



BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL

VNG
Aedes
PO-Raad
MOgroep
Kinderopvang

Verslag 3 van 15 mei 2014

Nieuwe verdienmodellen voor zorgvastgoed

Werkgroep nieuwe arrangementen in zorg(vastgoed).

Van praten naar doen!



WAT IS ER MOGELIJK MET EEN VERZORGINGSHUIS?

**George Muller en
Jacqueline van Ginneken**

Tijdens de werkgroep kregen we in sneltreinvaart meer kennis over vastgoedexploitaties en hoe de berekeningen vanuit de corporatie verschillen met de zorgorganisaties. Daarbij werd duidelijk gemaakt dat de zorgorganisaties te maken hebben met een aantal negatieve regelingen die voor woningcorporaties gelden zoals verhuurdersheffing. Niet alleen de vastgoedexploitatie werd nader bezien, maar ook hoe de zorg en het dienstenpakket bij ZZP tarieven is opgebouwd.

Een paar opmerkingen die genoemd zijn:

NHC is productiegebonden. Aangezien het zorgkantoor de productie aan het terugschroeven is, hebben zorgorganisaties minder te besteden.

Door extramuralisering vervalt bij lichte zorgvraag de woon- en verblijfscomponent en krijgen zorgorganisaties daar geen vergoeding meer voor. Voorheen was de vastgoedfinanciering opgebouwd met een:
Wooncomponent: terrein- en gebouwgebonden kosten
Verblijfscomponent: maaltijden, activiteitenbegeleider, receptie, etc.
Huisvestingscomponent: kapitaallasten en rente.

Veel zorgorganisaties hebben alleen inzicht in de kosten op locatieniveau (totaal), maar niet op wat de kosten en opbrengsten precies zijn per specifieke kostensoort. Bij extramuralisering wordt het een noodzaak dit inzicht wel te krijgen. Een ander probleem is dat er vaak aanleunwoningen om het verzorgingshuis liggen, die gebruik maken van de voorzieningen in het woonzorgcentrum en hier nog niet voor betalen. Dit is in de toekomst eveneens noodzakelijk om betaalbaar diensten te kunnen blijven leveren.

Aandacht vragen de verblijfscomponenten zoals receptie, schoonmaak, was, inrichting algemene ruimten, restaurantfunctie, maar ook brandveiligheid en BHV eisen die gesteld worden. Wenselijk om waar mogelijk vrijwilligers in te zetten.

Ellen Olde Bijvank

In de presentatie van Ellen werd ingegaan op de nieuwe concepten die ingezet worden om de betaalbaarheid van de woonzorgcentra in stand te houden. In de presentatie zijn verschillende initiatieven verwerkt.

Het tweede gedeelte van de werkgroep zijn we aan de slag geweest om zelf een locatie her te ontwikkelen en de mogelijkheden hiervoor mee te nemen. In groepjes werd dit uitgewerkt, waarna het voorstel aan de RvT gepresenteerd moest worden....

Groepje 1. Huis van een corporatie, 200 eenheden, 1980, Den Bosch, buitenwijk, veel bewoners tussen 50-60 jaar, winkelcentrum op loopafstand. Verzorging gaat er grotendeels uit, dus nieuwe bestemming nodig.

4e verdieping een nieuwe doelgroep huisvesten:

- gescheiden mannen huisvesten;
- studenten;
- een aantal luxe appartementen realiseren.

Algemene ruimten (receptie en restaurant) zijn niet levensvatbaar, wanneer er minder zorg wordt geleverd. Er wordt gedacht dat een exploitant het in combinatie met de wijk wel exploitabel kan maken.

Een gedeelte renoveren en dan verkopen. Verlies incalculeren. Rekenen op 1/2 van de boekwaarde.

Groepje 2: Pand in een grote stad, in de buurt van scholengemeenschap Verzorgingshuis met 300 woningen, loopt helemaal leeg. Ruilsysteem wordt ingezet. Innovatief ICT systeem, waardoor services in de wijk worden aangeboden. Gedeelte 15% wordt gestoken in de exploitatie van het wijkhuis. Appartementen worden opgepimpt. Appartementen worden samengevoegd. Luxere woningen met een gevarieerd aanbod. De zorg wordt door de opleidingsstudenten gegeven. Sterke combi met de wijk en de aanwezige opleidingsinstellingen. De horeca wordt ook door de scholengemeenschap geregeld. Het is een werkervaringsplaats voor veel jongeren en studenten.

Groepje 3: gebouw van de jaren 80 met veel kleinere eenheden. Wil zich gaan richten op eenzaamheid in de wijk. De algemene ruimten kunnen geëxploiteerd worden door een wijkbewoner of plaatselijke ondernemer, die een visie heeft om het centrum in te zetten in de wijk, voor gehandicapten en ook opleidingsplaatsen wil bieden voor stagiaires/studenten. Er wordt aan de wijk gevraagd om het huis te adopteren. Een beheersstichting gaat het doen, waarin verschillende participanten meedoen. Gericht op participatie en handig verbinden van allerlei maatschappelijke ontwikkelingen om de kosten laag te houden.