

Verzorgingshuis in Scheiding



20 maart 2014
mr. Marianne Straks mha
RvB Kalorama

Wat gaan we doen

- Speelveld
- Terugblik ontwikkelingen zorgvastgoed
- Waar staan we nu/ bewegende horizon
- Betekenis afschaffen zzp 1 – 3
- Snelle scans
- Oplossingsrichtingen
- Beslissingsmars

Speelveld

Overzicht

- Juridisch
- Markt
- Financieel
- Bouwtechnisch
- Medewerkers
- Juridische gremia
- Stakeholders
- Pers

Discussies vastgoed in de zorg

Terugblik vastgoed in de zorg

- Nota Zorg en Huisvesting ActiZ (Arcares) 2001
- Loslaten Bouwregime (2006 kader, 2009 fin)
- Einde College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen
- Bijna einde College Sanering Zorginstellingen
- NHC 1/1/2012

Waar staan we nu?

Een grote Vlaflip

- Recessie
- Overgangstraject NHC (2012 – 2018)
- Afbouw ZZP 1 – 3 en 50% van ZZP 4
- Afgeslankte AWBZ per 2017 (LIZ)
- Gemeentelijke sores (herindelingen, toestanden, etc etc)

Bewegende horizon

Schuivende perspectieven: standaardoplossingen werken niet meer

Beproefde oplossingen vorige decennia

- Pak de hamer en bouw nieuw!
- Jezelf als uitgangspunt nemen: extra meters maken
- Groeigok: groei-verwachting als basis onder vernieuwing
- Struisvogelstrategie “Het zal zo’n vaart niet lopen”

???



Betekenis afbouw zzp 1 - 3

- Omzetverlies
- Leegstand, minder werkgelegenheid
- Verlies vastgoed inkomsten
- Bedrijfswaarde daalt
- Einde van concept verzorgingshuis
- Zorgen in de wijk
- Zittende bewoners??????????

Oplossingsscenario's

1. **Binnenshuis extramuraliseren**
2. **Omzetten naar "zwaar"**
3. **Privatiseren**
4. **Afstoten**
5. **Uitfaseren, wachten op betere tijden, tijdelijk "opvullen"**

Betere tijden

- **Overheid bedenkt zich**
- **Vraag uit andere hoek**
- **Betere vastgoed markt/soeperl regels bestemmingswijziging**

Wat doet er nog meer mee

Locatie-kaders

- **Boekwaarde / resterende Huurprijs**
- **Functie volgens bestemmingsplan**
- **Eigendom/huur, kun je onderverhuren?**
- **Historische verrassingen (controleer tijdig kadaster)**
- **Monumentenstatus?**

- **Zet het in de context van de gehele organisatie**

Wat speelt er mee

- Huidige bewoners
- Waarborgfonds Zorg
- Collega Sanering Zorginstellingen
- Zorgleveringsovereenkomst met cliënt
- Woonzorgarrangement: huur, servicekosten en de rest
- Productieovereenkomst met zorgverzekeraar
- Zorgaanbieder als werkgever
- Medezeggenschap: or en ccr
- Gemeente
- Belastingdienst

Oplossingsrichtingen

1. Extramuraliseren: aanbod aan de cliënt doen

- Huisbaas worden
- Huur berekenen: wat is nodig en wat is haalbaar
- Bijkomende kosten
- Extramurale productie afspreken

- Woonbestemming?
- Rechtspositie cliënt/aanbieder/verzekeraar
- Boekwaarde versus huuropbrengst versus verlies nhc en nacalculatie
- Eigen bijdrage
- Inschakelen CSZ

Oplossingsrichtingen

4. Afstoten al dan niet in combinatie met nieuwbouw voor nieuwe doelgroep

- Markt/cliënten/beleid zorgverzekeraar
- Mogelijkheden op basis van NHC
 - Boekwaarde
 - College Sanering Zorginstellingen (beleidsregel)

Oplossingsrichtingen

5. Uutfaseren en wachten op betere tijden

- Boekwaarde moet laag zijn
- Strategie kiezen
- Leegstand voorkomen
- Afboeken
- Altijd in combinatie met andere richting
- Concretiseer “betere tijden”
- Maak businesscase

Scheiden wonen en zorg moeilijk?

Nee, mits

Partijen meewerken

Goede communicatie naar huurders

Een financieel en inhoudelijk goed bod kan worden gedaan

Extramurale productie geregeld is

Voldoende vraag naar de woningen

Ja, want

Boekwaarde vaak te hoog voor passend aanbod

Communicatie VWS helpt niet

Huursubsidie niet vanzelfsprekend bij onzelfstandige woonruimte

Zorginstelling levert totaal pakket; lastig uit elkaar te halen

Bij hoge boekwaarde blijft huur ontoereikend

Succes!

