



Nieuwe arrangementen in zorg(vastgoed) Van praten naar doen!

Bouwstenen-werkgroep wegens succes op herhaling in het voorjaar van 2014

Nieuwe arrangementen in zorg(vastgoed)

Van praten naar doen!

Bouwstenen-werkgroep wegens succes op herhaling in het voorjaar van 2014



Versnelde invoering, groot beroep op iedereen!

De afschaffing van de lagere Zorgzwaartepakketten is reeds in gang gezet. Het betekent dat een grote groep mensen met een intensieve zorgvraag thuis blijft wonen en daar zorg ontvangt. Dit leidt bij zorgorganisaties tot een flinke transformatie en er wordt een groter beroep gedaan op corporaties en gemeenten. Maar wat zijn concreet de financiële en organisatorische gevolgen? Wat zijn de kansen en de bedreigingen? En welke vastgoedstrategieën kunnen zorgorganisaties of corporaties daarbij volgen?

Veel gepraat, maar hoe doe je het?

Het laatste jaar zijn er veel workshops 'Scheiden Wonen en Zorg' geweest. We merken echter dat het daadwerkelijk zelf gaan **DOEN**, heel andere koek is. Bij de implementatie van scheiden wonen en zorg komt veel kijken. Ook komen tal van vragen bij de uitvoering naar boven, waarvan de antwoorden eigenlijk nog blijven liggen. Deels omdat bepaalde zaken nog niet bekend zijn. Maar ook omdat er nog relatief weinig aandacht is voor de **PRAKTIJK**. In de praktijk gaat het om juridische en fiscale gevolgen, maar ook om contracten en de organisatie van het beheer. We komen voor

vraagstukken te staan die niet alleen van belang zijn voor zorgorganisaties. Ook **corporaties en gemeenten** hebben er belang bij meer zicht te hebben op het verhuurproces van bijzonder vastgoed.

Traditionele verdienmodel niet langer houdbaar

Naast de gevolgen voor het vastgoed en de verhuur heeft het scheiden van wonen en zorg vooral ook impact op het verdienmodel van het traditionele verzorgingshuis. Wetende dat de kostprijs van een verzorgingshuis ca € 2.300,- per maand is, is wel na te gaan dat dit niet is op te brengen voor de mensen met de laagste inkomens. En dit zijn veelal wel de mensen die in de traditionele verzorgingshuizen, maar ook RIBW of gehandicaptenzorginstellingen zijn oververtegenwoordigd.

Nieuwe concepten en arrangementen

Door de vergaande extramuralisering verschuift een fors deel van de financiering van zorgvastgoed naar de eindgebruiker/bewoner. Hoe gaan de klanten met de lagere zorgzwaartepakketten straks kiezen en hoeveel kunnen zij maximaal betalen? Eén ding is zeker, het bestaande verdienmodel is niet langer houdbaar. Zorgorganisaties zullen voor hun eigen locatie een oplossing willen vinden. Enerzijds door het aanbieden van nieuwe arrangementen en aan de andere kant door de werkzaamheden handig te organiseren en daarbij de samenwerking te zoeken met de gemeente en corporatie.

Van belang voor gemeenten en corporaties

Ook corporaties en gemeenten hebben er belang bij dat er op lokaal niveau een laagdrempelig en goed dekkend voorzieningenniveau beschikbaar is en blijft. Dat kan door samen te werken met het verzorgingshuis, maar ook door hele nieuwe vormen van zorg/dienstverlening voor mensen die langer thuis blijven wonen. Wat zijn goede praktijkvoorbeelden? En welke mogelijkheden zijn er om samen te werken; ook met burgerkracht?

Workshop 1:

Effecten van het scheiden

Donderdag 13 maart, 13.00-17.00 uur



Programma:

1. Wijzigend krachtenveld;
 - a. Invoering prestatiebekostiging bij Zorgvastgoed (Normatieve Huisvestingscomponent);
 - b. Impact van scheiden wonen en zorg op kern AWBZ en verblijffuncties. Groot verschil in impact tussen scheiden wonen en zorg vóór en na Rutte 1;
 - c. Speerpunten van VWS;
 - d. Speelveld Wonen, Zorg en Welzijn en de consequenties voor de samenwerking.
2. Wat zijn de concrete effecten van het scheiden van wonen en zorg en wat betekent dat voor:
 - a. Cliënten;
 - b. Zorgorganisaties;
 - c. Corporaties;
 - d. Gemeenten.
3. Wat zijn kansen en oplossingsrichtingen?
 - a. Hoe houden we gemeenschappen vitaal?
 - b. Op welke fronten zijn er samenwerkingsmogelijkheden?
 - c. Hoe gaan we als gemeenschap om met het ontstaan van 'grijze gebieden' waar formeel straks niemand verantwoordelijk voor is?
4. **CASE UIT DE PRAKTIJK:** hoe sorteert Woonzorg Nederland voor op de nieuwste ontwikkelingen? Onno Bremmers vertelt meer over de impact en de kansen:

- a. Wat zijn de effecten voor de corporatiesector en de zorgsector?
- b. Welke maatregelen worden genomen?
- c. Wat betekent dat voor de markt vraag en behoefte aan woon/zorgconcepten?
- d. Hoe ziet bij voorkeur de nieuwe rol van de gemeente eruit?
5. Wat zijn per sector de aandachtspunten en voor welke keuzes komen zij te staan?
 - a. Per sector formuleren van de belangrijkste strategisch te maken keuzes.
 - b. Per sector inventariseren welke tactische vraagstukken er op hen afkomen.

Zorgorganisaties	Het scheiden van wonen en zorg raakt de zorgorganisaties het eerst en het hardst. Zorgaanbieders merken nu al de effecten. Het is goed inzicht te hebben op het totaal van wat er op hen afkomt.
Corporaties	Ruim 50% van de verzorgingshuizen is in het bezit van corporaties. Vroeg of laat krijgen deze corporaties direct met de effecten te maken, bijvoorbeeld doordat een aanpassing van het huurcontract wordt gevraagd. Nu cliënten langer thuis blijven wonen, neemt ook de druk in de wijken om goede zorg en begeleiding te kunnen bieden toe.
Gemeenten	Gemeenten krijgen met de overheveling van de functie Begeleiding vanuit de AWBZ naar de Wmo een geheel nieuwe rol toebedeeld. Als regisseur en sparringpartner neemt het belang toe dat zij zich de taal van het wonen en zorg eigen maken. Ook om de samenwerking met de zorgverzekeraar tot een succes te maken.

Met medewerking van Onno Bremmers:



Onno is als portefeuillemanager bij Woonzorg Nederland verantwoordelijk voor de opbouw van de vastgoedportefeuille in het noordoosten ons land. Tevens is hij intern projectleider voor het uitrollen van het scheiden van wonen en zorg. Momenteel heeft hij veel gesprekken met zorgaanbieders over de extramuralisering en de gevolgen die het nieuwe beleid heeft voor de concepten van de zorghuizen. Bestaande huurcontracten zijn dan vaak onderwerp van gesprek.

Workshop 2:

Professioneel verhuur

Donderdag 10 april, 13.00-17.00 uur

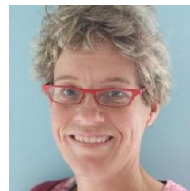


Programma:

1. Wat zijn de juridische, praktische en fiscale gevolgen als zorgvastgoed rechtstreeks wordt verhuurd aan de cliënt?
2. Is er een modelhuurcontract dat we het beste kunnen gebruiken (zowel bij verhuur aan een cliënt als aan professionele partij)?
 - a. Wat is het verschil in contract tussen die van de ROZ en die van het KCWZ?
 - b. Wat zijn de belangrijkste discussiepunten waarover je het bij contractbesprekingen wilt hebben?
3. **CASE 'OUTSOURCEN':** Rivas besteedt een groot deel van de werkzaamheden rondom het verhuurproces van appartementen uit. Margrieta Haan neemt ons hierin mee:
 - a. Wat zijn voor- en nadelen van een beheerovereenkomst?
 - b. Welke deelstappen zijn er in het verhuurproces te onderscheiden (meer dan 100!)?
 - c. Hoe werkt dat precies, als twee partijen overgaan tot outsourcing? Wat is de rolverdeling?
 - d. Wat kunnen corporaties en gemeenten hiervan leren?
4. Welke andere aandachtspunten zijn er?
 - a. Hoe ziet een concrete demarcatielijst 'Onderhoudsverdeling Huurder Verhuurder' er uit?
 - b. Welke strategische punten zijn van belang bij de exploitatie van het vastgoed? Aan de hand van de knelpunten gaan we oplossingen formuleren.
 - c. Wat is de laatste stand van zaken rond de beleidsregel Zorginfrastructuur? Gaat deze geheel verdwijnen? Of wordt deze functie bij de gemeenten neergelegd?

Zorgorganisaties	Zorgorganisaties krijgen rechtstreeks te maken met verhuur van woningen aan de huurders. Dit is vaak nieuw voor hen en voor hen is het daarom van belang alle ins en outs te kennen. De rol van verhuurder vraagt een andere benadering dan zorgverlener zijn, omdat er huurrecht en huurbescherming van toepassing is.
Corporaties	Corporaties doen niet anders dan verhuren. Toch komt er heel wat meer kijken bij de verhuur van een zorgwoning dan bij een reguliere woning. Ook zullen er zorgorganisaties zijn die de corporatie gaan vragen of zij (een groot deel van) het verhuurproces voor de zorgorganisatie willen uitvoeren. Tijdens deze module wordt uitgebreid stilgestaan bij de (on)mogelijkheden en hoe dat er in de praktijk uit kan zien.
Gemeenten	Gemeenten beschikken zelf vaak ook over gemeentelijk vastgoed. Bij menige gemeente speelt de gedachte om het vastgoed geheel of gedeeltelijk te outsourcen. Tijdens deze module worden zeer concrete handvaten geboden wat daar zoal bij komt kijken.

Met medewerking van Margrieta Haan:



Margrieta is jarenlang Manager Wonen bij een corporatie geweest en heeft in die tijd ruime ervaring opgedaan op het gebied van verhuur, leefbaarheid, huurincasso, techniek, mutaties en toewijzing. Haar ervaring is zij vanaf 2011

gaan inzetten als zelfstandig adviseur en implementatiemanager op het bredere terrein van wonen, zorg en welzijn. Ze heeft ervaring met het opstellen en implementeren van verhuurbeleid, het outsourcen van het verhuurproces en het vastleggen van samenwerkingsafspraken.

Workshop 3:

Arrangementen & concepten

Donderdag 15 mei, 13.00-17.00 uur



Programma:

1. Hoe komen corporaties en zorgorganisatie tot een reële huurprijsstelling van zorgvastgoed?
2. Welke componenten mogen formeel tot de servicekosten worden gerekend? En wat zijn reële bedragen die hiermee zijn gemoeid?
3. Hoe ziet het inkomensplaatje van de diverse doelgroepen eruit? En welke consequenties heeft het scheiden van wonen en zorg voor het inkomen?
4. **CASE: DRAAIKNOPPEN T.B.V. EEN GEZONDE VASTGOED- EN ZORGEXPLOITATIE**, Jacqueline van Ginneken van Bureau Ouderenzorg neemt ons mee in de complexe materie van de vastgoed- en zorgexploitatie:
 - a. Oude versus nieuwe bekostigings-systemen van wonen, zorg en dienstverlening;
 - b. Financiële gevolgen van de extramuralisering voor de zorgaanbieder;
 - c. Strategieën die zorgorganisaties overwegen en de voor-/nadelen per strategie;
 - d. Variatie in te maken keuzes in services met concrete voorbeelden van het effect op de exploitatie per variant.
5. Welke toekomstscenario's zijn er t.a.v. de traditionele verzorgingshuizen denkbaar?
 - a. Wat zijn mogelijke scenario's? Specialiseren of combineren? Organiseren of faciliteren?
 - b. Welke afwegingen spelen een rol om voor een bepaald scenario te kiezen?
 - c. Hoe zien de verschillende zorg-/dienstenaanbestedingen er per scenario uit? En welke impact hebben zij op de publieke plekken en diensten?

Zorgorganisaties	Traditionele verzorgingshuizen staan voor een van de meest lastige transities ooit. Een bestaande locatie en organisatie heeft in de huidige vorm geen bestaansrecht. Wat zijn wel (on)mogelijkheden? Hoe kan zelfstandig wonen met zorg in de markt gezet worden?
Corporaties	Corporaties die zelf verzorgingshuizen verhuren hebben er direct belang bij dat er voor het bestaande concept een duurzaam concept wordt herontwikkeld. En samen weten we vaak meer dan één. Daarnaast hebben corporaties woningen waar huurders langer zelfstandig thuis in blijven wonen met een zwaardere zorgvraag.
Gemeenten	Gemeenten worden op het terrein van wonen en zorg regisseur. Vanuit die hoedanigheid is het belangrijk dat zij de ins en outs kennen van de diverse concepten en een reëel beeld krijgen van de (on)mogelijkheden. In hoeverre is het wenselijk of noodzakelijk dat de gemeente de regie pakt om leegstand van bepaalde wijken te voorkomen?

Met medewerking van...



Jacqueline van Ginneken:

Jacqueline is jarenlang directeur van een zorgorganisatie geweest en heeft bij een groot bouwmanagementbureau in de zorg gewerkt. Zij weet als geen ander vastgoedconcepten te

vertalen naar de financiële consequenties voor de zorg-/dienstenexploitatie. Ze kan in 'gewone mensentaal' uitleggen welk financieel effect het scheiden van wonen en zorg concreet heeft en wat dat betekent voor nieuwe zorgconcepten. Zij maakt helder dat niet langer (alléén) de zorgaanbieder aan zet is.



George Müller:

George is (interim-) manager met ruime ervaring op het gebied van business development, lijn- en projectmanagement en expert in het opstellen van financiële investeringsanalyses in

zorgvastgoed (grond- en opstalexploitaties) en duurzaamheid (Lifecycle Costing). Als financiële 'tolk' weet hij met transparante business cases en (interactieve) rekenmodellen de balans te vinden tussen partijen en belangen in complexe woonzorg samenwerkingstrajecten. George werkt zowel voor zorginstellingen als gemeenten en vastgoedpartijen.

Workshop 4:

Nieuwe organisatievormen

Donderdag 12 juni, 13.00-17.00 uur

**Programma:**

1. Hoe kunnen we als gemeenschap het beste omgaan met de zogenoemde 'grijze gebieden' die gaan ontstaan? Die zaken waar straks niemand formeel verantwoordelijk meer voor is t.a.v. de lagere zorgzwaartepakketten (brand-/inbraakveiligheid, 24 uren alarmering, laagdrempelige toegang tot informatie, welzijn, domotica):
 - a. Welke goede voorbeelden zijn nu al aanwezig onder de deelnemers?
 - b. Wat zijn andere quick wins?
 - c. Wat zijn op langere termijn andere belangrijke kansen en oplossings-richtingen?
 - d. Welke arrangementen zouden ingezet kunnen worden bij het langer zelfstandig thuis wonen en hoe kan de bekostiging handig geregeld worden?
2. 'Burgers zijn aan zet!', is de nieuwe toverformule een kans of een sprookje?
 - a. Meningsvorming over de (on)mogelijkheden van Eigen Kracht.
 - b. Vaststellen van succesfactoren om burgerkracht tot wasdom te brengen.
3. **CASE: LANGER ZELFSTANDIG WONEN EN MEER ZELFBEHEER**, Anita Lahuis van Atrivé laat ons via enkele aansprekende praktijkvoorbeelden zien op welke wijze zelfregie tot ontwikkeling komt:
 - a. Succesfactoren burgerparticipatie.
 - b. Bewustwordingscampagne rond zelfstandig wonen met inzet van vrijwilligers in o.a. Rheden, Raalte, Montferland.
 - c. Inzet Ehealth en domotica bij zelfstandigheid en regie (ervaringen zorgorganisatie).

- d. Bewoners en professionals slaan in Rotterdam de handen ineen rondom energiebesparing!

4. Tot slot zullen we kort ingaan op een paar samenwerkingsvormen die goed kunnen aansluiten bij de wensen van 'meer burgerkracht', meer werken vanuit draagvlak etc. Denk onder meer aan de in opkomst zijnde samenwerkingsvorm van een coöperatie. Wanneer is deze wel geschikt en wanneer is het verstandiger om voor (een) andere vorm(en) te kiezen? Bij alles geldt: 'vorm volgt inhoud'. Door vormen met elkaar te vergelijken ontstaat een realistisch beeld van (on)mogelijkheden en kunnen we die middelen inzetten die het meest ondersteunend zijn aan het doel.

Zorgorganisaties	Menig intramurale zorgorganisatie is van oudsher redelijk naar binnen gekeerd; 'warme zorg bieden aan de eigen groep cliënten'. Voor zorgaanbieders is het zinvol dat zij meekrijgen welke andere ontwikkelingen en initiatieven zich voordoen. Zo kunnen zij hier hun voordeel mee doen en bij de herontwikkeling van hun eigen locatie hier hun concept op aansluiten, zodat ze een product neerzetten wat aansluit bij de klant.
Corporaties	Steeds meer mensen met een intensievere zorgvraag zullen in de toekomst thuis blijven wonen. Corporaties hebben er dan ook alle belang bij dat steunsystemen in wijken en buurten zo goed mogelijk tot hun recht komen, anders krijgen zij vaker te maken met individuele klachten of bijvoorbeeld overlastsituaties. Als corporaties op de hoogte zijn van nieuwe arrangementen op straat of lokaal niveau kunnen zij hierin signaleren en stimuleren. Dit kan in samenwerking met aanwezige zorgorganisaties.
Gemeenten	Vanuit de Wmo heeft de gemeente er belang bij een zo adequaat mogelijk algemeen voorzieningsniveau op pijl te hebben (algemene voorziening voor individuele voorziening).

Met medewerking van Anita Lahuis:

Anita is senior adviseur wonen-welzijn-zorg bij Atrivé en heeft veel ervaring met strategische beleidsvraagstukken die praktische uitwerking krijgen. Zij wordt ingezet in visie- en beleids-trajecten bij corporaties

en gemeenten, bij de ontwikkeling van dienstverleningsconcepten en als projectleider van bewustwordingscampagnes rond langer zelfstandig thuis wonen (opplus- en thuishetchnologieprojecten).

Workshops met uitwisseling in de praktijk

Met goede inhoudelijke presentaties over de eerder genoemde onderwerpen gaan we met elkaar samen aan de slag om de vertaalslag te maken naar de praktijk. Uitwisseling van praktijkervaringen en het van elkaar leren maakt onderdeel uit van het programma.

Plaats en data

De bijeenkomsten vinden plaats op een locatie in het midden van het land:

- **Donderdag 13 maart**, 13.00 tot 17.00 uur - Effecten van het scheiden van wonen en zorg
- **Donderdag 10 april**, 13.00-17.00 uur - Professioneel verhuur van vastgoed, wat komt daar allemaal bij kijken?
- **Donderdag 15 mei**, 13.00-17.00 uur - Nieuwe strategie voor traditionele verzorgingshuislocaties (arrangementen & concepten)
- **Donderdag 12 juni**, 13.00-17.00 uur - Andere arrangementen WZW op lokaal/gebiedsniveau met opkomst nieuwe organisatievormen

Deelnemers aan dit netwerk zijn ook welkom op de jaarlijkse **agendabijeenkomst** van Bouwstenen in het najaar van 2014.

Aanmelden

Wilt u meedoen met deze werkgroep? Meld u zich dan aan via www.bouwstenen.nl/zorgvastgoed.

De kosten voor vier modules (en de Najaarsbijeenkomst) bedragen € 750,- excl. BTW. Partners van Bouwstenen betalen € 500,-.

Meer informatie, wensen en ideeën

- Ellen Olde Bijvank, 06 - 8324 4576
- Ingrid de Moel, Bouwstenen, 06 - 5231 0845

Inhoud en begeleiding

Dit programma is voor u opgesteld door Ellen Olde Bijvank, die in Bouwstenen-verband graag haar kennis met u wil delen.

Ellen is 6 jaar manager geweest in de zorg. Sinds 2000 ondersteunt zij als zelfstandig adviseur zorgorganisaties, corporaties en gemeenten bij complexe vraagstukken op het brede gebied van wonen, zorg en welzijn, heeft zij meerdere publicaties rondom zorg en maatschappelijk vastgoed op haar naam staan en vervult ze diverse bestuursfuncties.



Aanmelden kan via:

www.bouwstenen.nl/zorgvastgoed



BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

VNG
Aedes
PO-Raad
MOgroep
Kinderopvang