



ellen olde bijvank  
sterk in vastgoed, zorg & welzijn

# Nieuwe arrangementen in (zorg)vastgoed

Workshop 1 van 4



**BOUWSTENEN**  
**VOOR SOCIAAL**

VNG  
Aedes  
PO-Raad  
MOgroep  
Kinderopvang

25 september 2013

# Programma



- ◇ Kennismaking
- ◇ Introductie 'Scheiden Wonen Zorg' en de gevolgen
- ◇ Pauze
- ◇ Praktijkcase: Guus Verduijn van Woonzorg Nederland
- ◇ Gezamenlijk formuleren van kansen en vraagtekens

# Drs. H.M. (Ellen) Olde Bijvank MRE

Even voorstellen

- 6 jaar manager in de zorg
- 13 jaar organisatie-adviseur
- Generalist en specialist 'vastgoed, zorg, welzijn'
- Werkzaam bij zorgorganisaties, corporaties en gemeenten
- Toezichthouder bij Bartholomeusgasthuis (zorg), Welnuh (welzijn) en Rhiant (corporatie)
- Regelmatig gastspreker of dagvoorzitter



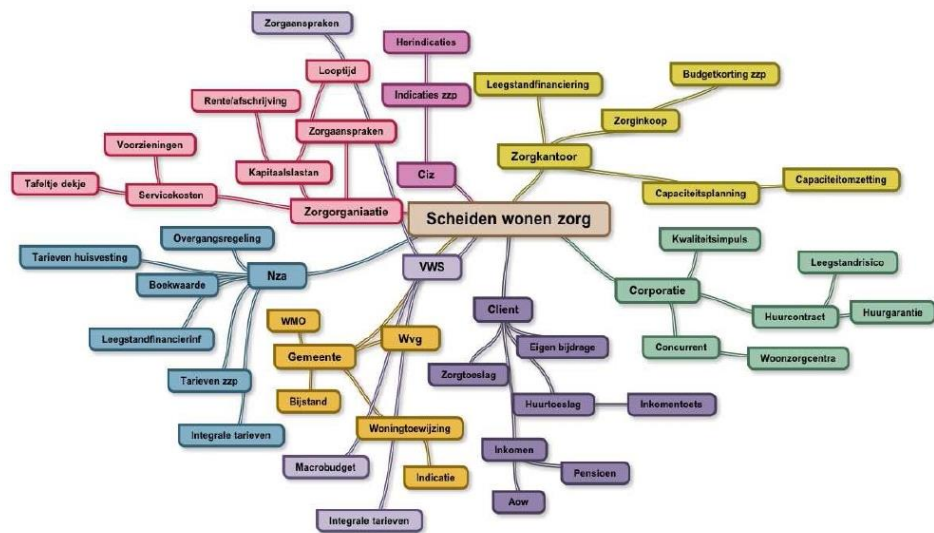
LinkedIn



ellen olde bijvank  
sterk in vastgoed, zorg en welzijn

Auteur van meerdere zorg-/maatschappelijk vastgoedpublicaties.

# Wijzigend krachtenveld en de effecten van scheiden wonen zorg



Figuur: Frank Wolterink

# Wijzigend krachtenveld zorgvastgoed

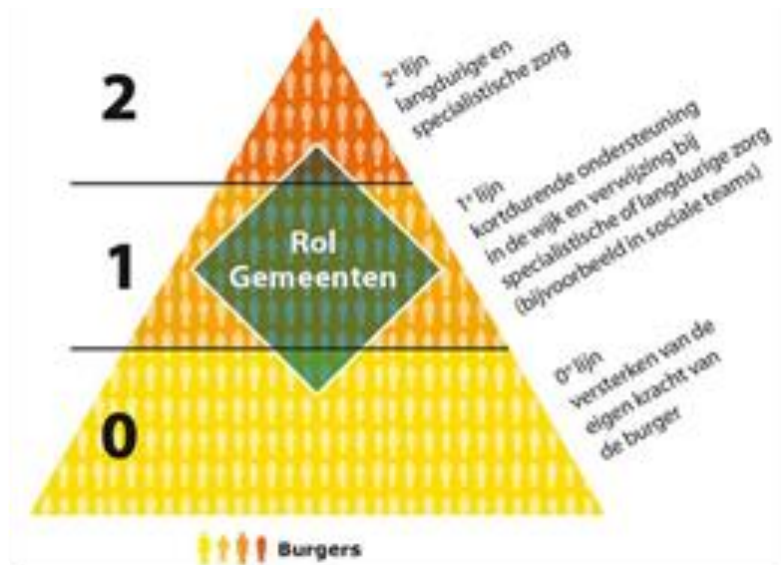
Intramuraal en extramuraal

- ◇ Productiegebonden bekostiging zorgvastgoed → toename investeringsrisico en leegstandsrisico
- ◇ Versnelde overgang naar extramurale zorg van Zorgzwaartepakket 1 t/m 2 a 3 en deel 4

Zorgzwaartepakket (ZZP)	Clïentgroep	Per wanneer
1 en 2	V&V, VG, GGZ	1-1-2013
3	V&V	1-1-2014
3 (50%)	VG	1-1-2015
3 (alleen begeleid wonen deel), overig naar Zvw	GGZ	1-1-2015
4 (50%) bij nieuwe indicaties	V&V	1-1-2016

# Veranderend krachtenveld zorg(vastgoed)

Paradigmashift



Paradigmashift:  
Eigen kracht  
Plus met minder geld veel  
meer samen moeten doen!

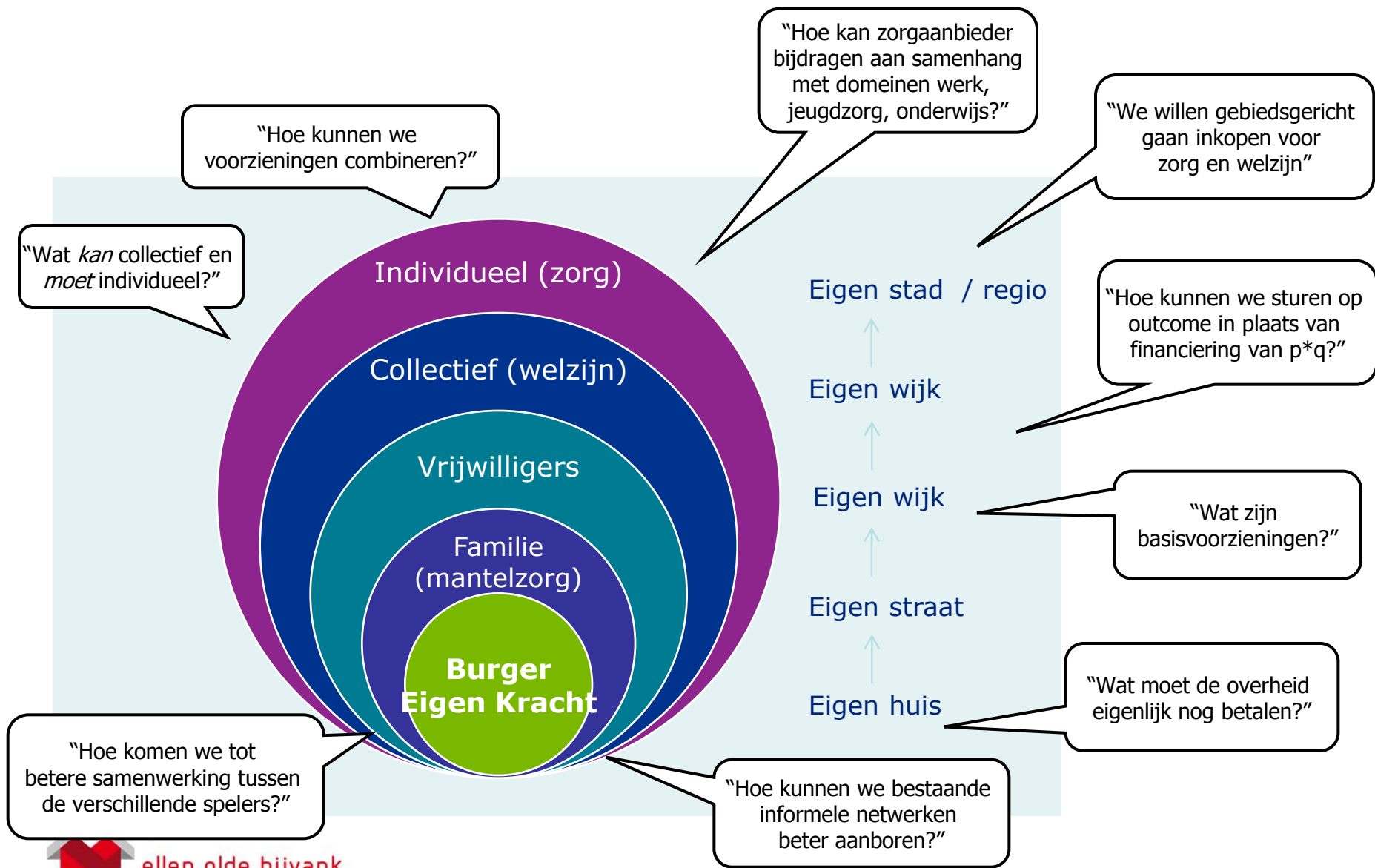
Dat geldt zowel voor:

- ◇ Zorgorganisaties
- ◇ Gemeente
- ◇ Corporaties
- ◇ Welzijnsorganisaties
- ◇ Marktpartijen





# Hierdoor ontstaat een andere visie op zorg en welzijn (bron KPMG)



# Wijzigend krachtenveld zorgvastgoed

Afbouw vergoeding verblijfsfunctie

		Functies	
Onderdeel ZP-prijs	Zorg	A	Persoonlijke verzorging
		B	Verpleging
		C	Begeleiding
		D	Dagbesteding
		E	Behandeling
	Verblijf	F	Huishoudelijke verzorging
		G	Eten en drinken
		H	Gas, water, licht, etc.
			Dagelijks onderhoud
		(Nog) geen onderdeel ZP-prijs	Kapitaallasten
J	Kapitaallasten zorggebonden ruimten (mini-NHC)		
K	Kapitaallasten individuele ruimten		

Bron: NZa



ellen olde bijvank  
sterk in vastgoed, zorg & welzijn



# Gevolgen voor de cliënt

1. Meer zeggenschap en variatie in woonvormen
2. Meer cliënten in de wijk stimuleert gebiedsgericht werken
3. Cliënt moet meer zelf regelen terwijl minder bestedingsruimte voor mensen met laag inkomen
4. Stapeling van effecten

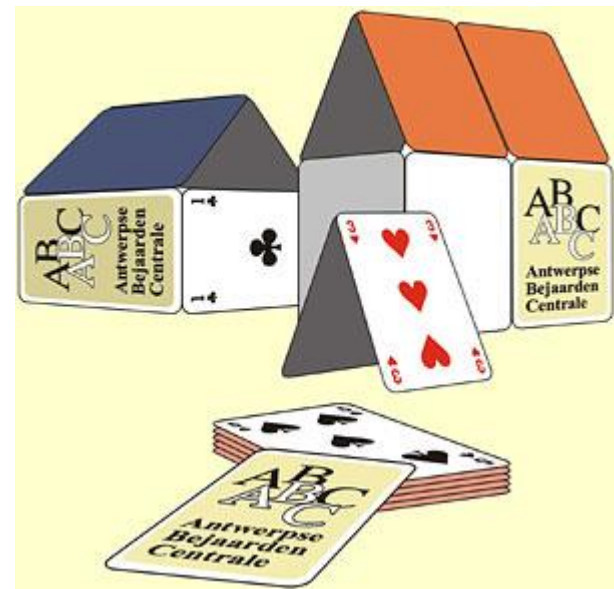
# Meer zeggenschap en variatie in woonvormen

Gevolg voor cliënt

- Thuis zorg, zorg in de wijk
- Serviceflatidee met basis arrangement
- Full service arrangement
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en coöperatieven

◇ Daarbij:

- Verschil in kwaliteit
- Verschil in prijzen



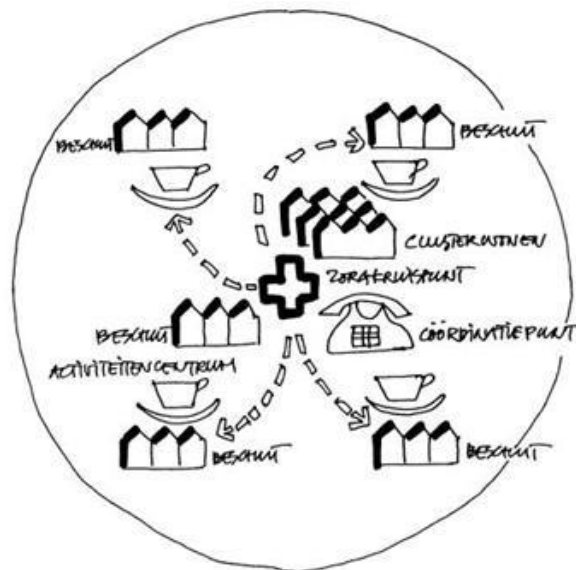
# Meer cliënten in de wijk stimuleert gebiedsgericht werken

Gevolg voor cliënt

## ◇ Twee aanvliegroutes:

### \* Gepland

volgens het  
principe STAGG



### \* Organische groei:

in 2025 wonen  
in sommige buurten  
meer dan 40% 65+



# Meer door cliënt zelf te regelen en minder bestedingsruimte voor laagste inkomens

Gevolg voor cliënt

- ◇ **Meer administratie**
- ◇ Huurbetaling
- ◇ Huurtoeslag
- ◇ Servicekosten
- ◇ Zorgabonnement
- ◇ Onderhoud van de woning en buurt



- ◇ Al dan niet met hulp van familie, vrienden en vrijwilligers



# Stapeling van effecten

Gevolg voor cliënt

- Cliënt blijft thuis wonen, veel zelf te regelen
- Begeleidingsfunctie wordt op bezuinigd
- Risico dat kwetsbare mensen uit beeld raken



# Gevolgen voor de zorgaanbieder

1. 100 % verantwoordelijk voor investeren zorgvastgoed
2. En: toestroom van cliënten droogt op (m.a.g. flink afboeken op vastgoed)
3. Het businessmodel van de zorg en diensten staat onder zware druk
4. Spanningsveld: leegkomend vastgoed versus vastgoed dat in de toekomst nog nodig is





100% risicodragend en tegelijkertijd droogt toestroom cliënten op  
Gevolg voor zorgorganisatie,

## Reële case, impairment kan leiden tot technisch faillissement

“De totale opbrengst van ons vastgoed in de komende 20 jaar zou bij de huidige ZZP mix **900 miljoen** euro bedragen. Als ZZP 1 tot en met 3 wordt weggelaten, scheelt dat ruim 60 a 70 miljoen over de hele looptijd (ruim 6% minder opbrengsten). Als ZZP 4 wegvalt, zou het gaan om nog eens 70 miljoen euro”.

◇ We verwachten een deel van het omzetverlies te kunnen beperken door de helft van de verzorgingshuisappartementen weer opnieuw aan te kunnen bieden aan de reguliere huurmarkt (echter met minder huurinkomsten!)

# Businessmodel van facilitair en zorg staat op z'n kop

Gevolg voor zorgorganisatie

## Verwachting gemeentelijk beleid voor inkoop via Wmo van HbH, PV en Begeleiding vanaf 2015

Wmo-dienst	Verwachte mutatie t.o.v. 2013			
	Volume	Tarief	Omzet	Beleidsbrief LZ
Hulp bij huishouden	59,4%	89,9%	53,4%	60%
Persoonlijke verzorging	79,7%	83,0%	66,1%	85%
Begeleiding	71,6%	78,9%	56,5%	75%

↓

Gemeentelijke contractering blijft, naar verwachting, aanzienlijk achter bij macro beschikbaar gestelde beleidsruimte

n=49

Bron: ActiZ impactanalysetool 2013

PwC

9

		Functies	
Onderdeel ZZP-prijs	Zorg	A	Persoonlijke verzorging
		B	Verpleging
		C	Begeleiding
		D	Dagbesteding
		E	Behandeling
	Verblijf	F	Huishoudelijke verzorging
		G	Eten en drinken
		H	Gas, water, licht, etc.
			Dagelijks onderhoud
(No) geen onderdeel ZZP-prijs	Kapitaallisten	I	Inventaris
		J	Kapitaallisten zorggebonden ruimten (mini-NHC)
		K	Kapitaallisten individuele ruimten

◇ En hoe gaat de klant straks kiezen?

◇ Op zoek naar geheel nieuwe arrangementen!

# Financieel en juridische impact

Gevolg voor zorgorganisatie

- ◇ **Financiële aspecten en risico's**
- ◇ **Juridisch aspecten**
- ◇ **Fiscale aspecten**



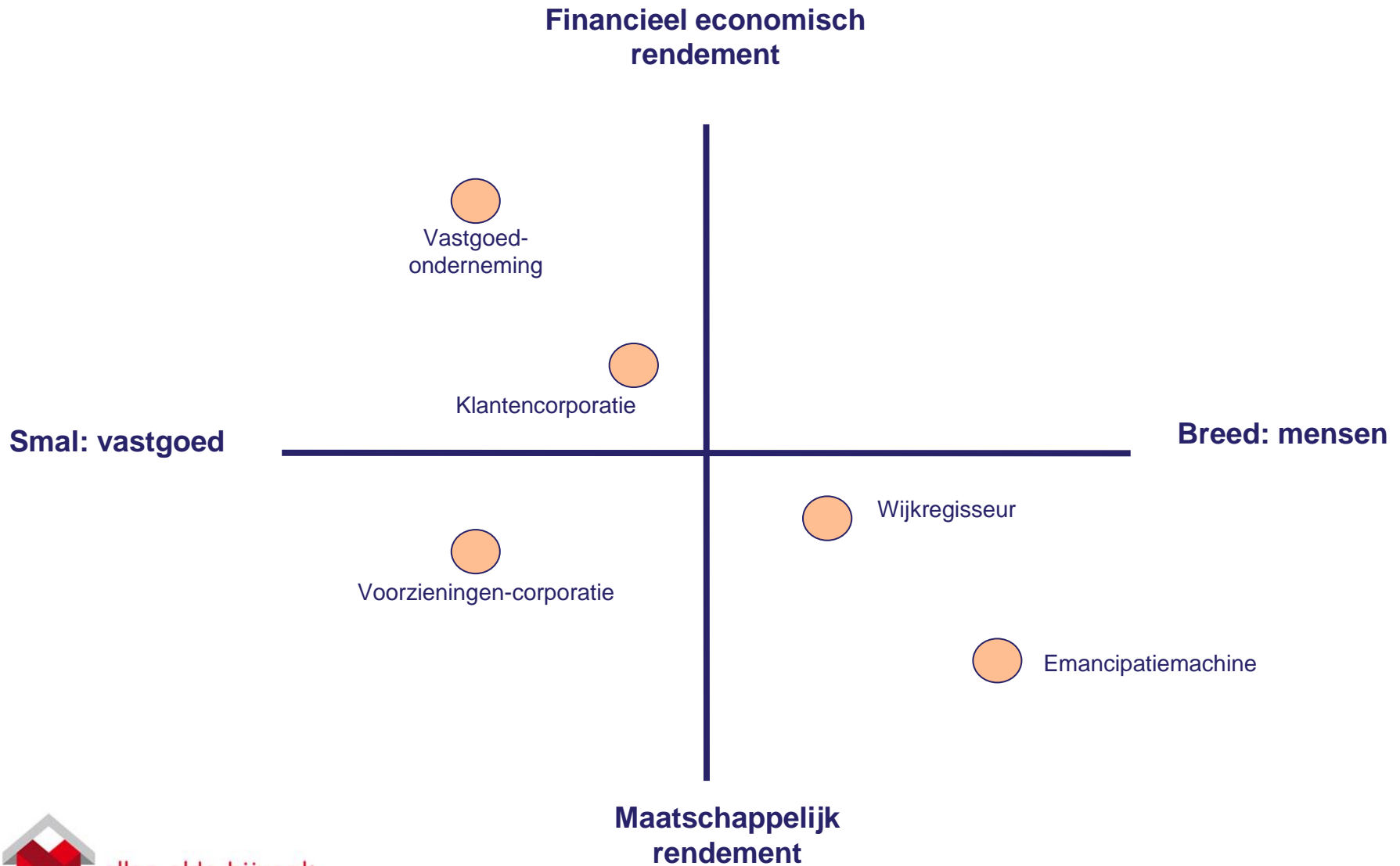
# Gevolgen voor corporaties

- ◇ Meer zorg (intensieve) cliënten in corporatiewoningen.
- ◇ Andere doelgroep in woningen hierdoor gevolgen voor kwaliteit dienstverlening en aanpasbaarheid woningen.
- ◇ Zorgorganisaties die contracten open willen breken en/of beheerovereenkomsten willen afsluiten.
- ◇ Betaalachterstanden van zorgorganisaties (minder intramurale kandidaten en daardoor leegstand).
- ◇ Woningaanbod geschikt voor nieuwe doelgroep?



# Op zoek naar nieuwe taak- en rolopvatting corporaties

Gevolgen voor corporaties



# Gevolgen voor de gemeente

- ◇ Regie nemen op aanbod geschikte woningen
- ◇ Visie ontwikkelen t.a.v. invulling welzijn & dagactiviteiten
- ◇ Gericht inkopen op basis van kwaliteit en prijs
- ◇ Praktisch inregelen van zaken
  - Bestemmingsplannen wijzigen naar woonbestemming.
  - Aanpassen van Gemeentelijk Basis Administratie
  - Mogelijk aanpassen van het woonruimteverdeelsysteem.
- ◇ Groter beroep op ondersteuning of hulpmiddelen
  - Hulpmiddelen of verzoek tot woningaanpassing
  - mantelzorgers en vrijwilligers
  - Mensen ontvangen straks bijstand in plaats van zakgeldregeling
  - Schuldhulpverlening





# Regierol gemeente, nieuwe logica

Gevolgen voor de gemeente (bron: Burgerkracht, RMO)

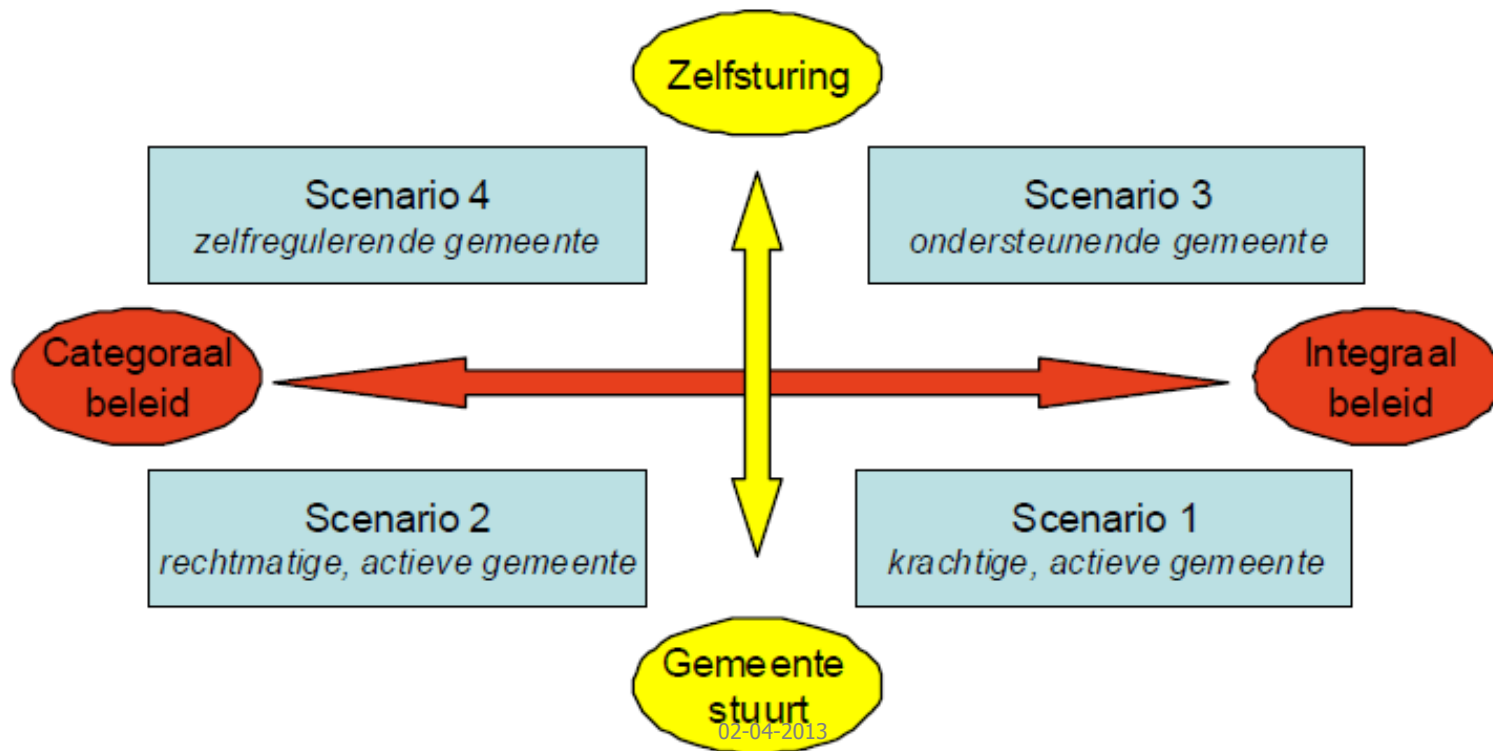
- ◇ Burgers zelf verantwoordelijk voor kwaliteit samenleving
- ◇ Soms hulp van professional
- ◇ Burgerinitiatieven en ondersteuning hybride gefinancierd
- ◇ Gemeente blijft verantwoordelijk voor:
  - Regeling van de toegang tot voorzieningen
  - Sluitende aanpak voor zeer kwetsbaren
- ◇ Gemeente niet perse uitvoerder
- ◇ Gemeente kan daarnaast ook andere sociale doelen co-financieren



# Regierol en welk scenario past bij de gemeente

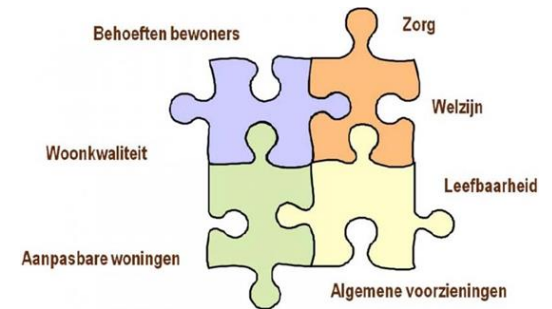
Gevolgen voor de gemeente

## Denken in scenario's



# Gevolgen voor overige stakeholders

Gevolgen voor overige stakeholders



- ◇ **Welzijn:**
  - Meedenken over nieuwe arrangementen
  
- ◇ **Verzekeraars:**
  - Gericht inkopen op basis van kwaliteit en prijs
  
- ◇ **Middenstand:**
  - Kansen voor nieuwe dienstverlening



ellen olde bijvank

sterk in vastgoed, zorg & welzijn

# Kansen en oplossingsrichtingen

**IN ELK JOURNAAL  
WIL IK EEN  
RUBRIEK  
OPLOSSINGEN**

*Loesje*

Postbus 1045  
6801 BA Arnhem  
[www.loesje.nl](http://www.loesje.nl)

# Aantal uitdagingen in perspectief

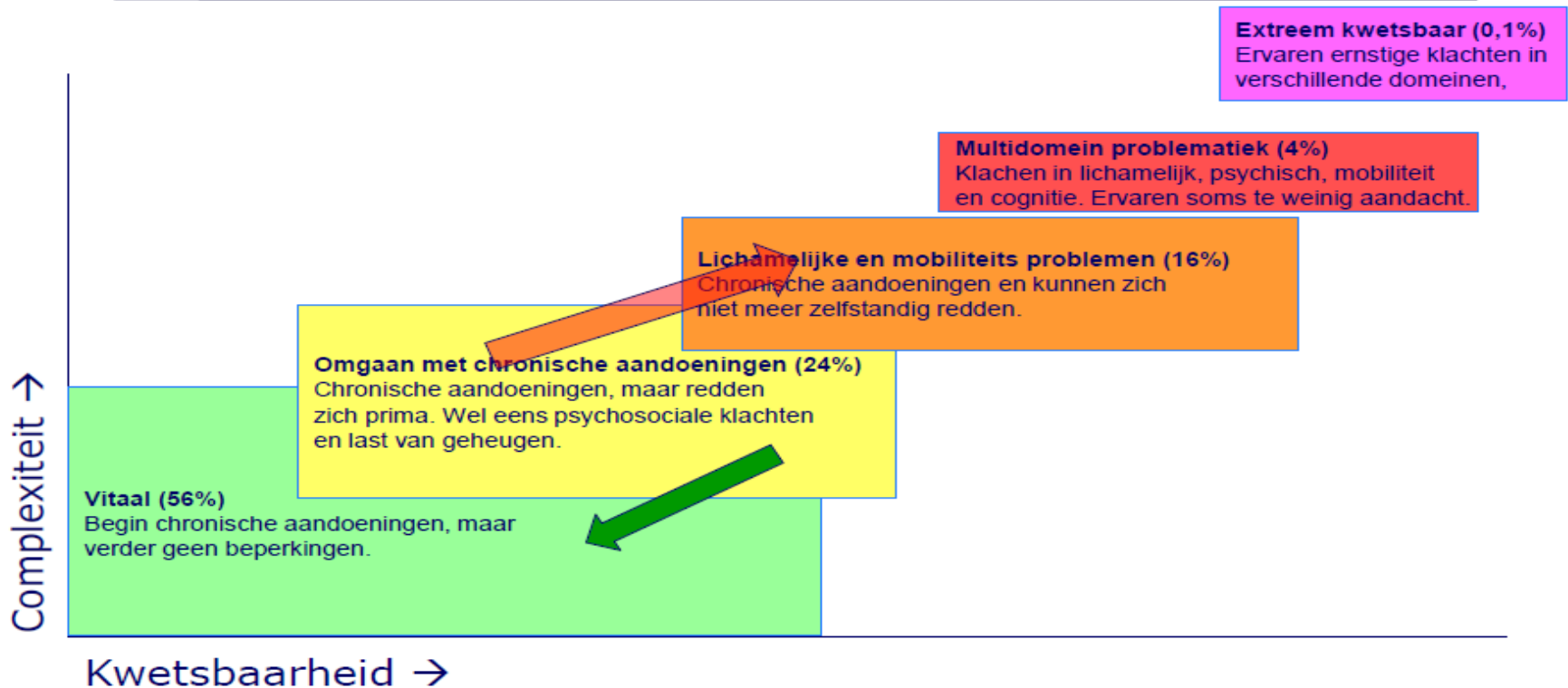
1. Kwetsbaarheid is geen vast gegeven
2. Omgaan met de grijze gebieden waar niemand formeel verantwoordelijk voor is
3. Gebruik maken van nieuwe innovaties en technologieën
4. Op zoek naar nieuwe samenwerkingsmogelijkheden



# Zorg-/begeleidingsbeoefte is geen vast gegeven!

Bron: Prof. dr. Joris Slaets: Anderhalvelijns zorg, Het belang van segmentatie, 22 mei 2012, UMCG

## Positieve en negatieve transities



Het is belangrijk de samenleving zo in te richten dat zij invloed heeft op de kwetsbaarheid van mensen en dat ook burgers zelf een verantwoordelijkheid hebben om vroegtijdig te werken aan hun potentiële kwetsbaarheid.



# Kwetsbaarheid is geen vast gegeven

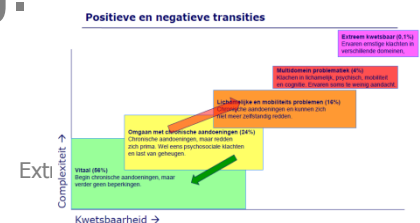
Er zijn twee winstpunten te behalen

## Vitale oudere

- ◇ Ouderen vertegenwoordigen een groot sociaal kapitaal. Door hier bewuster mee om te gaan kunnen zij nog meer voor hun omgeving en de gemeenschap betekenen;

## Kwetsbare oudere

- ◇ Kwetsbare ouderen doen eerder een beroep op de langdurige zorg. Door hier met vroegsignalering aandacht voor te hebben, verbetert de kwaliteit van hun leven, terwijl tegelijkertijd minder beroep wordt gedaan op de –duurdere- langdurige zorg.



# Omgaan met de 'grijze gebieden'

Belangrijk aandachtspunt om mensen prettig en veilig thuis te kunnen laten wonen

## Veiligheid

- ◇ Brandveiligheid;
- ◇ Inbraakveiligheid;
- ◇ Valpreventie;
- ◇ Voorkomen legionellabesmetting.

## Nabijheid

- ◇ Ontmoetingsmogelijkheden
- ◇ Op lokaal niveau mee vormgeven van adequate steunsystemen.

## Onplanbare zorg en domotica

Organiseren van 24-uurs  
onplanbare zorg en desgewenst  
behandeling/toezicht op afstand

## Toegankelijkheid van informatie

- ◇ Transparante informatie
- ◇ Op lokaal niveau

## Toegankelijkheid woning & omgeving

- ◇ Bestaande bouw (huur en koop)
- ◇ Nieuwbouw



Behoeften-hiërarchie van Maslov



# Doelmatiger omgaan met zorginfrastructuur

En op hoofdlijnen afspraken over hoe om te gaan met meerkosten

Intramuraal	Extramuraal	Meerprijs Per appartement	Kapitaalslast Per jaar	Kapitaalslast Per maand
<b>EXTRA RUIMTEN</b>				
Gangen: 1.50 meter	Gangen: 1.20 meter	€1.500	€97	€8
Receptie, bezoekers wc, garderobe, wachtruimte	Niet aanwezig	€4.200	€273	€23
Gemeenschappelijk ruimten 4 m2 per woning	Niet aanwezig	€10.000	€650	€54
<b>INSTALLATIETECHNIEK</b>				
Brandveiligheidsvoorziening: lift, BMI, ontruiming	Standaard	€1.250	€162	€13
Zusteroproep en spreek-/luisterverbinding	Standaard geen alarm	€1.500	€194	€16
Woningtoegang met elektrische sloten	Standaard	€1.000	€65	€5
<b>TOTAAL</b>		<b>€ 19.450</b>	<b>€ 1.441</b>	<b>€ 119</b>

Bron: Drs. B. Meusen-den Ouden, 2013 (bewerkt Olde Bijvank)

# Voorbeeld van innovaties in WZW

## Steeds meer aandacht voor kwaliteit en hulpmiddelen



### De Nationale Hulpgids: Vind hulp bij jou in de buurt

Door Redactie Gespot van Frankwatching  
op maandag 12 december 2011 om 10:00 uur

De Nationale Hulpgids is dé plek waar hulpvragers kinderopvang, thuiszorg, schoonmakers en dagopvang kunnen vinden. Yves Groen van Persoonlijk Zorgnetwerk, vertelt over het ontstaan en de vernieuwing van de website.



### Wat is De Nationale Hulpgids?

"De Nationale Hulpgids is de plek waar je kinderopvang, thuiszorg, huishoudelijke hulp en begeleiding kunt vinden. Onze doelgroep is heel breed; van jonge ouders tot senioren die op zoek zijn naar kleinschalige hulp in de buurt."



### GEZELSCHAP...

Een Gea kan voor u een uitkomst zijn, Gea staat voor "Gezelschap en Assistentie". Een Gea is een dame die bij u thuis komt om u gezelschap te houden en te assisteren.

Een Gea onderneemt met u activiteiten en ondersteunt u bij lichte zorgtaken....eens per 14 dagen of dagelijks, Gea is er voor u...

Een Gea heeft geen specifieke zorgopleiding, de nadruk ligt op gezelschap samen ondernemen van activiteiten het verrichten van hand en spandien.

Heeft u naast gezelschap en lichte zorgverlening behoefte aan verpleging dan is het mogelijk om naast de Gea bijvoorbeeld de wijkverpleging in te schakelen voor de medische zorg, een Gea werkt samen met elke zorgorganisatie.

### Met Gea...

- Bent u verzekerd van assistentie door de dag
- Een blokje om, lopend of met de rolstoel
- Vergeet u niet meer uw medicatie in te nemen
- Een familielid, thuis of in het ziekenhuis bezoeken
- Een bezoek brengen aan de huisarts



# Kansrijke samenwerkingsmogelijkheden te over...

- ◇ Eigendomssituatie
- ◇ Verhuurproces
- ◇ Opplussen en nieuwbouw
- ◇ Zorg- en dienstverleningsarrangementen
- ◇ Tussen organisaties
  - Vanuit dezelfde sector
  - Tussen sectoren





# Gevolg: ontstaan van 'grijze gebieden'

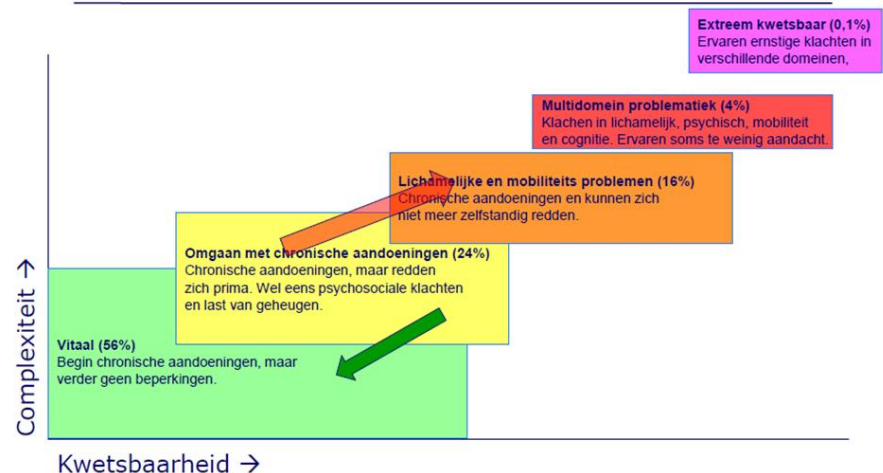
Wie is er eigenlijk nog verantwoordelijk voor:

- Toegankelijkheid van de woning
- Veiligheid (brand, inbraak, legionella, overlast)
- Ontmoeting, zingeving en voorkomen eenzaamheid
- Vroegsignalering
- Domotica
- Zorginfrastructuur

Zorg-/begeleidingsbeoefte is geen vast gegeven!

Bron: Prof. dr. Joris Slaets: Anderhalvelijns zorg, Het belang van segmentatie, 22 mei 2012, UMCG

## Positieve en negatieve transities



# Gevolg: ontstaan van 'grijze gebieden'

Hoe gaan we om met meerkosten, bijvoorbeeld van de fysieke zorginfrastructuur?

Intramuraal	Extramuraal	Meerprijs Per appartement	Kapitaalslast Per jaar	Kapitaalslast Per maand
<b>EXTRA RUIMTEN</b>				
Gangen: 1.50 meter	Gangen: 1.20 meter	€1.500	€97	€8
Receptie, bezoekers wc, garderobe, wachtruimte	Niet aanwezig	€4.200	€273	€23
Gemeenschappelijk ruimten 4 m2 per woning	Niet aanwezig	€10.000	€650	€54
<b>INSTALLATIETECHNIEK</b>				
Brandveiligheidsvoorziening: lift, BMI, ontruiming	Standaard	€1.250	€162	€13
Zusteroproep en spreek-/luisterverbinding	Standaard geen alarm	€1.500	€194	€16
Woningtoegang met elektrische sloten	Standaard	€1.000	€65	€5
<b>TOTAAL</b>		<b>€ 19.450</b>	<b>€ 1.441</b>	<b>€ 119</b>

Bron: Drs. B. Meusen-den Ouden, 2013 (bewerkt Olde Bijvank)

# Samenwerking kansrijk?

Wie heeft er gelijk.....

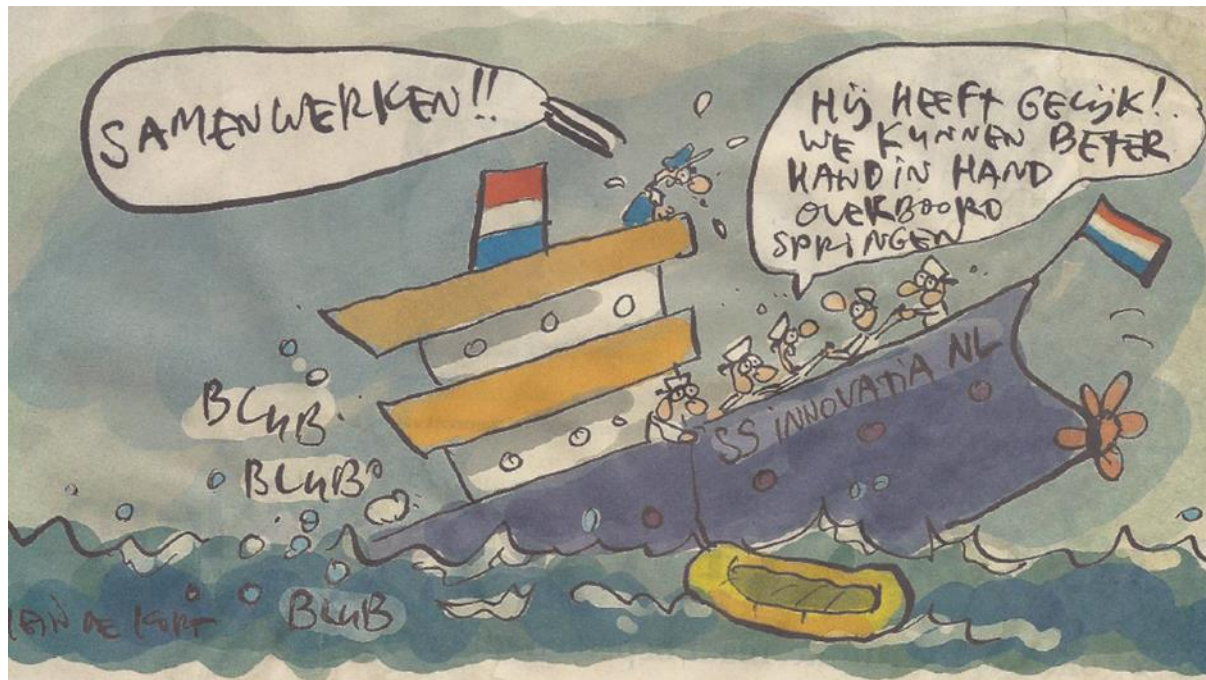
**WAAROM  
MOEILIK DOEN  
ALS  
HET SAMEN KAN**

*Loesje*

POSTBUS 1045

6801 BA ARNHEM

GIRO3254768



**ellen olde bijvank**  
sterk in vastgoed, zorg & welzijn



# Samenwerking van ongelijksoortige organisaties

	Corporatie	Zorg	Welzijn	Gemeente
Focus	Vastgoed/wonen + welzijn	Mens/zorg + welzijn	Mens/zorg + welzijn	Uiteenlopend + Wmo/AWBZ
Omvang	Klein	Middelgroot	Klein	Middelgroot
Termijn	Lang	Kort/middel	Kort	Cyclus van vier jaar
Werkgebied	Lokaal	Lokaal	Lokaal	Lokaal
Aansturing	Korte lijnen	Langere lijnen	Korte lijnen	Politiek/grilliger
Stakeholders	BBSH, Woningwet, Ministerie BZK Gemeente Huurders(raad)	Min. VWS, verzekeraar, inspectie, cliënten, NMa	Inwoners, gemeente, andere maatschappelijke ondernemers	De Raad College
Cultuur	Blauw (rationeel, planmatig)	Rood/geel	Rood (familiecultuur)	Geel (politiek/ krachtenveld)
Financieel	Huurinkomsten (redelijk vast)	Zorgproductie (flexibel)	Subsidie, fondswerving & EB	Het rijk, belastingen et cetera
Belang	Leefbaar wonen. Aanwendbaarheid vastgoed ORT alleen in courant vastgoed	Goede zorg Voldoende zorgafzet ten behoeve van 24-uursgarantie en continuïteit	Welzijn voor brede doelgroep Zichtbaarheid Verbinden in verband met legitimering	Prettig wonen en leven van inwoners Doelen in collegeprogramma halen

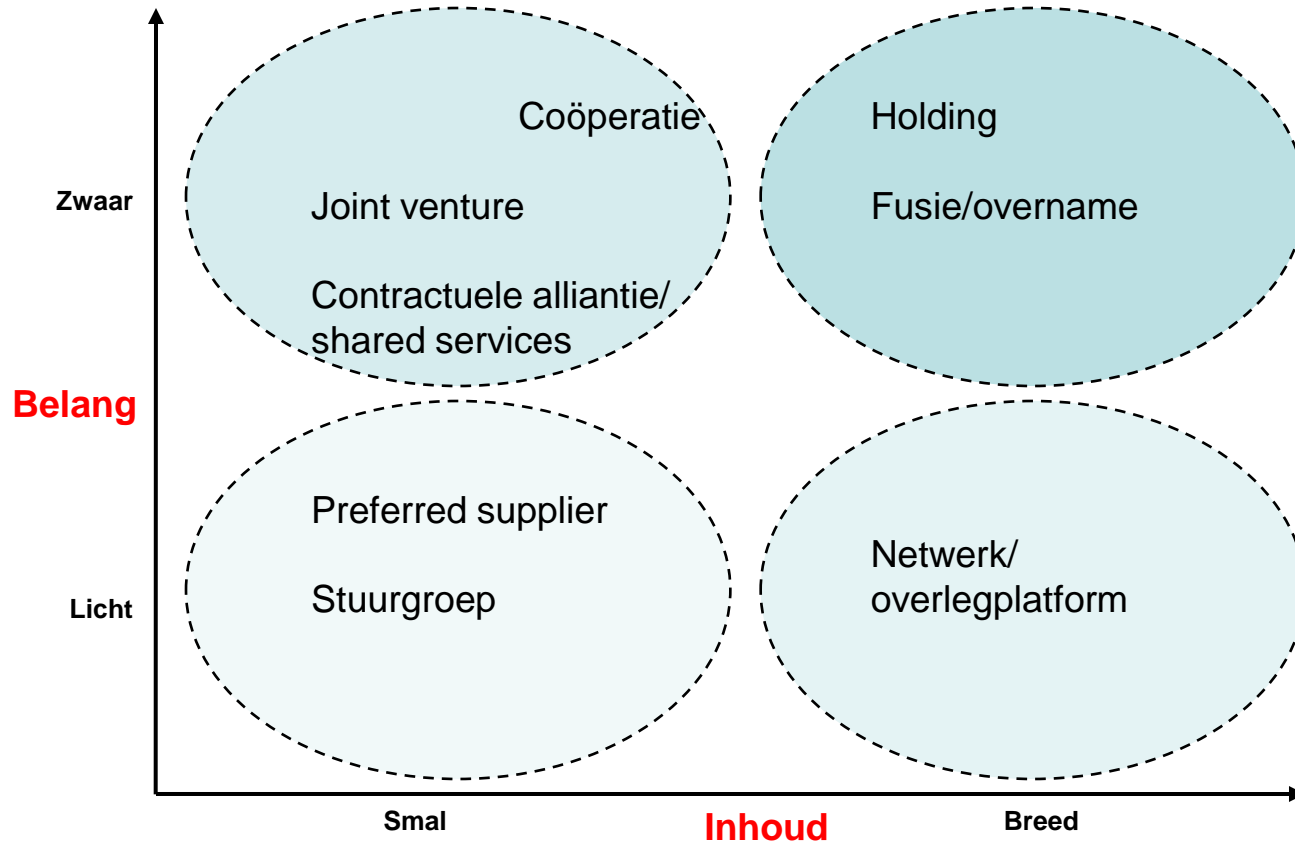
# Vooroordelen over en weer...

Voor meer vooroordelen, zie 'Boekje van Ellen', filmpje van KCWZ



# Kiezen van de juiste samenwerkingsvorm

Vorm volgt inhoud



Bron: Robin Bremekamp



ellen olde bijvank  
sterk in vastgoed, zorg & welzijn

# Op zoek naar de meest adequate sturingsvorm WSG

Afwegingscriteria	Trad SG	SG plus	Verbinder Makelaar inspirator	Geen
Richtinggevende kaders				
Niet bureaucratisch (TGK)				
Draagvlak alle betrokken partijen				
Regierol gemeente (vraag/aanbod en doelmatig omgaan middelen)				
Participatie klant				
Stimuleren kennis delen				
Signaleren/makelen/inspireren/verleiden				
Risico, daar waar thuishoort				
Aansluiten bij bestaande krachten				
Sluit aan bij aanbestedingsvorm				
Koppelen van beleidsvelden				
Legitimering: vraag ophalen				
Gebiedsgericht als kapstok				



# Zorg en vastgoed, een mooie uitdaging

Samen hebben we de sleutel in handen voor het succesvol vormgeven ervan



Foto: CMotions