

DE AWBZ VERSMALT. EIGENAREN VAN VERZORGINGSHUIZEN MOETEN DAAROM OP ZOEK NAAR EEN NIEUW VERDIENMODEL. ER LIJKEN KANSEN TE LIGGEN IN HET 'ZELFSTANDIG VERHUREN' MET EEN ZORG- EN DIENSTENPAKKET VOOR DE LAGE (MIDDEN)INKOMENS. PLATFORM31 EN AEDES-ACTIZ KENNISCENTRUM WONEN-ZORG ONDERSTEUNEN TIEN KOPLOPERS IN HUN AANPAK. HOE KOMEN ZIJ TOT EEN NIEUW VERDIENMODEL?

# ALL-INCLUSIVE PENSION, NIEUW WOONPRODUCT IN HET OUDE VERZORGINGSHUIS

**S**trategisch herpositioneren. Zo kan je de huidige situatie van het verzorgingshuis wel noemen. De capaciteit van het verzorgingshuis neemt al jaren af, ouderen wensen immers langer zelfstandig te wonen. Door het nieuwe kabinetsbeleid moet echter in een aantal jaren eenderde van de intramurale capaciteit worden afgebouwd. Sinds 1 januari 2014 worden er geen indicaties voor zorgzwaartepakket (ZP) 1 tot en met 3 afgegeven en ook wordt er een halvering van de indicaties voor ZP4 beoogd. Dit betekent dat mensen met een lichtere zorgvraag niet meer in aanmerking komen voor bekostiging van het verblijf in een AWBZ-instelling.

Schatting is dat in de komende vijf tot acht jaar er 58.000 intramurale plaatsen in de ouderenzorg worden opgeheven. Het afgelopen jaar hebben de meeste zorgkantoren al geanticipeerd op de versmalling van de AWBZ en minder zorg ingekocht voor de lagere zorgzwaartedoelgroepen met leegstand in verzorgingshuizen als gevolg. Afgelopen jaar zijn de eerste verzorgingshuizen gesloten, andere zorgvastgoedeigenaren bezinnen zich op de vraag welke huizen zij de komende drie jaar zullen afstoten dan wel voor een andere functie kunnen bestemmen. De impact is groot en de toekomst van zorgaanbieders staat op het spel.

## TOEKOMST

Eigenaren van zorgvastgoed, voor de helft woningcorporaties, voor de andere helft zorgaanbieders, hebben een aantal opties voor het oude verzorgingshuis: zwaardere AWBZ-zorgdoelgroepen huisvesten, herbesteden van het gebouw voor andere doelgroepen zoals verstandelijk gehandicapten of arbeidsmigranten, sloop of herontwikkelen voor zelfstandige verhuur. De beste optie hangt af van factoren als de locatie, de (bouwkundige) staat van het gebouw, de kapitaallasten, de alternatieve woonzorgprojecten in de nabijheid en de ontwikkeling van de lokale vraag. Voor de huisvesting van zwaardere AWBZ-doelgroepen moet daarnaast het zorgkantoor bereid zijn productieafspraken te maken.

## GROTE OPGAVE

In de Monitor Investeren voor de Toekomst die het ministerie van BZK heeft laten uitvoeren, wordt voor de periode tot 2021 een forse opgave aan geschikte woningen voorspeld, met name op het gebied van verzorgd wonen. In 2012 is een tekort geconstateerd van 40.000 woningen in dit segment hetgeen zonder ingrepen zal oplopen tot 130.000 woningen in 2030, evenveel als de huidige hele voorraad. Het is niet realistisch dat de vraag naar geschikte woningen voor ouderen op korte termijn beantwoord wordt door een stijging in nieuwbouwproductie. Woningcorporaties die tot nu toe voornamelijk in dit segment investeerden, zijn terughoudend geworden. In de particuliere sector vormt met name de financiering door banken een belemmering. Door de toenemende vraag naar verzorgd wonen is herontwikkeling van (delen van) het verzorgingshuis naar een 'All-Inclusive pension' een kansrijk concept.

## EXPERIMENT ALL-INCLUSIVE PENSION

In het experiment All-Inclusive pension verkennen Platform31 en het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg met tien koplopers, de mogelijkheden een woonvoorziening met diensten en zorg aan te bieden. Voor ouderen is het verzorgingshuis oude stijl aantrekkelijk vanwege het full-service concept. In het experiment verkennen we het aanbieden van zo'n product, tegen een voor lagere (midden) inkomens betaalbare prijs. Verschillende verzorgingshuizen verhuren nu al appartementen rechtstreeks aan ouderen. Het lijkt een logische stap. In de praktijk zijn er nogal wat financiële, bouwkundige en organisatorische hobbels te nemen.

## HOBBELS

Allereerst de markt vraag: welke ouderen zijn geïnteresseerd in zo'n aanbod tegen welke prijs? Uit de eerste ervaringen van zorgaanbieders blijkt een duidelijke behoefte, maar hoe krijg je de klantgroep in beeld en stem je je product daar zorgvuldig op af? Voor ouderen is het verzorgingshuis aantrekkelijk omdat alles wat zij nodig hebben in dienstverlening, verzorging en gezelligheid nabij is. Zo'n integraal aanbod kent echter een prijs die ouderen niet kunnen of willen betalen. De meeste verzorgingshuizen starten met een meelift-scenario: leegkomende appartementen worden verhuurd in combinatie met thuiszorg en een basisarrangement aan diensten. De vraag is vooral hoe de dienstverlening ook op termijn geboden kan worden tegen een redelijke prijs. De volgende hobbel zijn de bouwkundige eisen die aan een woning worden gesteld. Het verzor-

gingshuis voldoet daar meestal niet aan. Denk bijvoorbeeld aan kookgelegenheden. Grootschalig renoveren, zoals het samenvoegen van appartementen, is vaak lastig omdat de hoge kosten volledig voor de eigenaar zijn, terwijl de maximale huurprijs onvoldoende dekking biedt. Tot slot zijn er wet- en regelgevingshindernissen. Bijvoorbeeld het bestemmingsplan met de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' waarin de functie wonen niet is opgenomen. Maar ook zaken als een verhuurdersheffing die geheven wordt wanneer een zorgaanbieder gaat verhuren.

## BRABANTZORG

Voor het experiment het All-Inclusive pension zijn tien koplopers landelijk geworven; woningcorporaties en zorgaanbieders die al druk doende zijn hun verzorgingshuisplaatsen om te zetten. Eén van de koplopers is BrabantZorg. Zij bieden met het product Zorgwonen aan zorgbehoevende ouderen de mogelijkheid om te wonen met de noodzakelijke zorg in een veilige, beschermde omgeving. De bewoner huurt een appartement in één van de zorglocaties en neemt van BrabantZorg een vast basisarrangement met voorzieningen en diensten af. Zoals 24-uurs aanwezigheid van zorgmedewerkers en een receptie, een alarmsysteem en het gebruik van het restaurant en de tuin. Naast het basisarrangement kunnen tegen betaling aanvullende diensten worden afgenomen en aan activiteiten worden deelgenomen. Inmiddels zijn ruim 60 woningen in 9 zorglocaties zo verhuurd.

Met de groep koplopers wordt uitgewisseld welke oplossingen zij hebben gevonden en wordt op thema's nieuwe kennis ontwikkeld. Het experiment loopt tot voorjaar 2015.



**NETTY VAN TRIEST** is senior-project-leider Platform31 en coördineert de activiteiten van het kennis- en experimentenprogramma Langer Thuis! in opdracht van de ministeries BZK en VWS.



**PENNY SENIOR** is adviseur bij het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg en is betrokken bij het experiment All-Inclusive pension.



D'ALTENAER IN WERKENDAM. ZELFSTANDIGE WONING IN EEN WOONZORGCOMPLEX VOOR OUDEREN.

