



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

13 maart 2014

Programma



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

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

Even voorstellen

- 6 jaar manager in de zorg
- 134 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 zorgvastgoed

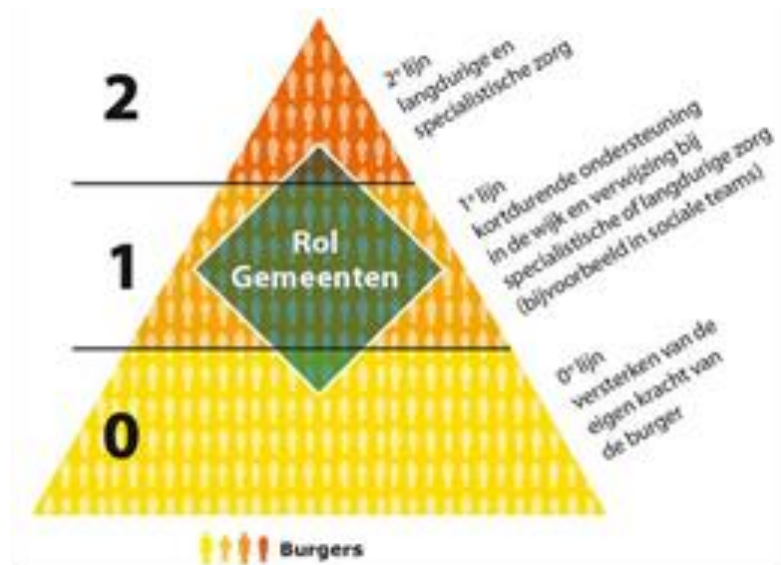
Intramuraal en extramuraal

- ◇ 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



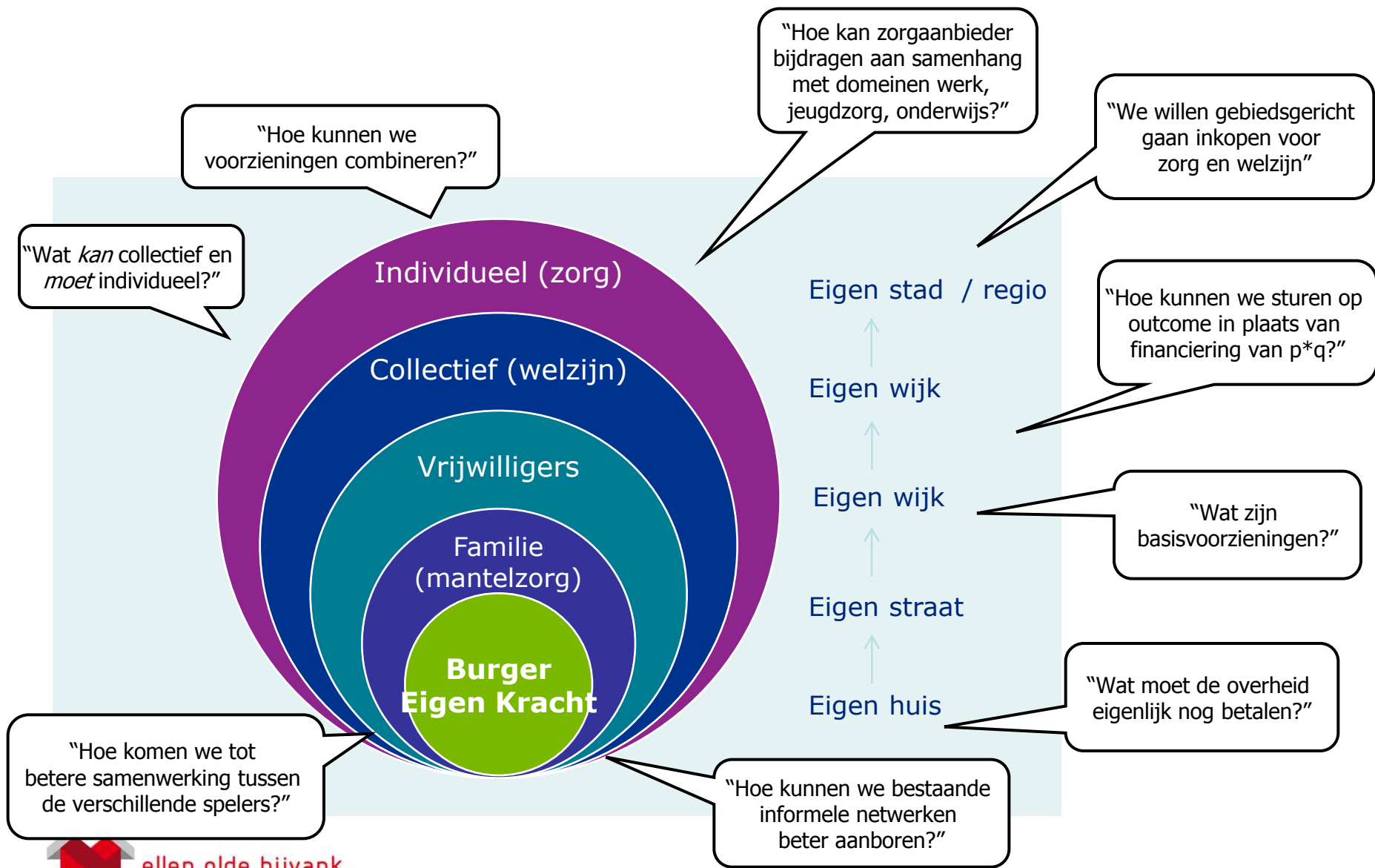
Paradigmashift:
Eigen kracht
Plus met minder geld veel
meer samen moeten doen!

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



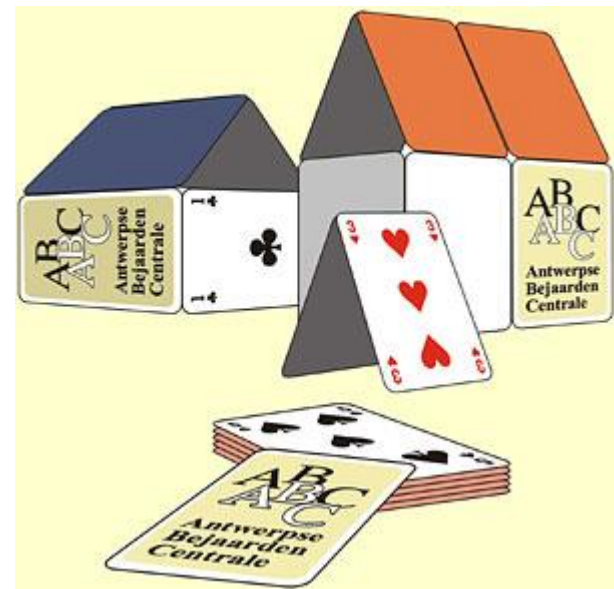
Meer zeggenschap en variatie in woonvormen

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



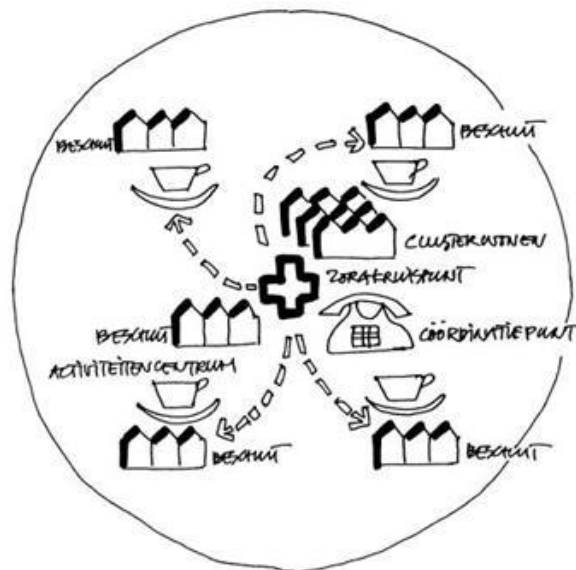
Meer cliënten in de wijk stimuleert gebiedsgericht werken

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
 - Hoe gaat de klant straks kiezen?
 - Op zoek naar nieuwe arrangementen!
4. Spanningsveld: leegkomend vastgoed versus vastgoed dat in de toekomst nog nodig is



Gevolgen voor zorgaanbieder

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



Gevolgen voor corporaties



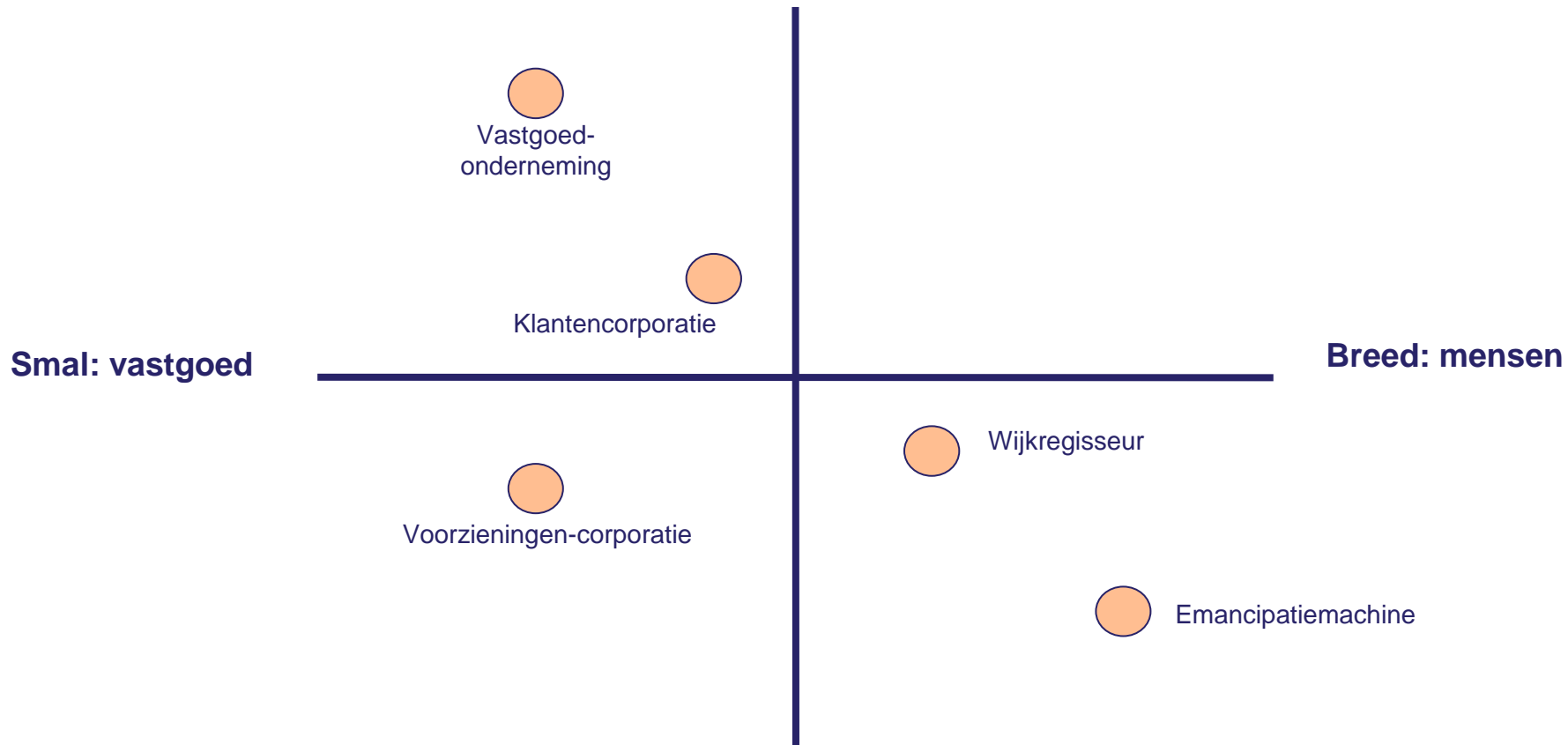
- ◇ Meer zorg (intensieve) cliënten in corporatiewoningen.
- ◇ Andere doelgroep in woningen hierdoor gevolgen voor kwaliteit dienstverlening en aanpasbaarheid woningen.
- ◇ Zorgorganisaties die contracten open willen breken en/of beheerovereenkomsten willen afsluiten.
- ◇ Betaalachterstanden van zorgorganisaties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



Op zoek naar nieuwe taak- en rolopvatting corporaties

Gevolgen voor corporaties (zeker ook vanwege Novelle van minister Blok)

**Financieel economisch
rendement**



**Maatschappelijk
rendement**

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
- ◇ Groter beroep op ondersteuning of hulpmiddelen
- ◇ Wil/kan de gemeente een rol vervullen t.a.v. leegstand zorgcentra



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

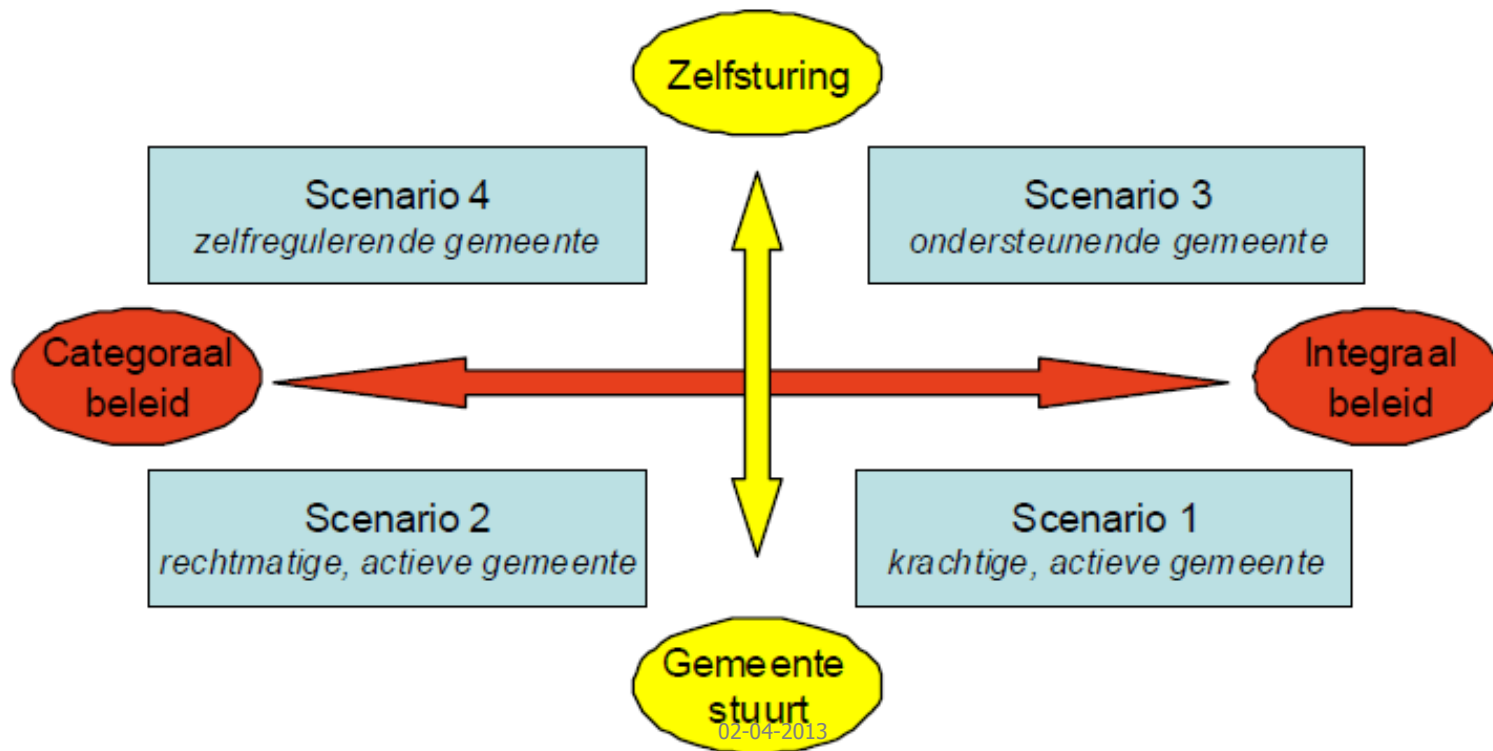
- ◇ Gemeente blijft verantwoordelijk voor:
 - Regeling van de toegang tot voorzieningen
 - Sluitende aanpak voor zeer kwetsbaren
- ◇ Gemeente niet perse uitvoerder
- ◇ Gemeente kan daarnaast ook andere sociale doelen co-financieren



Regierol en welk scenario past bij de gemeente

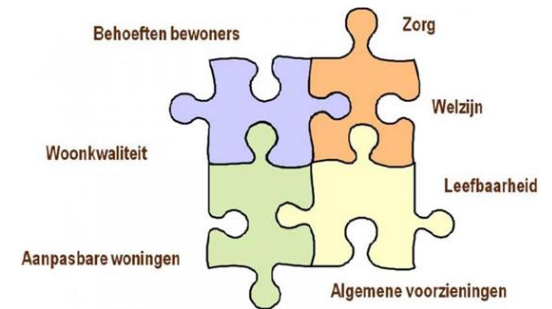
Gevolgen voor de gemeente

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

Specifieke risico's t.a.v. zorgvastgoed

Belangrijke aandachtspunten

- Onvoldoende aanbod van hogere ZZP's
- Zorgkantoren terughoudend met maken productieafspraken
- Vooral voor kleinere locaties: twee zorgconcepten naast elkaar is lastig financieel rond te krijgen
- Aanpassingen huisvesting kostbaar: NHC onvoldoende
- Huisvesting verouderd, waardoor zorgkantoor/zorgverzekeraar niet wil contracteren
- Op termijn ook voor zwaardere doelgroepen scheiden van wonen en zorg





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

Aantal uitdagingen in perspectief

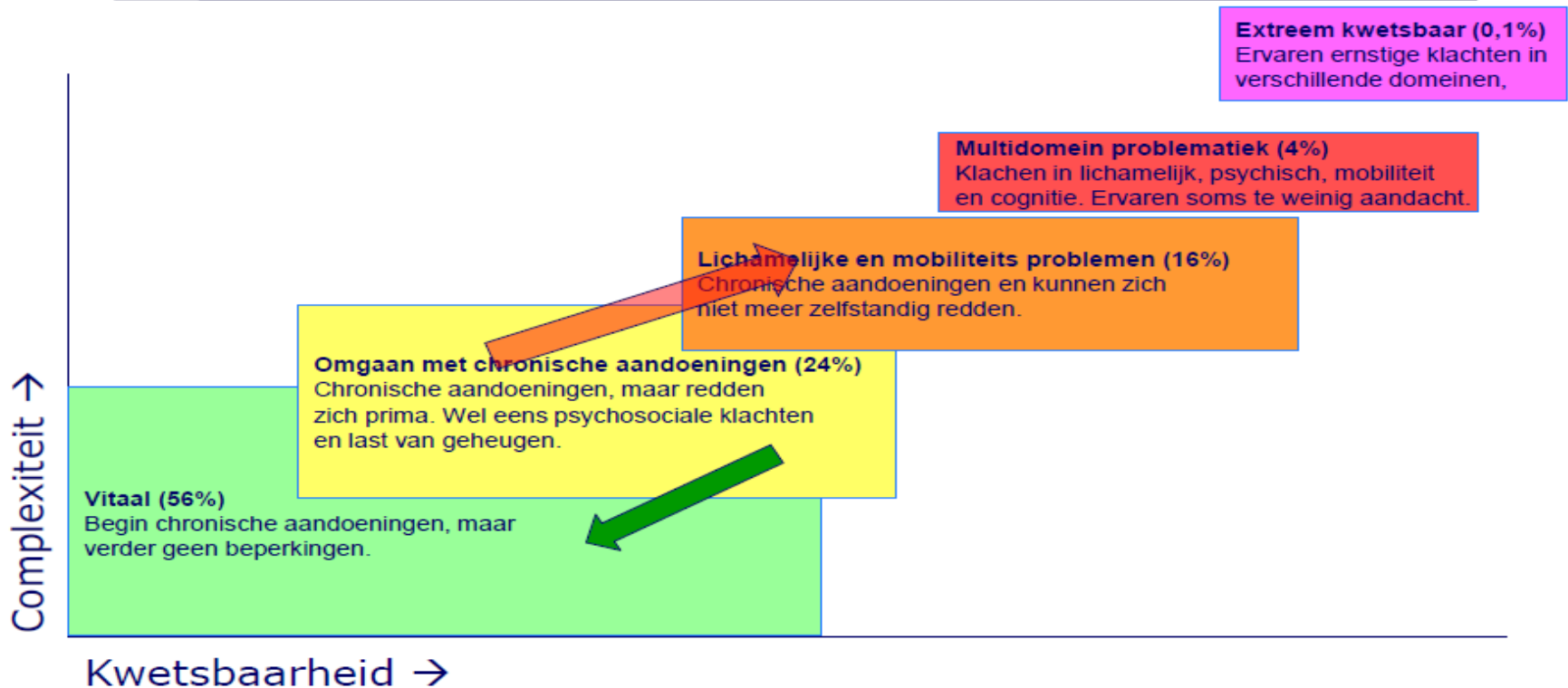
1. Kwetsbaarheid is geen vast gegeven
2. Omgaan met de grijze gebieden waar niemand formeel verantwoordelijk voor is
3. Gebruik maken van nieuwe innovaties en technologieën
4. Op zoek naar nieuwe samenwerkingsmogelijkheden



Zorg-/begeleidingsbeoefte is geen vast gegeven!

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

Positieve en negatieve transitities



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

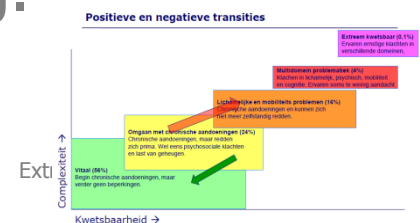
Er zijn twee winstpunten te behalen

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.



Uitdaging: doelmatig omgaan met 'grijze gebieden'

Wie is er eigenlijk nog verantwoordelijk voor:

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



Uitdaging: Komen tot innovaties in WZW

◇ Steeds meer transparantie

- Hulpguiden digitaal.
- Voorbeelden als vergelijkingswijzer of www.kiesbeter.nl
- Meer (ook digitale) afstemming tussen informele en professionele zorg.



◇ Domotica



◇ Meer particuliere initiatieven

- Moderne vorm van 'gezelschapsdame c.q. buur op afstand' die mee helpt met boodschappen doen, vast aanspreekpunt is regelt dat praktische zaken worden opgelost.

◇ Meer diversiteit in woonvormen



Kansrijke samenwerkingsmogelijkheden te over...

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



Samenwerking kansrijk?

Wie heeft er gelijk.....

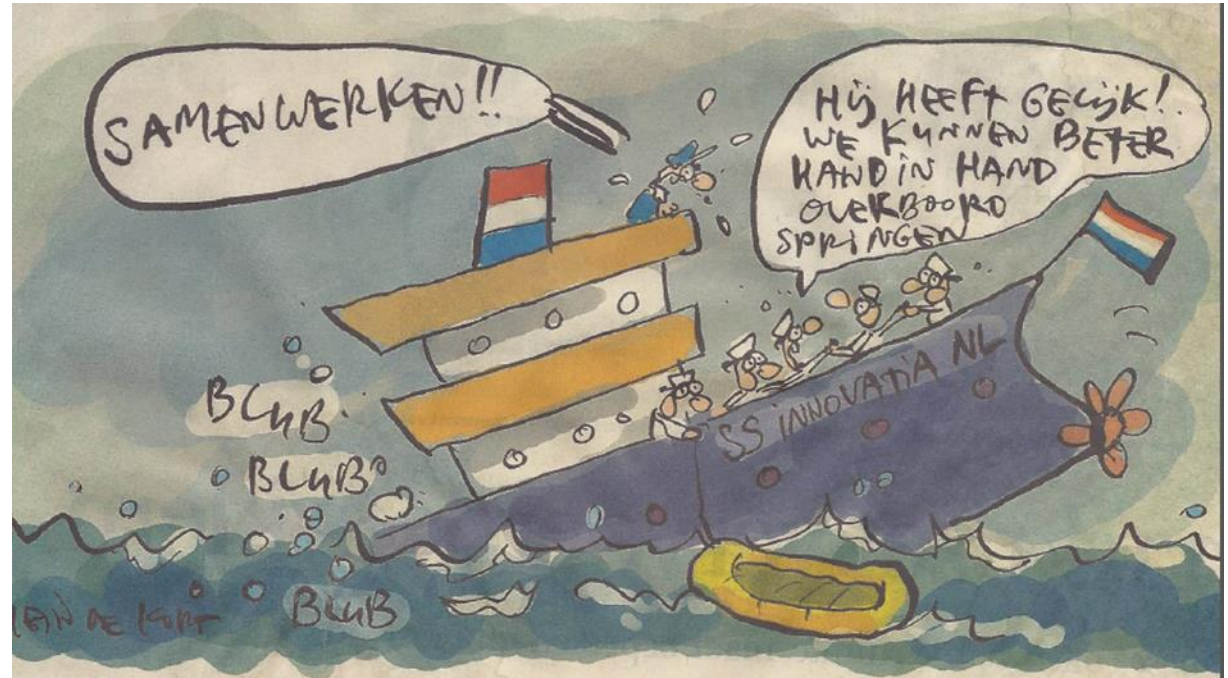
**WAAROM
MOEILIK DOEN
ALS
HET SAMEN KAN**

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



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



ellen olde bijvank
sterk in vastgoed, zorg & welzijn

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
EXTRA RUIMTEN				
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
INSTALLATIETECHNIEK				
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
TOTAAL		€ 19.450	€ 1.441	€ 119

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