestaande gevallen buiten schot blijven. 15% à 20% van de zorginstellingen verwacht echter hierdoor toch de komende jaren een toename van de leegstand met financiële risico's voor de zorginstellingen tot gevolg.⁵ Hierdoor neemt ook de kans voor woningcorporaties op wanbetaling van de huur toe en kan de waarde van het zorgvastgoed afnemen.

Op lange termijn neemt de vraag naar intramurale capaciteit weer toe

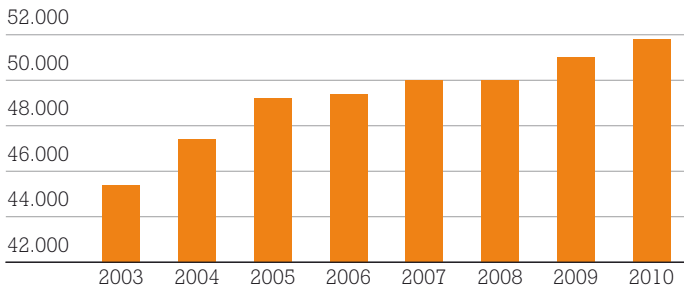
Versneld afbouwen van de intramurale capaciteit kan over 15 à 20 jaar echter weer tot tekorten leiden. Want vanaf 2030 neemt het aantal 80-plussers veel harder toe waardoor ook de vraag naar intramurale zorg weer kan stijgen. Verzorgings- en verpleeghuizen die leeg komen te staan zullen dan een tijdelijke alternatieve bestemming moeten krijgen zoals bijvoorbeeld studentenhuysvesting of het richten op patiënten met hogere zzp indicaties. Dit is ook afhankelijk van de gekozen strategie van de hurende zorginstelling.

In combinatie met afschaffing vastgoedregime nemen de financiële risico's toe

De financiële risico's voor de huurders (zorginstellingen)

⁵ Bron Quintis, 2012

Figuur 7 Ontwikkeling aantal eenheden van corporaties in verzorgingstehuizen



Bron: CFV

van verzorgings- en verpleeghuizen nemen ook toe doordat de kapitaallastenvergoeding sinds 2012 stapsgewijs volumeafhankelijk wordt gemaakt door middel van de Normatieve Huisvestingscomponent (NHC).⁶ Voorheen vroegen zorginstellingen een vergunning aan bij het College bouw zorginstellingen (Cbz) voor hun investeringsbedrag en werden de kapitaallasten volledig vergoed. Instellingen moeten dus de kapitaallasten in toenemende mate zelf financieren op basis van een volume-gebonden-tarief, de NHC. Doordat de nacalculatie stapsgewijs wordt afgebouwd is het korte termijn effect van de extramuralisering op de kapitaallasten voor zorginstellingen marginaal. Maar door de verdere afbouw van de nacalculatie en door de gelijktijdige vraaguitval lopen zorginstellingen het risico de exploitatiekosten niet meer te kunnen voldoen. Voor verhuurende woningcorporaties nemen ook hierdoor de risico's dus toe.

Risicoanalyse maken van zorgvastgoed

Waar zorginstellingen voorheen hun kapitaallasten volledig vergoed kregen, worden zij nu afhankelijk van hun bezetting. De zekerheid dat een zorginstelling in staat is om de huurprijs te voldoen komt dus te vervallen. Daarbij moet de zorginstelling zelf de huur gaan incasseren van de cliënten. Om de toenemende risico's te blijven beheersen, zullen corporaties de financiële positie en ontwikkeling hiervan uitgebreider moeten monitoren. Nu hebben nog relatief weinig corporaties een risicoanalyse gemaakt over de waardeontwikkeling van hun zorgvastgoed. Zo geeft slechts 18% van de corporaties aan dat zij een risicoanalyse hebben uitgevoerd en mogelijke oplossings(mogelijkheden) in beeld hebben (figuur 8).

⁶ NHC: percentage van de inkomsten uit cliënten geleverde zorg bedoeld voor de huisvestingskosten van een instelling. De NHC is een deel van de productprijs die men voor de zorg ontvangt en is bedoeld voor de kosten van onderhoud, renovatie en nieuwbouw van gebouwen.

Het zorgvastgoed van woningcorporaties is de flexibele schil van de zorginstellingen

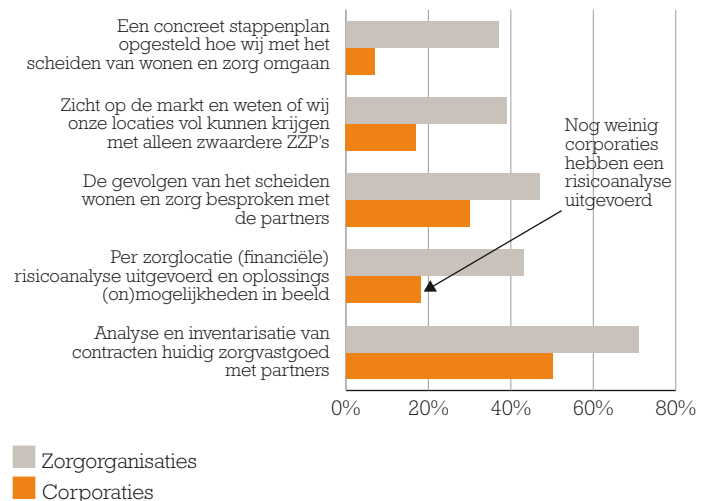
Bij (dreigende) leegstand zullen zorginstellingen met zowel eigen als gehuurd vastgoed in de portefeuille waarschijnlijk zoveel mogelijk hun eigen verzorgingstehuizen blijven vullen en de leegstand concentreren in het gehuurde vastgoed. Bij het aflopen van het huurcontract (of eerder als dit contractueel mogelijk is) zal de zorginstelling het huurcontract dan niet meer verlengen. De corporatie loopt als aanbieder van deze "flexibele schil" extra risico doordat er een andere huurder of bestemming voor het pand gevonden zal moeten worden.

Samenwerken met zorginstellingen

Gezamenlijk strategie uitzetten

Een goed draaiend verzorgings- en verpleeghuis is door de nieuwe regelgeving dus ook steeds meer in het belang van de verhuurende corporatie. Intensievere samenwerking met zorginstellingen kan hierbij voor beide partijen winst opleveren. Als de woningcorporatie zoals hiervoor in het stappenplan beschreven de opgave voor seniorenhuisvesting in de regio in kaart heeft gebracht, kan deze afgestemd worden met de zorginstellingen. Een corporatie bespreekt dan op basis hiervan samen met de zorginstelling welke opgave er voor seniorenhuisvesting in hun regio naar verwachting nodig is en welke rol beide partijen daarin kunnen spelen. Uit onderzoek van Quintis blijkt dat zorginstellingen open staan om samen een oplossing te vinden.

Figuur 8 Wijze waarop men zich voorbereidt op scheiden wonen zorg, 2012



Bron: Quintis

Meer weten?
Kijk op ING.nl
Of bel met

Ceel Elemans,
Sectormanager Public sector
06 54 78 82 83

Maurice van Sante,
Sectoreconoom
020 576 85 47

Wilt u nieuwe publicaties per e-mail ontvangen?
Ga naar ING.nl/kennis

Disclaimer

De informatie in dit rapport geeft de persoonlijke mening weer van de analist(en) en geen enkel deel van de beloning van de analist(en) was, is, of zal direct of indirect gerelateerd zijn aan het opnemen van specifieke aanbevelingen of meningen in dit rapport. De analisten die aan deze publicatie hebben bijgedragen voldoen allen aan de vereisten zoals gesteld door hun nationale toezichthouders aan de uitoefening van hun vak. Deze publicatie is opgesteld namens ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam en slechts bedoeld ter informatie van haar cliënten. ING Bank N.V. is onderdeel van ING Groep N.V. Deze publicatie is geen beleggingsaanbeveling noch een aanbieding of uitnodiging tot koop of verkoop van enig financieel instrument. Deze publicatie is louter informatief en mag niet worden beschouwd als advies. ING Bank N.V. betreft haar informatie van betrouwbaar geachte bronnen en heeft alle mogelijke zorg betracht om er voor te zorgen dat ten tijde van de publicatie de informatie waarop zij haar visie in dit rapport heeft gebaseerd niet onjuist of misleidend is. ING Bank N.V. geeft geen garantie dat de door haar gebruikte informatie accuraat of compleet is. De informatie in dit rapport kan gewijzigd worden zonder enige vorm van aankondiging. ING Bank N.V. noch één of meer van haar directeuren of werknemers aanvaardt enige aansprakelijkheid voor enig direct of indirect verlies of schade voortkomend uit het gebruik van (de inhoud van) deze publicatie alsmede voor druk- en zetfouten in deze publicatie. Auteursrecht en rechten ter bescherming van gegevensbestanden zijn van toepassing op deze publicatie. Overneming van gegevens uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron wordt vermeld. In Nederland is ING Bank N.V. geregistreerd bij en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank en de Autoriteit Financiële Markten.

De tekst is afgesloten op 18 juni 2013.

