



WOONZORG
NEDERLAND

Zorgvastgoed

De business case op zijn kop



Onno Bremmers
11 Maart 2014

Programma

- Korte introductie Woonzorg Nederland
- Enkele cijfers
- De nieuwe klant
- De basis: het huidige (zorg) vastgoed
- Het is tijd voor intensieve samenwerking

Thuis in wonen & zorgen

Sinds 1950
geworteld in
de
Nederlandse
samenleving



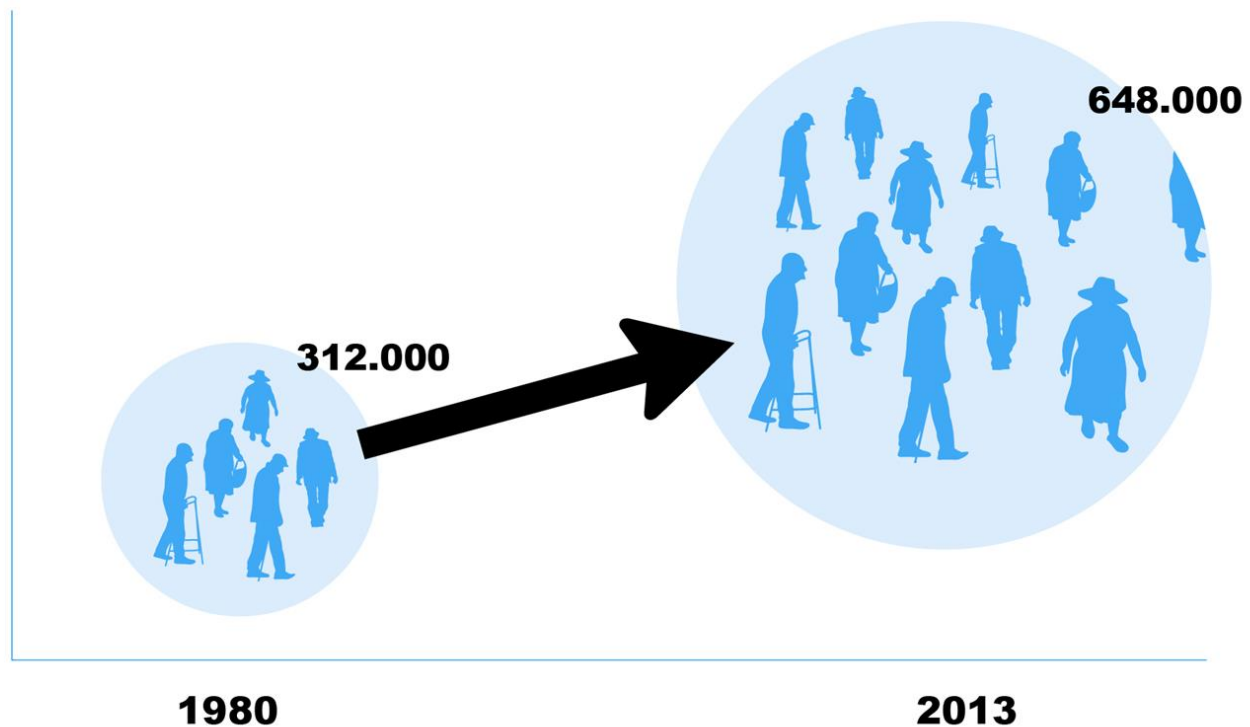
Een vitale woningcorporatie voor kwetsbare ouderen

- Ruim 27.000 woningen in 174 gemeenten
- Ruim 17.000 intramurale eenheden
- Partnerships met > 90 zorgorganisaties



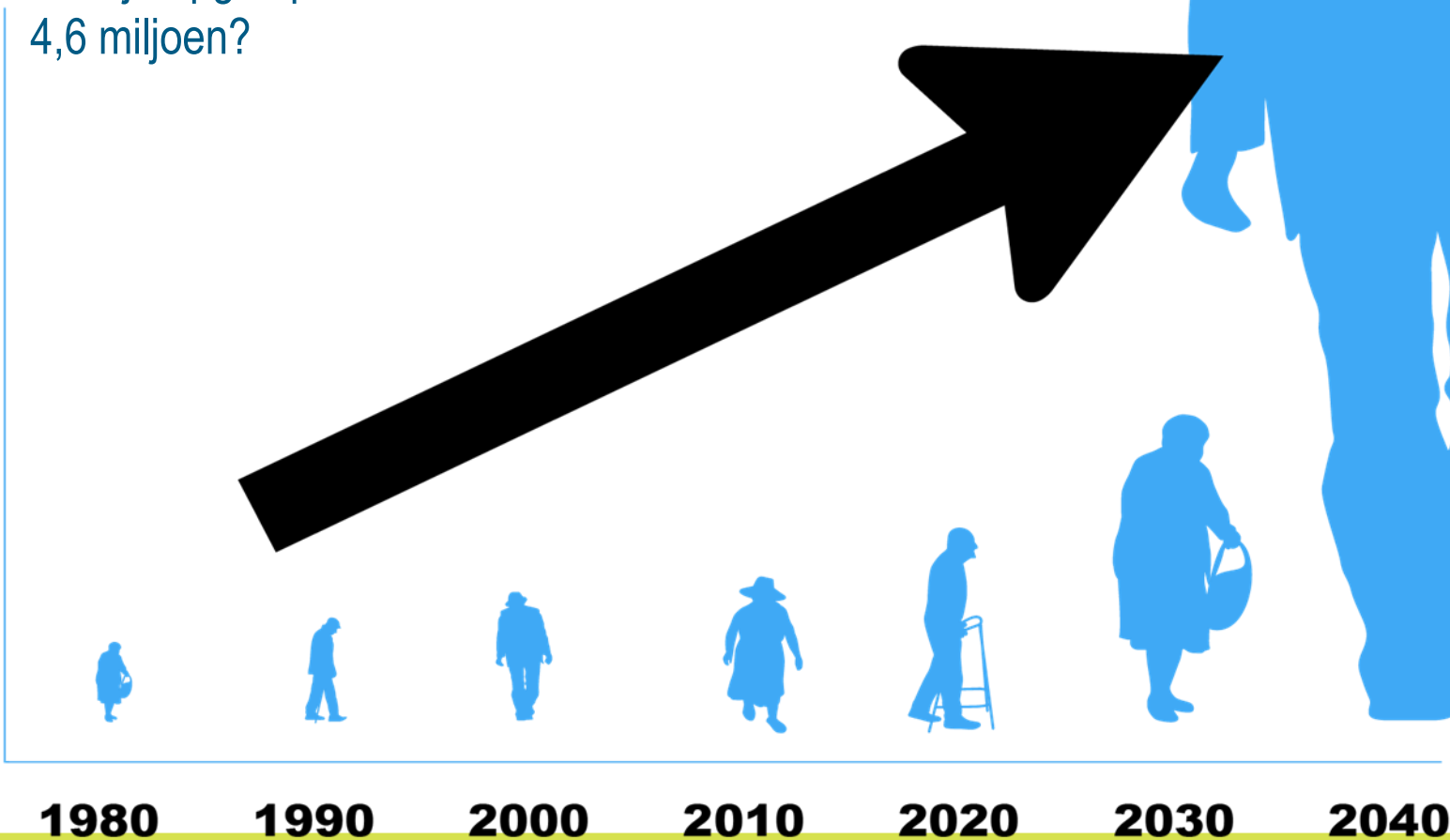
Wist u dat...

Het aantal 80-plussers
sinds 1980 meer dan
verdubbeld is?

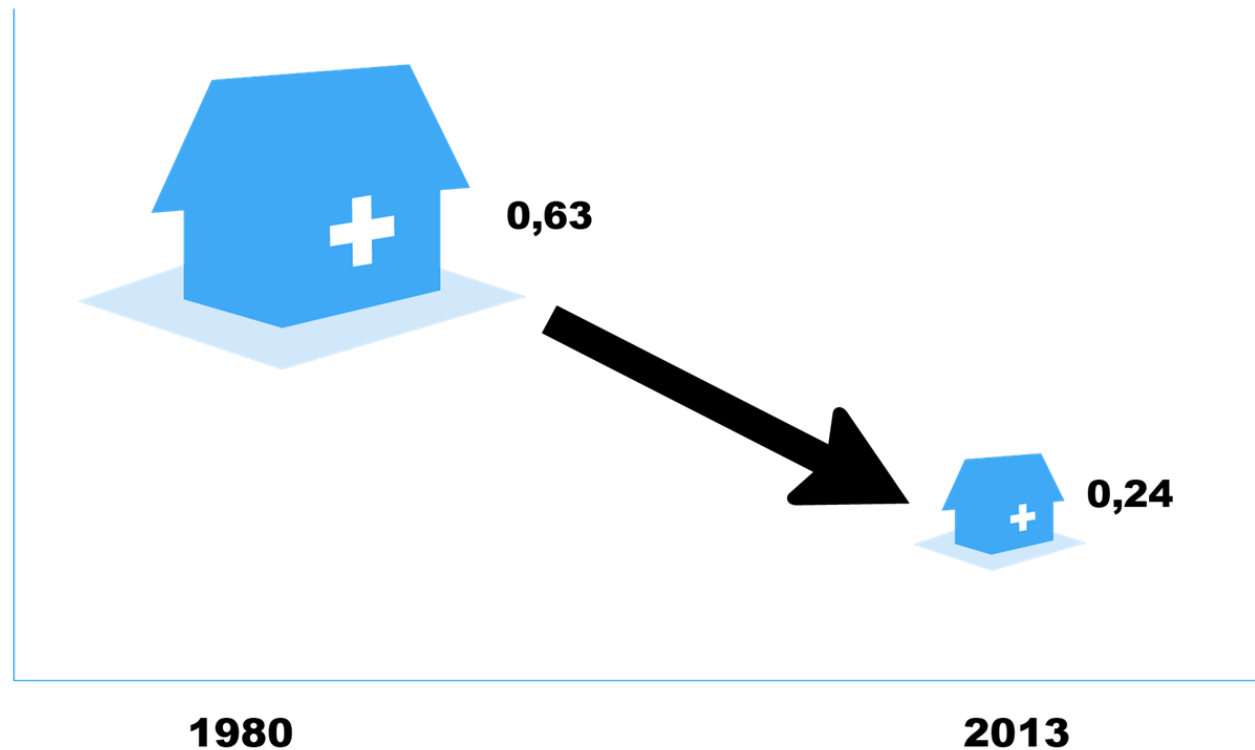


.....dat in 2040

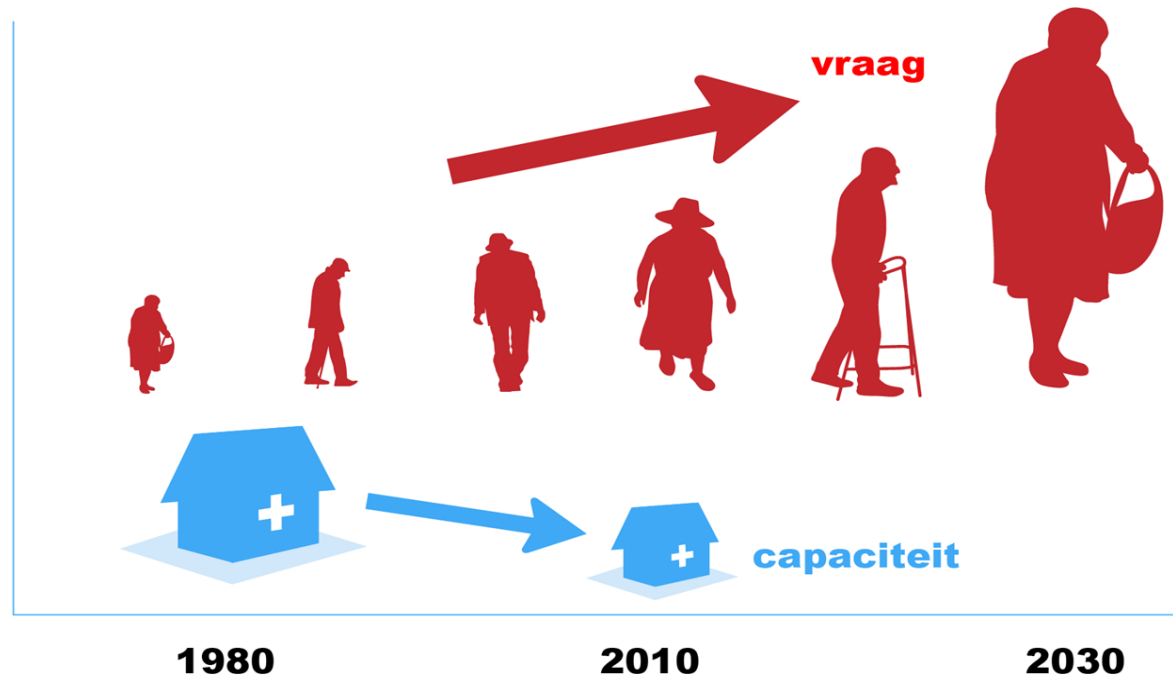
Het aantal 65-plussers
zal zijn opgelopen tot
4,6 miljoen?



.....dat de intramurale V&V
capaciteit inmiddels
is gereduceerd tot een derde?



... en dat we dus een kloof moeten overbruggen



Nieuwe spelregels



- Productiegebonden bekostiging zorg- en vastgoedexploitatie
- Afbouw indicatie zorgzwaartepakketten
- Zorginfra en welzijn naar WMO

Stelsel wijzigt vraag en behoefte neemt toe

- Markt:
 - Dubbele vergrijzing,
 - Toenemende vraag naar passende woonzorgvoorzieningen.
 - Middellange termijn afnemende markt (krimpgebieden)
- Klantwens:
 - Transparantie, keuzevrijheid maar ook “all-in” aanbod en “One stop” shopping,
 - Respectvolle bejegening en beleving ,
 - Betaalbare beschermde woonomgeving.
- Zorgpartners WZN:
 - Verbondenheid lokale (zorg)netwerken,
 - Contractrelatie zorgkantoren,
 - Directe klantrelatie,
 - Zekerstellen zorg- en gebouwexploitatie.
- Stijgende kosten zorg:
 - Bezuinigingen op volumemiddelen zorgvastgoed,
 - Koopkrachtdaling potentiële cliënten: eigenbijdrage zorg,
 - Behoeftte aan betaalbare woonzorgvoorzieningen.
- Bouwproductie:
 - Terughoudend investeringsbeleid investeerders,
 - Stagnatie nieuwbouw en renovatie productie.
- Zorgvastgoed (Woonzorg) Nederland:
 - Functionele en bouwkundige prijs/kwaliteitverhouding redelijk tot goed (Bouwmonitor),
 - Ketenzorg mogelijk door aanleunwoningen i.c.m. zorgcentrum.

Conclusie: huidig zorgvastgoed benodigd en in basis geëquipeerd voor opvang zorgvraag gefinancierd via AWBZ (ZZP 4>) VROM huur (ZZP 1-3) en WMO middelen

De nieuwe klant



- Dubbel vergrijsd
- Meer alleenstaanden
- Meer vraag naar zorg
- Wil vrij kunnen kiezen
- Respectvol bejegend worden
- Betaalbaar & veilig wonen
- Minder draagkrachtig?

Actief Avontuurlijk

Beschermd Comfortabel

Eigenzinnig Exclusief

Geborgen Harmonieus

Vijf formules

Ontvankelijk

Professioneel Rustig

Saamhorig Status

Traditie Uitdaging Veilig

Vrij Zelfredzaam Zeker

Zinvol Zorgeloos

Woonzorg

Zekerheid

Samenzijn

Rust

Comfort

Vrijheid

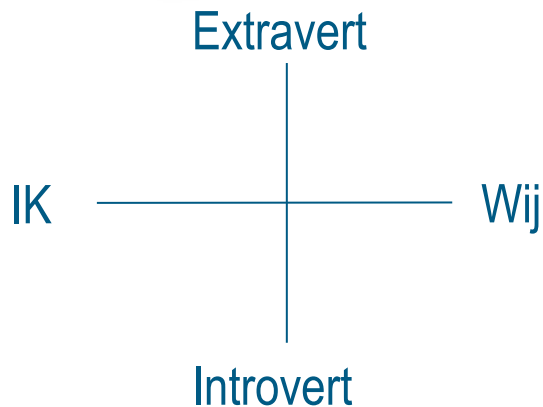
Aanpak

Bepalende factoren voor segmentatie

Leefstijl

Vitaliteit

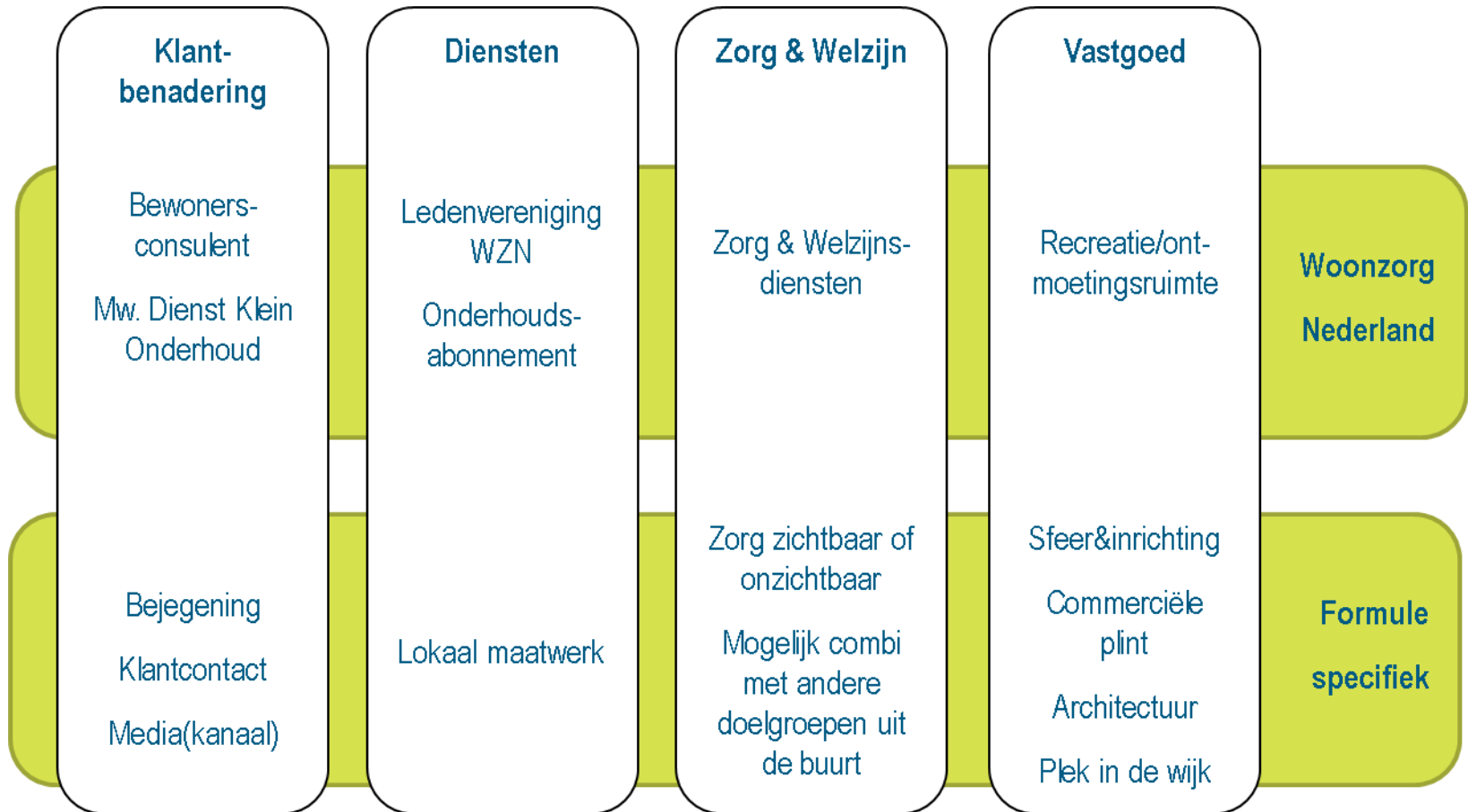
Inkomen



- Vitaal
- Onzeker
- Regieafhankelijk

Sociaal < 550 euro
Midden 550-900 euro
Hoog > 900 euro

Componenten woonformules



Nieuwbouw?

Prijs/kwaliteit?

Terughoudende
investeerders



Heroverweging eigen investeringsprogramma

De basis: het huidige (zorg)vastgoed

- Dubbele vergrijzing betekent dat bestaande volume zorgvastgoed nodig is om toenemende behoefte in de toekomst aan te kunnen
- Functionele en bouwkundige prijs/kwaliteit verhouding redelijk tot goed
- Ketenzorg mogelijk door aanleunwoningen in combinatie met woonzorgcentrum



Pilots SW&Z

Verspreid door heel Nederland met de volgende thema's:

- Herpositioneren van leegstaande zorgcomplexen naar (tijdelijke) studentenhuisvesting of zelfstandig beschut wonen
- In samenwerking met oa. de hurende zorginstelling ontwikkelen van nieuwe woon-zorgconcepten met daarin een mix van zelfstandig wonen tot zware zorg
- In samenwerking met de hurende zorginstelling het huidige verzorgingshuis gefaseerd omzetten naar zelfstandig beschut wonen

Het is tijd voor intensieve samenwerking

- Nieuwe rolverdeling gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen en corporaties
- Regels wijzigen, maar de vraag naar wonen en zorg blijft groeien
- Uitdaging aangaan om samen passende woon- zorg- en dienstenarrangementen te realiseren
- Afstemming ruimtelijke ordening

Werken aan oplossingen: rol gemeenten

Regisseur in het werkveld
van wonen, zorg en
welzijn

Vraaggericht werken is de
uitdaging

Wet & regelgeving



Werken aan oplossingen: rol corporaties

Aanbieder van passend vastgoed voor
de kwetsbare doelgroep

Maar ook:

Infrastructuur (landelijke) met lokale wortels en staan
dicht bij de klant, ruime ervaring met het aanbieden van
gecombineerde woon-zorg diensten

Door onderzoek kennis van de doelgroep en dat delen
we graag

Werken aan oplossingen: rol zorginstellingen

Aanbieder van passende zorg (en diensten?) voor
de kwetsbare doelgroep



Ten slotte

“Het is niet de sterkste
van een soort die
overleeft.

Wel degene die zich het
beste aan
veranderingen kan
aanpassen”

(Charles Darwin)

