

ANDRÉ VAN DEN BERG



Een nieuwe toekomst voor 'woonzorgcentrum De Ark'

Opzet voor een transformatieplan



Een nieuwe toekomst voor 'woonzorgcentrum De Ark'

Met de implementatie van de Wet Langdurige Zorg (vanaf 2013) mogen woonzorgcentra geen mensen met een ZZP1-ZZP4 meer opnemen. Dit heeft op korte termijn als gevolg dat verzorgingshuizen zoals 'De Ark' in Wateringen als verzorgingshuis zullen verdwijnen. De gemeente Westland is er echter van overtuigd dat het vastgoed van de verzorgingshuizen de komende jaren hard nodig is met het oog op de vergrijzing. Vanuit dit perspectief heeft de gemeente Westland mij verzocht een realistisch businessmodel voor het huidig verzorgingshuis De Ark te ontwikkelen waarbij de woonfunctie voor ouderen wordt versterkt en binnen het gebouw (nieuwe) dienstverlening wordt aangeboden die het zolang mogelijk zelfstandig wonen van ouderen ondersteunt.

Het resultaat van mijn werkzaamheden is samengevat in het voorliggend visiedocument '*Een nieuwe toekomst voor woonzorgcentrum De Ark*'. In het document draag ik argumenten en motivatie aan om de capaciteit binnen woonzorgcentrum 'De Ark' te transformeren naar zelfstandige woonruimten voor ouderen. Bij deze inzet worden de wooneenheden aangeboden op de reguliere woningmarkt aan ouderen met een behoefte aan beschut wonen. Door de veranderende regelgeving ontstaat een vraag aan nieuwe woonzorgconcepten. Het document gaat daarom ook in op de ontwikkeling van een vernieuwd 'woonzorgconcept' waarbij invulling wordt gegeven aan een betaalbaar woon- en dienstverleningsaanbod tegen een goede prijs. In het visiedocument is de aandacht tenslotte ook gericht op de ontwikkeling van de wijkfunctie. 'De Ark'-nieuwe stijl is niet alleen een plaats zijn waar mensen wonen, maar ook waar mensen uit de wijk kunnen eten, gezelligheid vinden bij een soosmiddag of waar de dagbesteding voor mensen met dementie is ondergebracht.

Ik wens van harte dat mijn werkzaamheden en het voorliggend visiedocument bijdragen aan 'een nieuwe toekomst voor woonzorgcentrum De Ark'. Een nieuwe toekomst waarbij kwetsbare oudere mensen zelfstandig wonen in een beschutte omgeving waar zorg en sociale contacten nabij zijn; in 'woonzorgcentrum De Ark' waar men zich 'thuis' voelt.



André van den Berg
april 2017



◆

Welke mogelijkheden zijn er om woonzorgcentrum 'De Ark' aan te passen aan de huidige en toekomstige vraag?

Met het vervallen van de intramurale zorgindicaties ZZP1-ZZP4 vervalt de basis van het bestaan van het traditionele verzorgingshuis. In de loop van de komende jaren zullen de ouderen die vroeger naar het verzorgingshuis gingen, thuis blijven en daar hun zorg ontvangen. De Wet Langdurige Zorg heeft daarmee gevolgen voor het verzorgingshuis, de huidige bestemming zal op termijn veranderen. Een lange termijn visie is nodig om een nieuwe bestemming te vinden. Bij het maken van strategische keuzes over herpositionering zal de aandacht niet alleen uitgaan naar de vastgoedexploitatie. Ook de exploitatie van zorg- en dienstverlening zal hoofdbrekens kosten, omdat ook daar de gevolgen van extramuraliseren direct voelbaar zijn voor zowel de zorginstelling als de (toekomstige) klanten.

Strategische keuzes volgen uit missie en visie.

De vraag of bij het herpositioneren de ene of de andere kant op moet worden gegaan, zal op de eerste plaats inhoudelijk worden beoordeeld aan de hand van de missie en visie van de zorgorganisatie.

Missie en visie Careyn

Careyn ziet zichzelf als een organisatie met een grote maatschappelijke verantwoordelijkheid waar het gaat om de zorgverlening in Nederland. Die maatschappelijke verantwoordelijkheid van Careyn zit hem niet alleen in het leveren van zorg aan klanten in haar werkgebied. Careyn ziet het als haar verantwoordelijkheid om in de directe woonomgeving van ouderen, senioren en chronisch zieken de mogelijkheden zo te organiseren dat iedereen in elke levensfase naar eigen wens en behoefte zelfstandig kan blijven. Dit betekent een verdergaande samenwerking met allerlei organisaties in de omgeving, niet alleen op het gebied van zorg. Ook welzijn, welbevinden, veiligheid en mobiliteit spelen hierbij een grote rol.

Bron: website www.careyn.nl



Strategische keuze voor doorexpluiten 'Woonzorgcentrum de Ark'

Woonzorgcentrum 'De Ark' is in 2007 met nieuwbouw uitgebreid en ingrijpend gerenoveerd en kent bijgevolg een hoge balanswaarde. Alleen al omwille van die relatief hoge balanswaarde ligt het voor de hand dat besloten wordt tot het doorexpluiten van 'De Ark'.

De missie en visie van Careyn op zich bieden eveneens voldoende ondersteuning voor een besluit tot doorexpluiten, evenals voor de keuze bij een transformatie van de huidige verzorgingshuiscapaciteit actief in te zetten op de groep kwetsbare ouderen en inspanningen te richten op continuïteit in het verlenen van woon- en zorgdiensten aan deze groep.

Met een keuze voor doorexpluiten is er beweging mogelijk in grofweg twee richtingen:

- 1 Volledig bestemmen/ombouwen naar een intramurale woonvoorziening.
- 2 Uitbouwen naar een woonzorgcentrum met zelfstandige woningen voor ouderen met services voorzieningen en zorg voor eigen bewoners en wijkbewoners.

Toekomstmogelijkheden en ontwikkelingsopties

1 Volledig bestemmen/ombouwen naar een intramurale woonvoorziening

Het volledig bestemmen/ombouwen van 'woonzorgcentrum De Ark' tot een intramurale woonvoorziening wordt na ampele overwegingen niet kansrijk geacht. Deze exploitatie-opzet, waarbij de inzet volledig wordt gericht op mensen met een indicatie voor de hogere zorgzwaartepakketten is alleen mogelijk indien het zorgkantoor daartoe ruimte biedt en productieafspraken wil maken voor deze mensen. In het huidige sentiment is denken en handelen vanuit een veronderstelde substantiële groei in volume van productieafspraken niet voor de hand liggend, waarmee deze optie niet kansrijk wordt geacht.

2 Uitbouwen naar een woonzorgcentrum met zelfstandige woningen voor ouderen met services, voorzieningen en zorg voor eigen bewoners en wijkbewoners

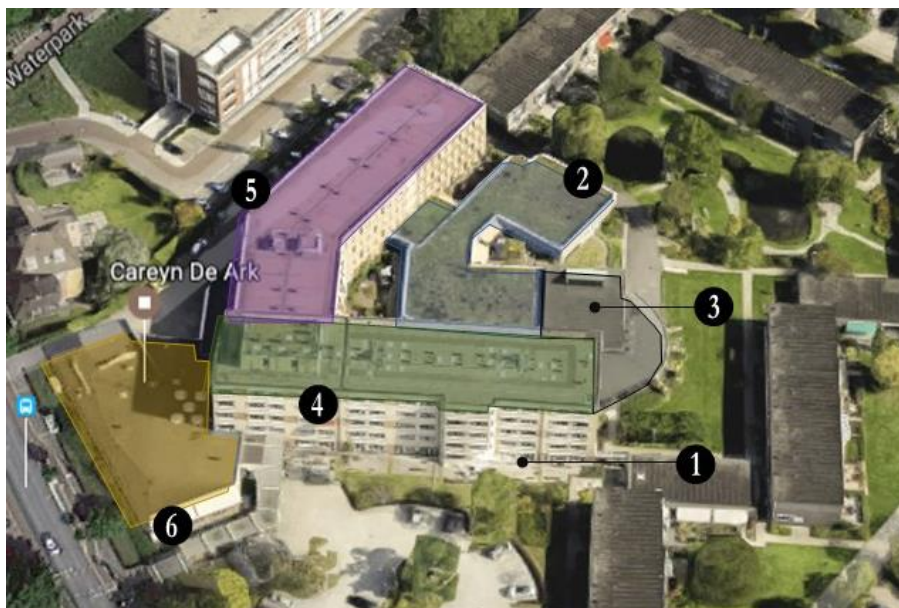
Het onderzoek naar reële toekomstmogelijkheden voor 'woonzorgcentrum De Ark' is richting gegeven vanuit twee invalshoeken. Allereerst is vanuit een analyse van vraag en aanbod een beeld gevormd van de toekomstmogelijkheden, daarnaast is nagegaan welke ontwikkelingsopties onderbouwd kunnen worden door de SWOT-analyse van 'woonzorgcentrum De Ark' in combinatie met de dienst- en zorgverlening door Careyn.





Uit de analyse van vraag en aanbod blijkt dat de leegkomende wooneenheden en facilitaire ruimten (in deze notitie verder aangeduid als: *capaciteit*) binnen 'woonzorgcentrum De Ark' in twee richtingen zou moeten divergeren. Voor (een beperkt) deel kan capaciteit worden ingezet voor het realiseren van het verbeteren van de kwaliteit van de zorginfrastructuur binnen het kleinschalig wonen (PG verpleeghuiszorg) en ruimte bieden aan een pilotproject 'kortdurend verblijf'. Het overgrote deel van de capaciteit kan worden ingezet op het realiseren van een centrum voor zelfstandig wonen voor ouderen met de mogelijkheid van services, voorzieningen en zorgaanbod gebruik te maken.

Transformatieplan 'Woonzorgcentrum 'De Ark' in vogelvlucht



- ◆ Verbeteren kwaliteit zorginfrastructuur kleinschalig wonen
- ◆ Pilotproject 'kortdurend verblijf'

In de schets van toekomstmogelijkheden en ontwikkelingsopties voor het huidige 'woonzorgcentrum De Ark' wordt een deel van de capaciteit (6 wooneenheden en circa 275 m² facilitaire ruimten) (❶) van het verzorgingshuis ingezet voor het realiseren van een kwaliteitsverbetering van bestaande capaciteit kleinschalig wonen (❷) (PG verpleeghuiszorg) en om ruimte te bieden voor starten met een pilotproject 'kortdurend verblijf'. (Voor een goed begrip van 'kortdurend verblijf' zie: www.careyn.nl/diensten/kortdurend-verblijf/).





Kapel/rouwcentrum

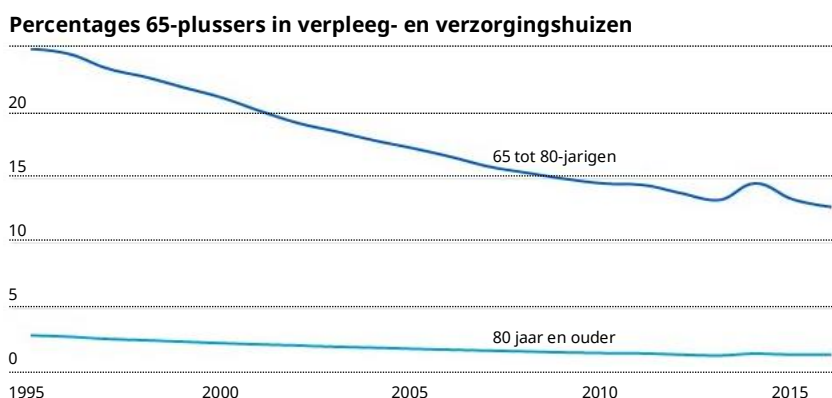
De huidige kapel in 'woonzorgcentrum De Ark' is in het transformatieplan bestemd als een ontmoetingsruimte annex stiltecentrum (circa 370 m²) (③). De ontmoetingsruimte annex stiltecentrum is daarbij zowel bestemd voor de bewoners van 'woonzorgcentrum De Ark' als voor de inwoners van Wieringen en heeft een multifunctionele bestemming. De huidige bestemming als rouwcentrum blijft in het transformatieplan gehandhaafd. Met een uitbreiding ervan met een of meerdere familiekamers wordt geanticipeerd op de wens van steeds meer nabestaanden een overledene te kunnen bezoeken wanneer en zo vaak als het uitkomt. Voor het gebruik van de speciale voorzieningen van het rouwcentrum en de familiekamers wordt het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met marktpartijen nagestreefd, waarbij exploitatierisico's (zoals bezetting) zoveel als mogelijk en gewenst bij de samenwerkingspartners komen te liggen.

◆ Uitbouwen naar een woonzorgcentrum met zelfstandige woningen voor ouderen met services, voorzieningen en zorg voor eigen bewoners en wijkbewoners.

Met het verhuren van het overgrote deel van de verzorgingshuiscapaciteit als zelfstandige woningen (④), in combinatie met de mogelijkheid van services, voorzieningen en zorgaanbod gebruik te maken, wordt de basis gelegd voor continuïteit van een mix aan woonvormen voor (kwetsbare) ouderen en bijzondere doelgroepen als bijvoorbeeld mensen met een verstandelijke beperking.

Beschut wonen voor kwetsbare ouderen

Het langer zelfstandig wonen maakt niet alleen deel uit van het beleid van de overheid, maar sluit ook aan bij de vraag van ouderen. De meeste ouderen in Nederland wonen zelfstandig en het merendeel ervaart daarbij ook geen beperkingen. In 1995 woonde nog 25 procent van de mensen in de leeftijd van 65+ tot 80 jaar in een zorginstelling, vorig jaar was dat nog maar ruim 10 procent. Van de 80-plussers wonen zes op de zeven zelfstandig, al dan niet met ondersteuning.





◆

De huidige en toekomstige generaties ouderen zijn in het algemeen weinig verhuiscapabel. Meer dan 85 procent van de 65-plussers geeft te kennen 'beslist niet' binnen twee jaar te willen verhuizen, van de 85-plussers is dat zelfs meer dan 90 procent (zie achtergrondnotitie 'De vraag naar beschut wonen'). Als ouderen weinig verhuiscapabel zijn dan biedt het sèc verhuren van de wooneenheden in 'verzorgingshuis De Ark' als 'gewone' appartementen onvoldoende perspectief voor continuïteit. Die gevolgtrekking wordt ook ondersteund door het feit dat de wooneenheden überhaupt niet voldoen aan het gewenste woon- en leefniveau van veel ouderen die wèl willen verhuizen.

Dat mensen graag thuis willen blijven wonen is duidelijk. Maar wat moet worden verstaan onder 'thuis'? Is dat de eigen woning waar mensen jarenlang hebben gewoond, of kan dit ook een beschutte omgeving zijn waar zorg en sociale contacten nabij zijn, waar men zich 'thuis' voelt? De overtuiging bestaat dat door de veranderende regelgeving een vraag ontstaat aan nieuwe woonzorgconcepten. De belangrijkste achtergrond van de vraag is een steeds slechter wordende gezondheid (fysiek, cognitief, psychisch). Ouderen worden steeds ouder. Met het ouder worden neemt de kans op opeenstapeling van chronische ziekten en beperkingen toe. Evident is dat de kwetsbaarheid bij het ouder worden groter wordt. Het aantal eenpersoonshuishoudens groeit van 30% in 2000 naar 40% in 2040. Ouderen die alleen leven kunnen geen beroep doen op de ondersteuning van een partner, wat hen kwetsbaar maakt. Thuis regelen van voortdurende nabije ondersteuning is moeilijk: en familie en vrienden kunnen niet altijd voldoende hulp bieden. (In het voorjaar waren er signalen dat ziekenhuizen de ligduur zagen oplopen, voornamelijk veroorzaakt door langer verblijf van oudere patiënten.) Een groot deel van deze mensen (en/of hun familie) zal er uiteindelijk voor kiezen om te verhuizen naar een veilige, beschermde omgeving met alle benodigde voorzieningen binnen handbereik. Die keuze heeft dan vooral te maken met de vrees dat er iets ergs gebeurt terwijl niemand in de buurt is om te helpen. Daarnaast zijn er sociaal-psychische redenen. 15% van de oudere bewoners zegt bij niemand terecht te kunnen voor steun; 45% vindt dat zijn contacten oppervlakkig zijn.

Het gegeven dat als ouderen verhuizen dat dikwijls uit voorzorg of reactie op een tanende gezondheid is en beschikbaarheid van facilitaire diensten en dienstverlening op gebieden van comfort, welzijn en zorg dan belangrijk zijn, biedt het uitdagend perspectief voor de transformatie van 'woonzorgcentrum De Ark'. Een transformatie waarbij de wooneenheden als zelfstandige woningen 'in de markt worden gezet' voor de doelgroep van ouderen die voorheen een indicatie voor ZZP1-ZZP4 werd toegekend. De uitdaging daarbij is het ontwikkelen van een dusdanig aantrekkelijk woon- en dienstverleningsconcept, tegen een goede prijs, dat mensen verhuizen verkiezen boven het zelfstandig thuis blijven wonen.



◆

Wateringen telt op dit moment ruim 2.200 mensen met een leeftijd van 75 jaar of ouder; het aantal 75-plussers neemt toe tot ruim 3.400 in 2030. De meeste mensen leven in een redelijke gezondheid. Velen hebben weliswaar een chronische aandoening (en vaak meerdere tegelijk), maar er valt mee te leven zonder veel 'ziektelast'. Ruim een kwart van de 75-plussers heeft langdurige beperkingen bij dagelijkse activiteiten op het vlak van huishouding én persoonlijke verzorging; soms met meer problemen erbij (zoals regieverlies, eenzaamheid). De meeste van hen wonen zelfstandig en hebben enigerlei hulp van familie en/of beroepskrachten. Een deel van hen staat positief tegenover het wonen in een vernieuwende woonvorm voor ouderen (zie ook achtergrondnotitie: *De vraag naar beschut wonen*).

Deze vaststelling te samen met demografische gegevens geeft een eerste indicatie van de beoogde doelgroep en de te verwachten vraag van het aanbod in 'De Ark'-nieuwe-stijl. Het ondersteunt de verwachting dat indien alle ruim 90 wooneenheden van de bestaande verzorgingshuiscapaciteit in 'De Ark' 'in de markt wordt gezet' als zelfstandig woningen voor de beoogde doelgroep, dat bij de te verwachten huidige vraag het exploitatierisico in zich heeft van structurele leegstand van een fors deel van het nieuw gecreëerde woningaanbod. Om dit risico te voorkomen is in het transformatieplan de optie opgenomen dat een deel van de capaciteit wordt bestemd voor bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld mensen met een verstandelijke beperking) (6). Door projectmatige verhuur ervan, waarbij langdurige huurtermijnen worden overeengekomen en verhuurrisico's verlegd, wordt het exploitatierisico aanmerkelijk verkleind.

Extramuralisering kleedt dienstverlening traditionele verzorgingshuis uit

Bij het maken van strategische keuzes over herpositionering gaat de aandacht niet alleen uit naar de vastgoedexploitatie. Ook de exploitatie van zorg- en dienstverlening kost hoofdbreken omdat ook daar de gevolgen van extramuraliseren direct voelbaar zijn voor zowel de zorginstelling als de (toekomstige) klanten. Het betreft hier naast de 24 uren aanwezigheid van zorg bijvoorbeeld de maaltijdservice, schoonmaakservice, wasservice, huismeesterservice, de winkelvoorziening, het restaurant, het organiseren van activiteiten en de daarbij behorende ruimten, de receptie, et cetera.

De inkomsten van een verzorgingshuis

De inkomsten die een traditioneel verzorgingshuis ontvangt worden vastgesteld door de Nederlandse Zorgautoriteit. Dat doen ze jaarlijks. Voor 2017 geven ze aan dat bij de lichtste vorm van zorg met verblijf de inkomsten per bewoner circa € 4.295 bedragen. Van dit bedrag is circa € 875 voor huisvesting (lees: *huur*). Dat maakt dat circa € 3.420 beschikbaar is voor verblijf (voeding, schoonmaak, linnengoed, welzijnsactiviteiten,



receptie, 24-uurs aanwezigheid van zorg) en 'enige thuiszorg'. Echter, doordat de indicaties voor de lichtste vormen van zorg (ZZP1-zzp3) niet meer worden verstrekt ontvangen verzorgingshuizen voor nieuwe bewoners deze inkomsten niet meer. In plaats daarvan kunnen verzorgingshuizen de wooneenheden 'gewoon' verhuren aan ouderen met een behoefte aan beschut wonen en aan hen (thuis)zorg leveren. De inkomsten van het verzorgingshuis per bewoner dalen dan echter fors. In de eerste plaats door het wegvallen van de vergoeding voor verblijf en 'enige thuiszorg', maar ook doordat de huur die kan worden gevraagd minder is dan de genoemde € 875 die het verzorgingshuis voorheen ontving voor de kapitaalslasten. Bij elkaar opgeteld kan dit er in resulteren dat de inkomsten van het verzorgingshuis per bewoner meer dan halveren.

Extramuralisering: gevolgen voor de bewoners

Verwacht mag worden dat de extramuralisering van ZZP1 en ZZP2 geen tot weinig problemen oplevert voor mensen. Zij zijn over het algemeen nog redelijk zelfstandig, ook wat betreft de normale dagelijkse bezigheden. De zorg en dienstverlening kunnen verantwoord thuis worden geleverd, zonder dat de kwaliteit van zorg of toegankelijkheid in het geding komen. Voor mensen met een indicatie voor ZZP3 en ZZP4 geldt dit in veel mindere mate. Vooral mensen met een ZZP4 hebben te maken met een beginnend tot ernstig regieverlies, waardoor intensieve begeleiding noodzakelijk is. Daarnaast hebben deze mensen over het algemeen veel geplande en ongeplande hulp nodig als het gaat om alle dagelijkse activiteiten zoals hulp bij wassen en aankleden, het naar toilet gaan, eten en drinken, huishoudelijke verzorging et cetera. Vanwege het regieverlies zal een groot deel van deze mensen (en/of hun familie) er uiteindelijk zelf voor kiezen om te verhuizen naar een veilige, beschermde omgeving met alle benodigde voorzieningen binnen handbereik. Omdat deze bewoners in de toekomst alleen een indicatie krijgen voor de zorgfuncties, komen de kosten van de aanvullende dienstverlening voor hun eigen rekening. In combinatie met de huur, gas, water en licht, de servicekosten en de eigen bijdragen, kunnen de kosten voor de bewoner fors oplopen.

Van aanbodgericht naar vraaggericht

In de aantrekkingskracht van het traditionele verzorgingshuis speelt – naast veiligheid en aandacht – het 'gratis' full-servicepakket dat bewoners wordt geboden, een belangrijke rol. Nu die 'gratis full-service' er – door nood gedwongen – vanaf gaat, wordt het een flinke puzzel om in een nieuw woonzorgconcept het serviceniveau voldoende aantrekkelijk te houden met het budget dat ouderen zelf kunnen en willen besteden.





Om te beginnen moet dan vanwege de betaalbaarheid het full-servicepakket op de helling. Een basisarrangement met een betaalbaar pakket dienstverlening dat aantrekkelijk is voor ouderen en ook voor mensen met een kleine beurs betaalbaar is komt daarvoor in de plaats. Bij de samenstelling van zo'n basisarrangement kan het aanbod dienst- en zorgverlening zoals dat elders in Nederland voor aanleunwoningen wordt geleverd, model staan.

Aanbod dienst- en zorgverlening voor aanleunwoningen

dienstverlening	maaltijden	97%
	gebruik recreatiezaal	97%
	wasserij	68%
	boodschappendienst	23%
	kapper	94%
	pedicure	90%
	winkel in het gebouw	80%
	huismeester	90%
zorgverlening	directe hulp in noodsituaties/alarmering	100%
	overbruggingshulp tot thuiszorg	67%
	uitgebreid zorgaanbod op afroep/afspraak	86%

Bron: Onderzoek nieuwe toekomst verzorgingshuizen (RIGO)

In haar vernieuwd 'woonzorgconcept' geeft 'woonzorgcentrum De Ark' invulling aan een betaalbaar woon- en dienstverleningsaanbod tegen een goede prijs. Het aanbod omvat woonruimte (inclusief gebruik gas, elektra, water e.d.), 'hoteldiensten' (voeding, schoonmaak), veiligheid en ontmoeting. De huurprijs van een appartement is lager dan de aftoppingsgrens van de Huurtoeslag (per 1.1.2017 € 592,55). Het woonzorgconcept van 'De Ark' is juist voor de doelgroep kwetsbare ouderen bereikbaar. Een huurder in 'woonzorgcentrum De Ark' met een inkomen uitsluitend uit AOW heeft, na aftrek van de vaste lasten (als verzekeringen, eigen risico zorg, belastingen,) en de netto kosten voor het basisarrangement wonen en dienstverlening, nog een vrij besteedbaar inkomen per maand van circa € 200 (zie achtergrondnotitie: *Welke (huur)prijs kan de potentiële huurder met een laag inkomen betalen?*). Aanvullende dienst- en zorgverlening zal door de bewoner betaald moeten worden, waarbij mogelijk een beroep gedaan kan worden op vergoedingen vanuit WLZ of WMO.

Bij de ontwikkeling van het betaalbaar woon- en dienstverleningsaanbod is het essentieel dat 'woonzorgcentrum De Ark' er in slaagt de zorg- en serviceorganisatie zo in te richten dat ook





op dit gebied een gezonde exploitatie mogelijk is. Het vertrekpunt daarbij is dat bepaalde ondersteunende diensten die voor bewoners van belang zijn, zoals bijvoorbeeld een ontmoetingsplek, een restaurant of een kapper, in het gebouw aanwezig blijven, zonder dat de zorginstelling hier het risico voor draagt.

De aandacht gaat vooral uit of mensen bereid zijn voor het 'dienstverleningsaanbod' te betalen en of het aanbod met een zekere schaalgrootte betaalbaar te organiseren is. In dat licht worden ook de bewoners van de aanleunwoningen ('Arkpaviljoen') expliciet als potentiële afnemers van (delen van) het dienstverleningsaanbod gezien.

Ten opzichte van de exploitatie van een traditioneel verzorgingshuis dalen de inkomsten per bewoner fors in het vernieuwd 'woonzorgconcept'. In de context van het waarborgen van een financieel gezonde exploitatie zal 'woonzorgcentrum De Ark' er dan ook niet aan kunnen ontkomen bestaande ('gratis') dienstverlening en recreatievoorzieningen (deels) af te bouwen, te laten verzorgen door vrijwilligers of in samenwerking met maatschappelijke organisaties en marktpartijen te arrangeren (outsourcing). Doorslaggevend daarbij zal zijn dat 'woonzorgcentrum De Ark' bij de exploitatie van de dienstverlening de regie en zeggenschap over het woonzorgconcept blijft houden, zonder de financiële risico's te lopen.

'Woonzorgcentrum De Ark' als wijkcentrum (6)

Voor 'woonzorgcentrum De Ark'-nieuwe-stijl ligt de kans (ook) in de waarde voor de wijk. Als het gaat werken als wijkcentrum, levert dat een enorme waarde op. Een locatie waar verschillende vormen van activiteiten, dienst- en zorgverlening bij elkaar gebracht worden zodat het als vliegwiel gaat fungeren voor de wijk. 'Woonzorgcentrum De Ark' is daar uitermate geschikt voor. Het is centraal gelegen in de wijk, dichtbij het dorpscentrum en zijn voorzieningen en door de overmaat op de begane grond is er voldoende ruimte om andere activiteiten te huisvesten. In het transformatieplan van verzorgingshuis 'De Ark' is daarom de aandacht ook gericht op de ontwikkeling van die wijkfunctie.

Het dorpsplein

'Woonzorgcentrum De Ark'-nieuwe stijl wil niet alleen een plaats zijn waar mensen wonen, maar ook waar mensen uit de wijk kunnen eten, gezelligheid vinden bij een soosmiddag of waar de dagbesteding voor mensen met dementie is ondergebracht.

In het transformatieplan is de plint in 'woonzorgcentrum De Ark' (de begane grond waar de algemene voorzieningen zich bevinden, totaal circa 1.150 m²) bestemd als een voorzieningencluster rond de thema's gezondheid, gemak en ontmoeting: het *dorpsplein*. Het *dorpsplein* voorziet in een concentratie van dienstverleners op het gebied van gezondheid, gemak en ontmoeting. Er is niet alleen ruimte gemaakt voor een koffiecorner ('om zomaar een praatje te





maken'), de wasserij en brasserie maar eveneens voor bijvoorbeeld de lokale bibliotheek. Ook andere maatschappelijke en commerciële organisaties kunnen op het *dorpsplein* onderdak vinden zoals een toko voor de kleine dagelijkse boodschappen, een huisarts die er spreekuur houdt, fysiotherapie, een informatiepunt over langer zelfstandig thuis wonen, een kapper, pedicure en schoonheidsspecialist. Een winkel voor hulpmiddelen en zelfs aan een 'green-wheels' voor scootmobiles wordt gedacht. De concentratie brengt veel mensen over de vloer en is bovendien van grote waarde voor de bewoners van het woonzorgcentrum. Uitstraling, gemak en kwaliteit zijn belangrijke kenmerken; "*Hier kan je plezierig oud worden*" het motto.

Nieuwe rol, andere werkwijze

De nieuwe rol van 'woonzorgcentrum De Ark' vergt wel een andere werkwijze. Waarde gedreven vooral, met een integrale benadering. Een benadering waar naast kosten ook opbrengsten centraal staan. Niet alleen de opbrengsten voor de zorginstelling zelf, maar ook voor andere stakeholders zoals gemeente en bewoners in de wijk. Een goed functionerend 'woonzorgcentrum De Ark'-nieuwe-stijl betekent ook mogelijkheden tot diversiteit van zorgverlening in de wijk, het verbeteren van de leefbaarheid en nog veel meer. De investeringen in de transformatie van 'De Ark' wordt daarmee ruimschoots gedekt door het maatschappelijk rendement.

Nu het voorzieningenniveau van het traditionele verzorgingshuis onder druk staat, is dit het moment om samen met gemeente, maatschappelijke organisaties en marktpartijen om tafel te gaan zitten om de idee van '*De Ark als wijkcentrum*' uit te werken. De nieuwe financiële puzzel zal ook worden gelegd door verschillende belanghebbers: de zorgorganisatie, zorgverzekeraar, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en gemeente.

De verhuur van ruimtes aan maatschappelijke en commerciële organisaties zal in beginsel 'marktconform' zijn. De exploitatie van het horeca- en ontmoetingsdeel biedt evenwel geen ruimte voor marktconforme tarieven; daarop zal moeten worden toegelegd. Dit laatste wordt ruimschoots goedge maakt door de (maatschappelijke) inverteer effecten. Echter, zonder (gemeentelijke) subsidies en bijdragen is *het dorpsplein* ('De Ark als wijkcentrum') vrijwel niet te exploiteren. Aan de gemeente zal concreet de vraag worden voorgelegd, vanuit haar wmo-verantwoordelijkheid en in het kader van haar nieuwe rol in 'de zorg dichtbij huis' bij te dragen aan de basisvoorzieningen/services in 'De Ark als wijkcentrum'. Punt om aandacht aan te geven is ook dat voorzieningen die in rekening worden gebracht bij huurders, kunnen niet zonder meer ('*gratis*') aan anderen worden aangeboden. Het is immers niet de bedoeling dat huurders de wijkvoorziening voor de buurt betalen in hun huurprijs of servicekosten.





Realistisch transformatieplan

In de context van dit visiedocument 'Transformatie woonzorgcentrum De Ark' is in eerste aanleg de financiële haalbaarheid vanuit het perspectief van de vastgoedexploitatie beoordeeld. De beoordeling is uitgevoerd op basis van de balanswaardering van het vastgoed, naar analogie van de modelmatige waardering zoals beschreven in de Woningwet. Opgemerkt wordt dat deze waardering afwijkt van gebruikelijke waardeberekeningen in de zorgsector. Eveneens wordt opgemerkt dat de modelmatige waardering niet is gevalideerd door derden (zoals bijvoorbeeld Careyn Zorg&Vastgoed of externe makelaars/taxateurs).

De uitkomst van de beoordeling is dat de transformatie van 'woonzorgcentrum De Ark' vanuit het perspectief van de *vastgoedexploitatie* reëel geacht kan worden. In onderstaand overzicht de uitkomst van de modelmatige waardering.

Samenvatting modelmatige waardering 'woonzorgcentrum De Ark'

totaal netto huurinkomsten jaar 1	€	980.000
totaal investeringen transformatieplan (2017-2019)	€	3.750.000
totaal NCW kasstromen 2017-2031	€	2.485.000
NCW eindwaarde	€	7.155.000
bruto marktwaarde in verhuurde staat	€	9.640.000
netto marktwaarde (balanswaarde 1.1.2017)	€	9.200.000
werkelijke balanswaarde per 31.12.2016	€	8.760.000

Een financieel gezonde *exploitatie van de zorg- en dienstverlening* (en daarmee van het transformatieplan 'woonzorgcentrum De Ark' als geheel) wordt in sterke mate bepaald of 'woonzorgcentrum De Ark' er in slaagt een deel van deze werkzaamheden te laten verzorgen door vrijwilligers of in samenwerking met maatschappelijke organisaties en marktpartijen te arrangeren. Een eerste voorlopige beoordeling van de (economische) haalbaarheid van de exploitatie van de zorg- en dienstverlening kan daarom pas worden opgemaakt nadat de interesse bij een aantal potentiële samenwerkingspartners is gepeild. Overleg met samenwerkingspartners is evenwel pas opportuun nadat een principebesluit over het transformatieplan is genomen.

Praktische aanpak

Het transformatieplan voor 'woonzorgcentrum De Ark' is geen verheven visie op vastgoed en voorzieningen, evenmin omvat het een riskant investeringsplan met navenant budget. Het is een praktische aanpak die snel en relatief eenvoudig geïmplementeerd kan worden en daarbij





al snel laat zien of het kansrijk is. (Ouderen stemmen met hun voeten, al dan niet met een rollator als hulpje. Als de leegkomende appartementen vlot verhuurd worden, er mogelijk zelfs sprake is van een wachtlijst en als de koffieochtend bomvol zit en ook ouderen-van-buiten er activiteiten willen organiseren, dan is duidelijk dat 'woonzorgcentrum De Ark'-nieuwe-stijl beantwoord aan de vraag).

Direct aansluitend aan het principebesluit over het transformatieplan voor 'woonzorgcentrum De Ark' kan de uitvoering ervan van start gaan met het 'projectmatig verhuren' van een vleugel en het pilotproject 'kortdurend verblijf'. Met zo'n voortvarende start wordt niet alleen het gemis van huurinkomsten voorkomen, maar worden ook immateriële resultaten geboekt. Met de praktische aanpak wordt het belanghebbenden binnen en buiten de organisatie in ieder geval duidelijk dat werk wordt gemaakt van de transformatie. *Practice what you preach!* Duidelijkheid die zal bijdragen aan het draagvlak voor de veranderingen en zal leiden tot een omslag in de *mindset* over 'woonzorgcentrum De Ark'. Het vlot invoeren van (een deel van) het transformatieplan heeft ook als pluspunt dat het potentieel van de medewerkers eerder wordt geactiveerd, waardoor de transformatie veel meer tot een onderdeel van de normale bedrijfsvoering wordt gemaakt.

Maatschappelijke relevantie

Tot slot.

Het transformatieplan voor 'Woonzorgcentrum De Ark' zoals in deze strategische beleidsnotitie is beschreven, vindt op de eerste plaats zijn oorsprong in de missie, visie en doelstellingen van Careyn. Het transformatieplan sluit daarnaast ook aan bij huidige en toekomstige maatschappelijke ontwikkelingen en het overheidsbeleid, zoals

- ◆ de ontwikkeling bij de doelgroep van wensen en behoeften met betrekking tot wonen, welzijn en zorg
- ◆ de (dubbele) vergrijzing (meer zorg)
- ◆ het zoveel mogelijk in stand houden of herstellen van zelfzorg
- ◆ het zoveel mogelijk in stand houden en stimuleren van informele- en mantelzorg (hetgeen opgevat kan worden als een onderdeel van zelfzorg)
- ◆ het beleid en de bezuinigingen vanuit de overheid.

De uitwerking van het transformatieplan maakt het mogelijk dat in 'woonzorgcentrum De Ark' (ook) sprake is van 'gewoon zelfstandig wonen', waardoor er een mix ontstaat van bewoners met geen, bewoners met weinig of bewoners met veel zorg. Door deze bewonersmix (burenhulp en onderlinge stimulering), de houding van de medewerkers en vrijwilligers en de fysieke omgeving, zal de zelfzorg van de bewoners, en de mantelzorg die hier een onderdeel van





vormt, maximaal vorm worden gegeven en in veel situaties leiden tot een afnemende of een niet verder oplopende zorgvraag.

In de uitwerking wordt de wijkfunctie van 'woonzorgcentrum De Ark' versterkt en maakt het daarmee mogelijk dat de bewoners in de wijk langer thuis kunnen wonen. Thuiswonenden in de wijk kunnen gebruik maken van de faciliteiten in 'woonzorgcentrum De Ark' en vergaande vormen van thuiszorg ontvangen. Daarnaast zal de gehele opzet, waarbij het ondersteunen en verbeteren van de zelfzorg en de eigen regie op allerlei manieren centraal staat, bijdragen aan het welzijn van de bewoners van De Ark. Een toename van het welbevinden heeft doorgaans als effect een afnemende zorgvraag. De schaalgrootte van het complex maakt het mogelijk om de zorg efficiënt te kunnen uitvoeren en maakt – tezamen met de bovengenoemde aspecten – de bedrijfsvoering van het wonen-plus-model haalbaar.





Bijlagen

- startnotitie 'Een nieuwe toekomst voor De Ark'
- achtergrondnotitie 1 'De vraag naar beschut wonen'
- achtergrondnotitie 2 'Welke huurprijs kan de potentiële huurder met een laag inkomen betalen?'
- achtergrondnotitie 3 'De mogelijkheden van verhuur appartementen in De Ark'
- achtergrondnotitie 4 'Betaalbare en renderende dienstverlening in De Ark'





STARTNOTITIE

Een nieuwe toekomst voor verzorgingshuis 'De Ark'

Zowel het scheiden van wonen en zorg als de overheveling van een deel van de voorheen AWBZ-gefinancierde taken naar de WMO heeft grote gevolgen voor het vastgoed van zorginstellingen. Zo worden nu al verzorgingshuizen in toenemende mate geconfronteerd met leegstand. Het 'gewoon verhuren' van de leegstaande appartementen wordt door velen gezien als dé oplossing om sluiting van verzorgingshuizen te voorkomen. Hiermee wordt bovendien een alternatief geboden aan ouderen, die, als gevolg van lichamelijke of psychische beperkingen, behoefte hebben aan een beschermde omgeving met zorg en (welzijn)diensten in de nabijheid, maar door het nieuwe kabinetsbeleid geen recht meer hebben op een plek in het verzorgingshuis. Ten onrechte wordt van de veronderstelling uitgegaan dat verzorgingshuizen, mits de huurprijzen kostendekkend zijn, zonder al te veel problemen (gedeeltelijk) kunnen transformeren naar een extramuraal concept. De complexiteit van de bekostiging van de zorg en dienstverlening wordt daarbij vaak over het hoofd gezien.

Woonzorgcentrum 'De Ark' in Wateringen

De totale capaciteit van woonzorgcentrum 'De Ark' in Wateringen omvat 99 plaatsen verblijf *zonder* behandeling en 30 plaatsen verblijf *met* behandeling. De 99 plaatsen verblijf zonder behandeling betreffen appartementen in het verzorgingshuis. Het verzorgingshuis 'De Ark' biedt beschut wonen met enige begeleiding en verzorging (ZZP1 tot en met ZZP4).

De 30 plaatsen verblijf met behandeling betreffen het kleinschalig wonen, waarbij beschermd wonen met intensieve verzorging en verpleging wordt geboden. Momenteel betreft dit uitsluitend ouderen met een ZZP5 en ZZP7.

Gevolgen extramuralisering voor verzorgingshuis 'De Ark'

Met de implementatie van de Wet Langdurige Zorg (vanaf 2013) mogen woonzorgcentra geen mensen met een ZZP1, ZZP2 en ZZP3 meer opnemen. Dit heeft op korte termijn als gevolg dat de 'De Ark' als verzorgingshuis zal verdwijnen. Voor de huidige bewoners heeft deze ontwikkeling overigens geen gevolgen, zij kunnen in 'De Ark' blijven wonen.

Voor het verzorgingshuis 'De Ark' geldt op dit moment, dat zowel de zorginhoudelijke voorzieningen als de aanvullende diensten worden geëxploiteerd op basis van geïndiceerde zorgzwaartepakketten. De exploitatie van de zorg- en dienstverlening laat in 2015 nog een positief resultaat zien. Voor de korte termijn wordt een omslag naar een verlieslatende





exploitatie voorzien als gevolg van een groeiende leegstand. Op dit moment (oktober 2016) bedraagt de leegstand 15%; de verwachting is dat bij het huidige tempo in de komende twee tot drie jaar verzorgingshuis 'De Ark' volledig leegstroomt.

In samenhang met het verder afnemen van het aantal bewoners van het verzorgingshuis 'De Ark' zal ook het volume voor aanvullende dienst- en zorgverlening afnemen en zal het positieve exploitatieresultaat omslaan naar jaarlijkse exploitatietekorten. Het is nú daarom zaak om een nieuwe bestemming voor verzorgingshuis 'De Ark' te ontwikkelen.

Een nieuwe bestemming voor verzorgingshuis 'De Ark'

Het is juist de combinatie met de vele voorzieningen en diensten binnen het verzorgingshuis, die er voor zorgt dat er een grote tevredenheid bestaat bij de huidige bewoners. Binnen 'de Ark' wordt naast huisvesting, planbare zorg en begeleiding een integraal pakket aangeboden met daarin onder meer de volgende aanvullende diensten (lees: 'hoteldiensten')

- ◆ 24 uren aanwezigheid van een verzorgende
- ◆ maaltijdservice en restaurantvoorziening
- ◆ receptievoorziening
- ◆ winkel, kapsalon, fysiotherapie
- ◆ activiteitenprogramma
- ◆ wasserijservice persoonsgebonden was en linnengoed
- ◆ schoonmaakservice algemene ruimte en appartementen

Binnen een nieuwe bestemming (en businesscase) voor verzorgingshuis 'De Ark' zullen de inkomsten bestaan uit drie onderdelen, huur en bijkomende kosten, aanvullende 'hotel'-diensten en de kosten voor zorg-op-maat.

De huursom (kostprijs) voor een appartement in verzorgingshuis 'De Ark' bedraagt circa € 800 per maand. Op basis van het Woningwaarderingstelsel ('het puntensysteem') kan de huursom worden berekend op circa € 420 (onzelfstandige woning). Het forse verschil tussen kostprijs-huur en 'markt'huur wordt gevormd door de kostentoekening van de facilitaire ruimten (recreatiezaal, keuken, kantoren, activiteitenruimten). De kosten voor deze ruimten zijn omgeslagen over de appartementen en in de kostprijs van een appartement verrekend.

De totale exploitatiekosten van de aanvullende 'hoteldiensten' voor circa 100 huur-appartementen kunnen aan de hand van cijfers uit beschikbare benchmarks worden geraamd op € 1.500.000 per jaar. Deze kosten worden in de regel niet vergoed vanuit de WLZ, WMO of andere voorziening. Dit betekent dat de kosten moeten worden doorbelast aan de bewoners





van de huurappartementen. Dit resulteert in een eigen bijdrage per bewoner van € 1.250 per maand. De kosten van de huur van het appartement, ziektekosten- en overige verzekeringen, abonnementen voor bijvoorbeeld TV/internet en bezoek aan de kapper et cetera komen hier nog bovenop.

Bestedingsruimte bewoners voor voorzieningen en dienstverlening

Maar weinig bewoners zullen € 800 per maand voor hun woning en € 1.250 per maand voor aanvullende 'hotel'diensten kunnen of willen betalen. Dit betekent dat verzorgingshuizen alleen toegankelijk worden voor mensen met een hoog inkomen, waarbij het tegelijkertijd nog maar de vraag is of juist deze doelgroep gebruik zal willen maken van zo'n voorziening. De huidige verzorgingshuizen beschikken dikwijls over appartementen, die niet in relatie staan tot het gewenste woon- en leefniveau van deze doelgroep. Daarnaast heeft het verzorgingshuis ook in het verleden weinig aantrekkingskracht gehad voor deze doelgroep. Deze optie heeft dus, uitzonderingen daargelaten, weinig kans van slagen.

Voor de continuïteit van veel verzorgingshuizen zal het dus belangrijk zijn om ook toegankelijk te blijven voor bewoners met een laag (AOW) inkomen. Ervan uitgaande dat het huidige verzorgingshuis 'De Ark' in een nieuw te ontwikkelen businessplan voor alle inkomensgroepen toegankelijk moet zijn, heeft een bewoner met alleen een AOW-uitkering circa € 350 per maand beschikbaar voor de kosten van de aanvullende diensten. Dit bij een huurprijs die niet hoger is dan € 585 per maand (aftoppingsgrenzen Huurtoeslag) en waarbij wordt uitgegaan van een vrij besteedbaar inkomen van € 300 per maand conform de door de overheid vastgestelde 'zak- en kleedgeldgrens' bij de intramurale financiering.

Voorkomen van financieel debacle

Doorgaan op de huidige weg zal dus op termijn voor veel verzorgingshuizen en dus ook voor verzorgingshuis 'De Ark' leiden tot een verlieslatende exploitatie voor wat betreft de zorg- en dienstverlening. Dit zal een sluipend proces zijn. Naarmate het aantal intramurale bewoners als gevolg van het overheidsbeleid afneemt, zullen de tekorten steeds verder oplopen.

De nieuwe regelgeving van de overheid en de problemen die hierdoor gaan ontstaan bij de dekking van de kosten van de algemene ruimten en voorzieningen in het gebouw alsmede de kosten voor de aanvullende dienstverlening, leidt ertoe dat verzorgingshuizen strategische keuzes zullen moeten maken ter voorkoming van een financieel debacle.





Een nieuwe toekomst voor verzorgingshuis 'De Ark'

Het vastgoed van de verzorgingshuizen hebben we de komende jaren hard nodig met het oog op de vergrijzing. Dat is in ieder geval de overtuiging van gemeente Westland. Er is wel degelijk toekomst voor verzorgingshuizen. Wel in een nieuw jasje. Er is werk aan de winkel! Daarom heeft de gemeente Westland een (pilot)-project geïnitieerd waarbinnen - samen met stakeholders – gewerkt wordt aan het ontwikkelen van een reëel perspectief voor een nieuwe toekomst voor verzorgingshuis 'De Ark' in Wateringen.

De werkwijze bij het ontwikkelen van een nieuw perspectief voor De Ark is waarde-gedreven. Een benadering waar naast exploitatiekosten ook financiële en – vooral! – maatschappelijke rendementen centraal staan.

Voor het verzorgingshuis-nieuwe-stijl ligt de kans in de waarde voor de kern. Als het gaat werken als het middelpunt van de zorginfrastructuur in de wijk waar een diversiteit van intramurale en extramurale zorg en overige zorg- en welzijnsdiensten samenkomt. Het is zo de spil ('de huiskamer') van de kern. Op deze manier vinden mensen dichtbij huis een veilige haven, met geborgenheid, veiligheid, maar bovenal contact en plezier. Verzorgingshuis 'De Ark' is daar uitermate geschikt voor. Ze is goed gelegen in de kern en door de overmaat op de begane grond is er voldoende ruimte om andere zorg- en welzijnsdiensten te huisvesten.

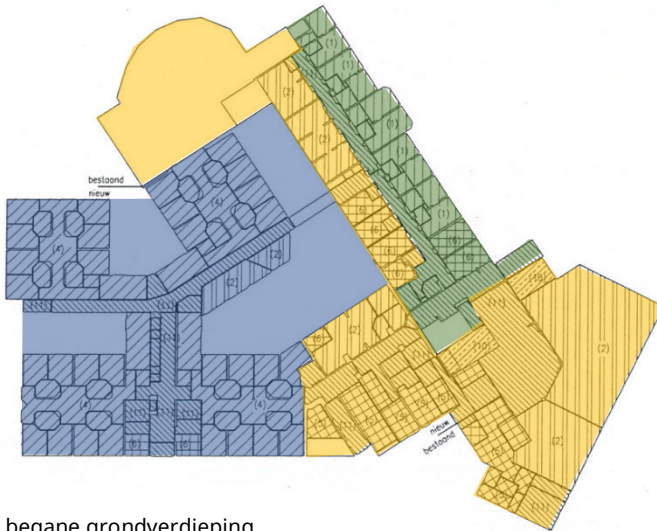
Samenspraak met stakeholders

De gemeente Westland heeft de heer André van den Berg (voormalig directeur Wonen Wateringen) aangesteld als projectleider. Belangrijk in het project is dat de ontwikkeling van een 'nieuwe toekomst voor 'De Ark' in samenspraak met stakeholders plaatsvindt. U wordt daarom van harte uitgenodigd uw ideeën, gedachten en opvattingen over de kansen en mogelijkheden voor 'De Ark' te uiten. Dat kan in een persoonlijk gesprek met de heer Van den Berg of in een korte notitie aan hem. Telefoon 06 2486 1114 of email vdberg@caiway.net

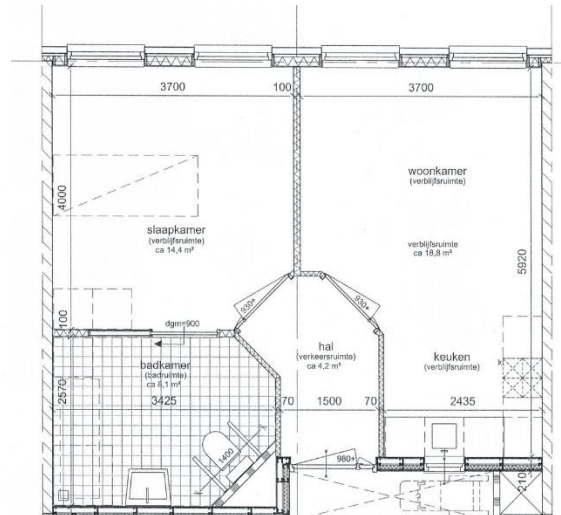




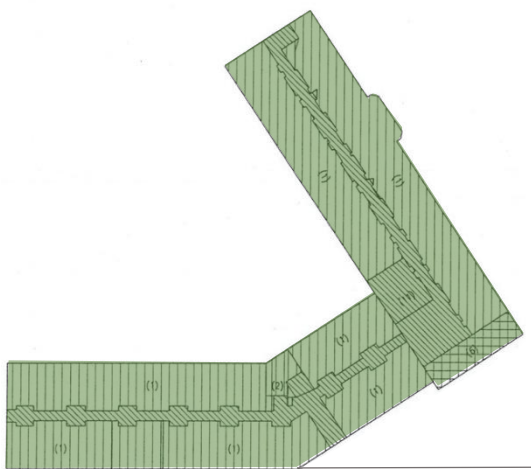
Plattegronden en gebruiksfuncties woonzorgcentrum 'De Ark'



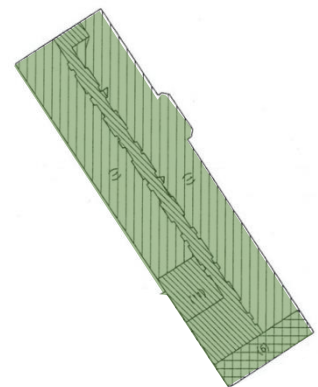
begane grondverdieping



plattegrond van veel voorkomende woningtype in 'De Ark'



verdieping 1, 2 en 3



verdieping 4

- ◆ beschut wonen zonder behandeling
- ◆ beschermd wonen met behandeling
- ◆ algemene en facilitaire ruimten



ACHTERGRONDNOTITIE #1

Vraag naar 'beschut wonen' in 'de nieuwe Ark'

Met de implementatie van de Wet Langdurige Zorg (vanaf 2013) komen mensen met een relatief lichte zorgwaarde niet langer in aanmerking voor een plaats in een verzorgingshuis. Dit heeft op korte termijn als gevolg dat de 'De Ark' als verzorgingshuis zal verdwijnen. Op dit moment (december 2016) bedraagt de leegstand al bijna 25%; de verwachting is dat bij het huidige tempo in de komende twee tot drie jaar verzorgingshuis 'De Ark' volledig leegstroomt (zie ook startnotitie 'Een nieuwe toekomst voor verzorgingshuis De Ark').

Opvallend is dat de discussie rondom de verzorgingshuizen met name gevoerd wordt vanuit de regelgeving en de institutionele kant. De overheid verandert de regelgeving, er is geen vergoeding meer, dus gaan mensen er ook niet meer wonen en is er geen doelgroep meer. De doelgroep is er wel degelijk en groeit ook nog eens hard de komende jaren. De uitkomsten van woningmarktonderzoek laten zien dat er nog altijd vraag is naar een studio in een woonzorgcomplex (oftewel, een kamer in een verzorgingshuis). Ze ondersteunen in ieder geval de overtuiging dat de leegstand van wooneenheden in De Ark kan worden opgevangen door wooneenheden te verhuren op de reguliere woningmarkt aan ouderen met een behoefte aan beschut wonen, waarmee een nieuw realistisch businessplan ontstaat voor woonzorgcentrum 'De Ark' in Wateringen.

In deze achtergrondnotitie wordt verslag gedaan van een onderzoek naar de potentiële vraag van ouderen met een behoefte aan 'beschut wonen' in Westland (cq Wateringen/Kwintsheul). In de context van deze notitie (en annex het ontwikkelen van een nieuw businessplan voor woonzorgcentrum 'De Ark') wordt 'beschut wonen' gedefinieerd als het wonen in semi-zelfstandige woningen in een beschutte omgeving, waarbij 24 uur per dag een zorgorganisatie aanwezig (of: in de directe nabijheid) is. Voor de bewoners zijn facilitaire diensten aanwezig en is dienstverlening op gebied van comfort, welzijn en zorg (op afroep) mogelijk.

Beschut wonen draagt in ieder geval bij aan

- een veilig gevoel voor de ouderen zelf en de familie van de ouderen en
- het tegengaan van eenzaamheid van ouderen.





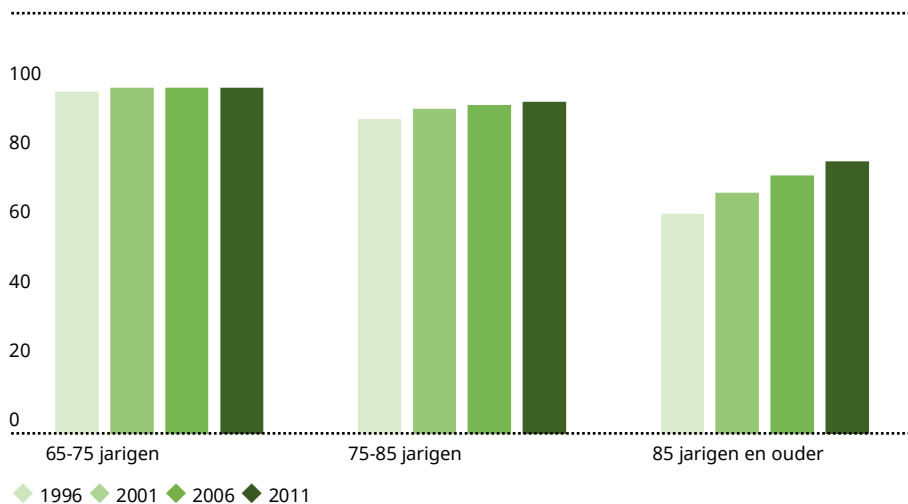
Inzicht in de (lokale) woningmarkt

Voor het maken van de juiste keuzes bij de ontwikkeling van een nieuw businessplan voor woonzorgcentrum 'De Ark' is inzicht in de lokale en regionale woningmarkt belangrijk. In de uitwerking van de specifieke lokale politieke wens – de capaciteit die vrijkomt in het verzorgingshuis 'De Ark' te behouden voor de oorspronkelijke doelgroep van ouderen die behoefte hebben aan een beschutte woonomgeving – gaat het dan vooral om inzicht in de lokale demografische ontwikkelingen en de woonwensen van ouderen. Bij het ontwikkelen van een nieuwe businessplan voor De Ark zijn het Centraal Bureau voor de Statistiek CBS, het Planbureau voor de Leefomgeving PBL, het WoON-onderzoek van BZK/CBS en de Woonvisie Westland 2030 veel geraadpleegde bronnen. Voor interpretatie van de woningmarktgegevens en het kwalitatieve inzicht zorgen gesprekken en workshops met direct belanghebbenden.

Ouderen blijven langer thuis wonen

Ouderen blijven langer thuis wonen. Dat wordt niet alleen vanuit de overheid sterk bevorderd, maar is ook een uitdrukkelijke wens van ouderen zelf. In onderstaand overzicht is het aandeel mensen te zien per leeftijdsgroep dat zelfstandig woont. Wat opvalt is dat zelfs van de groep 85-plussers nog 78% zelfstandig woont. Dat was in 1963 nog 63%.

Aandeel zelfstandig-wonenden per leeftijdsgroep



Bron: Planbureau voor de Leefomgeving: 'Vergrijzing en woningmarkt' (2013)





◆

Verhuishwensen van ouderen

De huidige en toekomstige generaties ouderen zijn in het algemeen heel actief en mobiel, maar niet op de woningmarkt. De honkvastheid van ouderen neemt in de (nabije) toekomst vermoedelijk verder toe, zowel door de doelstelling van het Rijk om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen als door het toegenomen eigenwoningbezit. Meer dan 85 procent van de 65-plussers geeft te kennen 'beslist niet' binnen twee jaar te willen verhuizen, van de 85-plussers is dat zelfs meer dan 90 procent. Van de 20-30-jarigen is slechts 41 procent als honkvast te beschouwen. De honkvastheid neemt dus toe naarmate mensen ouder worden; of andersom gesteld: de verhuisgeneigdheid neemt af op oudere leeftijd. Gemiddeld geeft minder dan 14 procent van de oudere huishoudens te kennen (eventueel) binnen twee jaar te willen verhuizen, tegenover ruim de helft van de twintigers.

Er is een aantal argumenten aan te wijzen waarom ouderen niet willen verhuizen. Veruit de belangrijkste reden: een groot deel van de ouderen woont goed. Ook de toekomstige generatie ouderen (nu 55 tot 65 jaar) woont naar tevredenheid. Een verhuizing geeft voor hen geen verbetering.

Ten tweede helpt de samenstelling van de woningvoorraad niet mee. Ouderen geven aan dat, als ze willen verhuizen, ze veelal naar een huurwoning te willen. Het grote probleem is dan dat verreweg de meeste huurwoningen in Westland sociale huurwoningen zijn. Voor een grote groep Westlandse ouderen is de sociale huur geen optie, daar gaat hun voorkeur niet naar uit. En als dat wel zo zou zijn, dan komen ze niet voor zo'n woning in aanmerking.

De woonwensen van ouderen

Ouderen geven ook aan dat, als ze willen verhuizen, ze naar een gelijkvloerse woning willen verhuizen. Een appartement in de huursector is daarbinnen nog het meest gewild. In Westland is er ook veel vraag naar gelijkvloerse eengezinswoningen met tuin (patiowoningen).

Opvallend is echter dat er meer behoefte is aan gewone appartementen dan aan appartementen met het predicaat 'senioren' of 'zorg'. Ook wanneer men specifiek gevraagd wordt naar wat voor soort appartement men wil verhuizen kiest men vooral voor een appartement met andere leeftijdsgroepen. Drie op de tien kiest voor een appartement waar men met leeftijdsgenoten woont die nog geen zorg nodig hebben, terwijl ongeveer een kwart kiest voor een appartement waar indien gewenst ook zorg mogelijk is. Dit beeld geldt vooral voor ouderen tot 75 jaar, pas na deze leeftijd kiest men vaker voor seniorenappartementen waar zorg mogelijk is. Hoewel de senior zelf nog niet geconfronteerd wil worden met zorg is het wel belangrijk daar alvast rekening mee te houden. Vooral omdat in de vernieuwde wetgeving zorg en wonen van elkaar worden gescheiden en de ouderen in steeds meer gevallen in hun eigen woning moeten/ zullen blijven wonen.



◆

Volgens het onderzoek 'Vergrijzing en woningmarkt' (PBL2013) zijn de verhuisplannen van het kleine aandeel ouderen dat wél wil verhuizen een voorzorg of reactie op een tanende gezondheid. Vooral onder de oudsten winnen deze verhuisredenen aan belang. Bij 'reageren op' noopt de tanende gezondheid tot een voorgenomen verhuizing naar een woning waar meer hulp of zorg aanwezig is. In het geval van 'anticiperen op' willen ouderen verhuizen uit voorzorg op mogelijk toekomstige lichamelijke gebreken.

Het woningmarktonderzoek WoON geeft weer dat ouderen met een leeftijd boven de 75 jaar kiezen voor een woonvorm bestemd voor ouderen anders dan intramurale instellingen. Woonvormen zoals de aanleunwoning, de serviceflat of het woon-zorgcomplex. Uit de cijfers van WoOn2012 blijkt dat circa 10% van de ouderen in de leeftijd van 75-85 jaar daarvoor kiest, 25% in de leeftijdsgroep 85-95 jaar en ruim 40% in de leeftijdsgroep ouder dan 95 jaar.

'Beschut wonen in De Ark': een kansrijk concept voor een nieuw businessplan

Als ouderen weinig verhuiscapabel zijn zoals hiervoor kort beschreven, dan biedt 'gewoon verhuren' van de wooneenheden in 'woonzorgcentrum De Ark' onvoldoende perspectief voor de continuïteit van het woonzorgcentrum. De wooneenheden voldoen überhaupt niet aan het gewenste woon- en leefniveau van de ouderen die willen verhuizen. De optie heeft dan weinig kans van slagen. Daar en tegen maakt het gegeven dat als ouderen verhuizen dat veelal uit voorzorg of reactie op een tanende gezondheid is, beschikbaarheid van facilitaire diensten en dienstverlening op gebieden van comfort, welzijn en zorg belangrijk. Voor de continuïteit van 'De Ark' als woonzorgcentrum is het daarom belangrijk in een nieuw businessplan een eigentijdse invulling te geven aan het concept van 'beschut wonen'.

De manier waarop mensen langer zelfstandig, in hun huidige woning, willen wonen heeft te maken met hun behoefte aan: een gevoel van veiligheid (in de vorm van bijv. een huismeester of alarmering), aanwezigheid van sociale contacten (bijv. in een recreatiezaal), bereikbaarheid van woningen en woonomgeving (bereikbaarheid van voorzieningen en het openbaar vervoer).

De kansen voor 'beschut wonen'

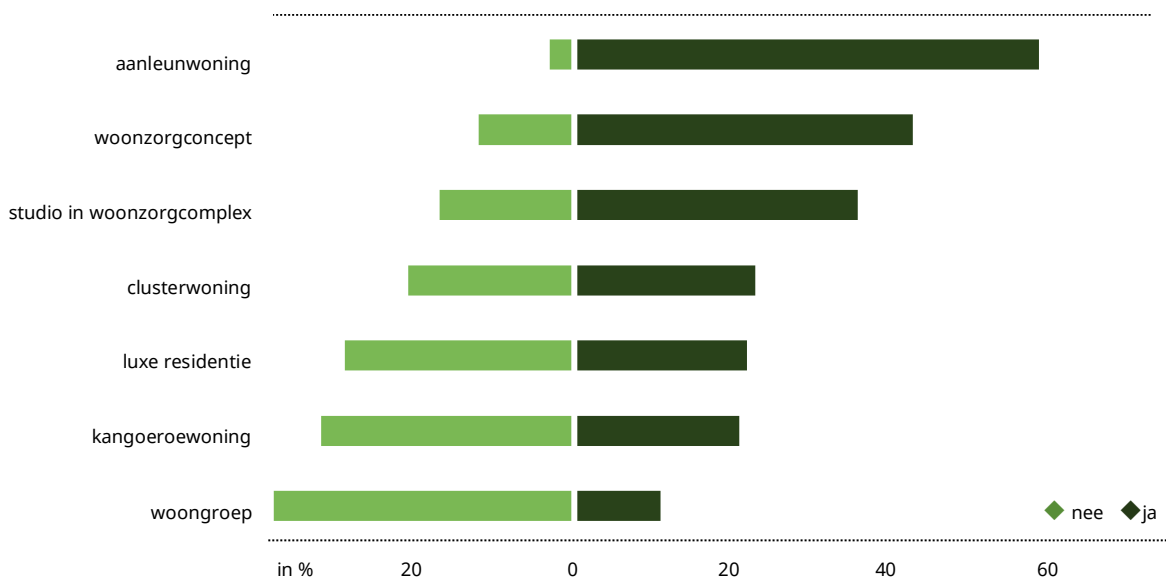
'Wonen-Plus' in 'De Ark'-nieuwe-stijl, ofwel een verzorgingshuis waar je met andere leeftijdgenoten woont, de zekerheid hebt van bijvoorbeeld een alarmdienst en waar zaken als koken, de was, schoonmaak of zorg voor je geregeld worden. Deze nieuwe ontwikkeling lijkt haaks te staan op datgene wat de overheid graag wil; mensen die langer zelfstandig thuis blijven wonen. Maar – gezien vanuit een ander



perspectief - 'De Ark'-nieuwe-stijl biedt juist die zelfstandigheid, terwijl mensen toch in een beschermde omgeving wonen. Ze huren hun eigen woning, bepalen zelf het eigen dienstenpakket en tegelijkertijd zal het veel mensen aanspreken omdat het kan helpen tegen eenzaamheid en een onveilig gevoel.

Binnen het onderzoek 'De markt verandert, uw doelgroep verandert' (USP, 2013) is aan een consumentenpanel een tiental verschillende, zowel traditionele als vernieuwende, woonvormen voor ouderen voorgelegd. Traditionele woonconcepten als een aanleunwoning en een woonzorgconcept worden het vaakst genoemd als concept om zelf in te gaan wonen. Vooral senioren met (zeer) ernstige gezondheidsproblemen staan positief tegenover deze twee traditionele woonvormen. Er kan echter ook geconcludeerd worden dat de bestaande vormen van seniorenhuisvesting wellicht zo slecht nog niet zijn en met wat aanpassingen ook toekomstbestendig te maken zijn.

'Zou u in het woonconcept willen wonen'



Bron: 'De markt verandert, uw doelgroep verandert.' (USP 2013)

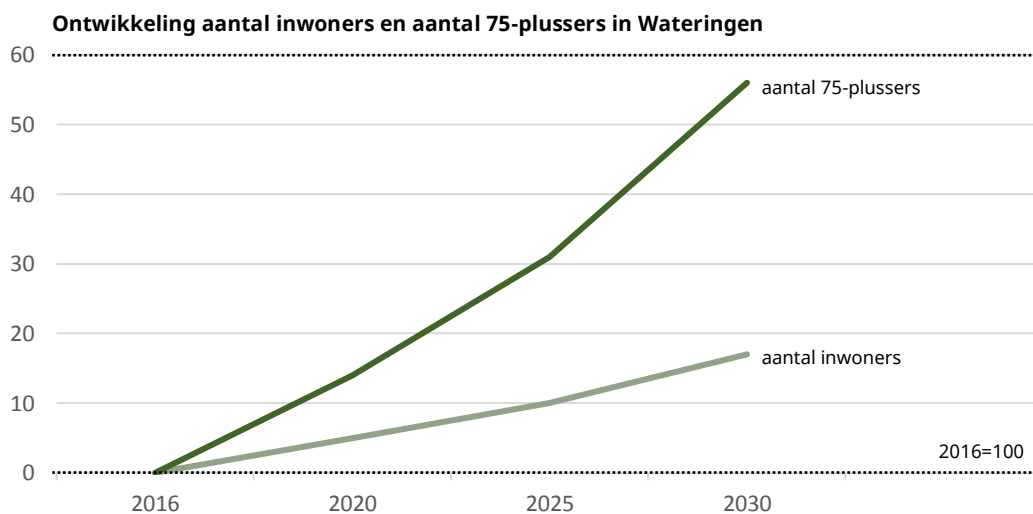




◆ Demografische ontwikkelingen

De vraag naar woningen wordt sterk gedreven door demografische factoren. Samen met de inkomensontwikkeling bepaalt de demografie de omvang en samenstelling van de woningmarkt in Nederland. Het aantal ouderen in Nederland en hun kenmerken zijn daarbij van invloed op de behoefte aan aangepaste woonvormen.

Het aantal ouderen zal de komende jaren flink stijgen. Bij de ontwikkeling en de beoordeling van het nieuwe businessplan voor De Ark is gekeken naar relevante demografische ontwikkelingen. Daarvoor is gebruik gemaakt van cijfers van de databank van CBS Statline en de databank van de Provincie Zuid Holland ('Blik op gemeenten'). In deze databanken zijn echter geen of beperkt gegevens of prognoses op kernniveau beschikbaar; voor een goed begrip van de lokale situatie zijn aan de hand van de gegevens voor Westland, indicaties voor uitkomsten voor Wateringen berekend.



Wateringen telt in 2016 circa 15.740 inwoners, waarvan circa 2.200 inwoners 75 jaar of ouder zijn. Het aantal inwoners neemt toe tot circa 18.500 in 2030, het aantal 75-plussers zal in die periode toenemen tot circa 3.440. Wanneer er ook wordt gekeken naar de gezinssamenstelling, dan blijkt dat met name het aantal eenpersoonshuishoudens onder senioren zal toenemen. Bij een samenstelling van 1,5 persoon per huishouden, is er sprake van circa 2.300 huishoudens.



Woonvisie Westland 2030

Tot en met 2030 verwachten wij een toename van de vraag naar circa 1.100 'zorg-gerelateerde' zelfstandige woningen voor de groep ouderen, gehandicapten en GGZ-cliënten die door extramuralisering van de zorg (het 'langer zelfstandig wonen') aanspraak zullen maken op de (grotendeels sociale) huurvoorraad. Het betreft extra woningvraag naar zelfstandige woningen. Voorheen zou het aantal van 1.100 vallen in de categorie 'verzorgingshuis' (of vergelijkbaar).

Binnen het nieuw businessplan voor woonzorgcentrum 'De Ark' worden 48 wooneenheden binnen een 'wonen-plus'concept in exploitatie genomen, waarmee sprake is van een 'marktaandeel' van 3,2% en daarmee van een kwantitatief bescheiden en bovenal realistische ambitie.

Doelgroep: 75-plussers

In het businessplan voor 'beschut wonen in een nieuwe De Ark' is de groep 75-plussers als de belangrijkste doelgroep benoemd. Er is een aantal redenen twee redenen om de doelgroep te verenigen van 'ouderen' (65-plussers) tot uitsluitend 75-plussers.

- ◆ Allereerst neemt de levensverwachting onder ouderen de komende jaren toe. Ouderen tot circa 75 jaar oud kunnen in de meeste gevallen, en in toenemende mate prima zelfstandig wonen. Tot aan de leeftijd van 75 jaar wonen ouderen voornamelijk nog zelfstandig. De cijfers in het onderzoek 'Zorg in de laatste jaren' van het SCP duiden dat met name 75-plussers in een instellingen wonen. Dit ligt in lijn met de vooronderstelling dat met name 75-plussers behoefte hebben aan een aangepaste woonomgeving.
- ◆ De zorgvraag onder ouderen neemt na 75 jaar toe. Zo heeft bijna 20% van de 75-plussers een lichte of matige beperking en geen partner, of een partner met zelf matige of ernstige lichamelijke beperkingen. Uit het onderzoek WoON blijkt dat ouderen met een leeftijd boven de 75 jaar vaker kiezen voor wonen met zorg: de aanleunwoning, de serviceflat, het woonzorgcomplex of andere vormen van wonen met zorg.
- ◆ Ten derde zijn voor de selectie van de doelgroep van 75-plussers in relatie met het businessplan voor 'De Ark'-nieuwe-stijl kenmerken van als (mogelijke) eenzaamheid en het belang van aanwezigheid van facilitaire diensten en dienstverlening op terrein van comfort, welzijn en zorg aan de orde. De uitkomsten uit de 'Sociale schets Wateringen' (Vitis Welzijn 2015) zijn hierbij relevant. Bij de groep 65-plussers in Westland is in de afgelopen jaren de eenzaamheid toegenomen van 36% naar 42%. Ruim één op de tien 65-plussers in Westland



ondervindt beperkingen bij de algemene dagelijkse levensverrichtingen, bijna de helft ondervindt beperkingen bij het huishouden. Van de zelfstandig wonende senioren in Westland is 1 op de 6 kwetsbaar. Het percentage mensen dat zich eenzaam voelt, beperkingen ondervindt en/of kwetsbaar is neemt toe met de leeftijd.

Ook voor de naasten van de 75-plussers speelt veiligheid een rol. Familie van ouderen zijn bijvoorbeeld meer gerustgesteld indien ouderen in de buurt wonen van een zorgsteunpunt waar vanuit een zorgverlener naar hen omkijkt.





ACHTERGRONDNOTITIE #2

Welke huurprijs kan de potentiële huurder met een laag inkomen betalen?

Bij de ontwikkeling van een nieuwe toekomst voor De Ark is als conditie gesteld dat het belangrijk is dat wonen-plus in De Ark toegankelijk is en blijft voor bewoners met een laag (AOW) inkomen. Deze achtergrondnotitie gaat in op de vraag 'Hoe ziet het inkomen en uitgavenpatroon van een bewoner met een laag (uitsluitend AOW) inkomen eruit?' De informatie in de achtergrondnotitie heeft als peildatum 1 januari 2017.

Een alleenstaande met uitsluitend AOW heeft een inkomen van circa € 1.153 per maand; netto is dit € 1.091,07. Beide bedragen zijn exclusief vakantiegeld. Het vakantiegeld is bruto € 68,14 per maand en wordt in de maand mei uitbetaald.

Inkomen van een alleenstaande met uitsluitend AOW

netto inkomen uit AOW	1.091
netto vakantietoeslag (per maand)	68
te ontvangen zorgtoeslag	88
totaal netto inkomen	1.247

De reguliere maandelijkse vaste lasten kunnen als volgt worden weergegeven

Vaste lasten (exclusief huur en 'plus'-arrangementen)

premie ziektekostenverzekering	95
verplichte eigen bijdrage (€ 385 per jaar)	32
overige verzekeringen	15
gemeentelijke belastingen	25
maximaal eigen bijdrage zorg thuis	20
totaal reguliere vaste lasten	187





Een bewoner met een laag (uitsluitend uit AOW) inkomen heeft maandelijks circa € 1.060 te besteden voor huur en 'plus'-arrangementen.

Maandelijks netto besteedbaar

netto inkomen	1.247
reguliere vaste lasten	187
blijft maandelijks netto besteedbaar	1.060

Een alleenstaande met een inkomen uit uitsluitend AOW komt in aanmerking voor Huurtoeslag. In onderstaande tabel een overzicht van welke huurprijs gevraagd kan worden en welke ruimte huurtoeslag daarin biedt.

maandelijks netto besteedbaar	1.060
kale huurprijs	585 -
subsidiabele servicekosten	48 -
berekende huurtoeslag	325 +
nog maximaal maandelijks 'vrij' besteedbaar	752

Indien woonzorgcentrum De Ark (deels) wordt herbestemd tot een betaalbare wonen-plus voorziening voor de lagere inkomens, kan de volgende conclusie worden getrokken:

- ◆ de betaalbaarheid van wonen-plus bij een inkomen uitsluitend uit AOW is beperkt, maar wordt verbeterd door maximaal gebruik te maken van huurtoeslag
- ◆ dekking voor een deel van de kosten van een 'plus'-arrangement wordt gerealiseerd door het berekenen van servicekosten voor schoonmaak- en energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten, huismeesterkosten en kosten voor dienst- en recreatieruimten (tot maximaal € 12 per post)
- ◆ vanuit het huishoudboekje van iemand met een inkomen uitsluitend uit AOW kan voor aanvullende dienstverlening in de vorm van bijvoorbeeld een basis-plusarrangement (energiekosten, dienstverlening schoon, eten en drinken) rond € 550 per maand worden gevraagd.





ACHTERGRONDNOTITIE #3

De mogelijkheden van verhuur appartementen in 'de Ark'

Zelfstandige appartementen

Woonzorgcentrum De Ark beschikt over recent gebouwde (of gerenoveerde) redelijk ruime wooneenheden (gemiddelde oppervlakte is circa 45 m²) die eenvoudigweg als zelfstandige woningen zijn te verhuren. Omdat de eenheden (beter: appartementen) uitkomen op een gemeenschappelijke gang, worden ze ook wel getypeerd als een 'onvrije woning'. Maar omdat de appartementen afsluitbaar zijn en beschikken over een woonkamer met open keuken, een slaapkamer en een badkamer zijn het wel zelfstandige woonruimten, in ieder geval voor de huurtoeslag.

Welke huurprijs?

Het bepalen van de hoogte van de huurprijs voor de individuele appartementen is een belangrijk onderdeel in een nieuw businessplan voor woonzorgcentrum 'De Ark'. Er zijn enerzijds regels hoe een huurprijs bepaald moet worden, maar er is ook een markt; welke prijs zijn ouderen bereid te betalen of wat is voor hen maximaal mogelijk? Als de huurprijs en prijs van bijkomende diensten en leveringen niet in overeenstemming zijn met de geboden kwaliteit, zal het immers niet lukken om ouderen te verleiden om een appartement in 'de nieuwe Ark' te huren.

Het woningwaarderingstelsel bepaalt hoeveel punten een woning krijgt en hoeveel huur maximaal gevraagd kan worden. Naast de huurprijzenwet die bepaalt hoe een huurprijs tot stand komt, heeft ook het College Sanering spelregels opgesteld. Een zorgorganisatie die vastgoed aan de zorg onttrekt, moet minstens 70% van de maximaal toegestane huur vragen.

Een appartement in de Ark verzamelt in een gewone berekening al een behoorlijk aantal punten, door gebruik te maken van de serviceflattoeslag kan het gewone puntentotaal met 35% worden verhoogd.

Belangrijke doelstelling bij de ontwikkeling van een nieuwe toekomst voor De Ark is echter dat het wonen in De Ark toegankelijk is en blijft voor bewoners met een laag (AOW) inkomen. In het nieuwe businessplan dat voor woonzorgcentrum 'de Ark' is ontwikkeld wordt daarom de serviceflattoeslag niet berekend omdat daarmee huren te hoog worden voor deze doelgroep.





Voorbeeldberekening

Een zelfstandig appartement in 'De *nieuwe* Ark' met een verhuurbaar oppervlak van 36 m², bouwjaar 2007, kan een puntentelling krijgen van 124 punten. Dat levert een maximaal toegestane huurprijs op van 604 euro. Wordt de serviceflattoeslag toegepast, dan stijgt het puntentotaal naar 166 punten en kan de huurprijs maximaal 821 euro bedragen.

Een alleenstaande 65-plusser met alleen AOW heeft een netto inkomen per maand van 1.250 euro en kan met dat inkomen niet meer huur betalen dan netto circa 300 euro bij een normaal uitgavenpatroon voor deze inkomenscategorie.

Een (bruto) huurprijs van circa 625 euro kan hij wel betalen, dankzij een huurtoeslag van ruim 325 euro per maand. In relatie met wet- en regelgeving rondom 'passend toewijzen' mag de netto huurprijs niet hoger zijn dan € 592,55 (1.1.2017) om voor huurtoeslag in aanmerking te kunnen komen.

Bron: achtergrondnotitie 2 Wat kan de potentiële huurder met een laag inkomen betalen?

De huurprijs voor een appartement zoals die in het businessplan voor 'De *nieuwe* Ark' wordt aangehouden bedraagt € 585 per maand; dit is 95% van de maximaal toegestane huurprijs. Woningcorporaties in Haaglanden vragen gemiddeld 70-95% van de maximaal toegestane huurprijs. Een beknopte verkenning toont aan dat een huurprijs van € 585 op een marktconform niveau is.

project	woningtype en oppervlakte		netto huurprijs
De Ark, Wateringen	2 kamerwoning	45 m²	€ 585
Over de Boogaard, Rijswijk	2 kamerwoning	30 m ²	€ 500
Nieuw Heeswijk, Voorburg	2 kamerwoning		€ 573
Parkrust, Den Haag	2 kamerwoning	30-50 m ²	€ 646
Schoorwijk, Leidschendam	2 kamerwoning	50 m ²	€ 603
Briggemandreef, Rockanje	2 kamerwoning	39 m ²	€ 544

Zelfstandige woning en recht op huurtoeslag

Huurtoeslag is mogelijk voor zelfstandige woonruimtes waarbij de bewoner beschikt over een eigen ingang (een eigen toegangsdeur die van binnen en buiten op slot kan), toilet en kookgelegenheid. Door het eigen huisnummer dat aan zelfstandige wooneenheden in woonzorgcomplexen is toegekend wordt het eenvoudiger om huurtoeslag te verkrijgen. Het inkomen





van de huurder wordt immers getoetst aan de hand van het verzamelbedrag van alle mensen die op één huisnummer staan ingeschreven. Indien het verzamelinkomen te hoog is, wordt geen huurtoeslag toegekend. Waar voorheen mogelijk alle eenheden in het complex onder één huisnummer stonden ingeschreven in de GBA, heeft nu iedere bewoners een eigen adres.

Subsidiabele servicekosten

Om te berekenen of iemand in aanmerking komt voor huurtoeslag en om de hoogte ervan te bepalen wordt uitgegaan van het begrip 'rekenhuur'. De rekenhuur is de kale huurprijs met daarbij eventueel opgeteld uitsluitend de volgende servicekosten:

- schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten
- energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten
- huismeesterkosten
- kosten voor dienst- en recreatieruimten

Per post mag maximaal € 12 bij de kale huurprijs worden opgeteld, ook als meer servicekosten worden betaald. Alleen deze vier servicekosten worden meegerekend voor de rekenhuur. Eventuele andere servicekosten worden dus niet mee berekend voor de rekenhuur.





◆

ACHTERGRONDNOTITIE #4

Betaalbare en renderende dienstverlening in 'de nieuwe Ark'

De transformatie van het traditionele verzorgingshuis 'De Ark' naar een eigentijds 'woonzorgconcept' (lees: scheiden van wonen en zorg) is méér dan een administratieve verandering. De kosten van wonen en verblijf in een vernieuwd 'woonzorgcentrum De Ark' worden straks volledig in rekening gebracht en de cliënt zal dit niet altijd kunnen of willen betalen. Het knelpunt is niet zo zeer de hoogte van de huur, maar vooral de prijs van de dienstverlening. In deze notitie worden verschillende suggesties gedaan over deze dienstverlening en wordt ingegaan op de vraag hoe deze dienstverlening èn betaalbaar èn renderend gemaakt kan worden.

Kloof tussen kosten en kwaliteit

Voor ouderen was het verzorgingshuis-oude-stijl aantrekkelijk vanwege het full-service concept. Er waren geen zorgen over de prijs, want deze was voor rekening van de AWBZ. De meeste mensen hebben overigens ook geen idee wat een maand verzorgingshuis kostte. Die rekening krijgen zij nu, bij het scheiden van wonen en zorg, wel onder ogen. De meesten zullen schrikken van een nota van meer dan tweeduizend euro per maand voor wonen en aanvullende (hotel)diensten. Maar weinig mensen kunnen of willen zo'n rekening betalen.

Een vernieuwd 'Woonzorgcentrum De Ark' moet toegankelijk blijven voor bewoners met een laag (AOW) inkomen. Met deze doelstelling is het een krachtige opgave om binnen de muren van het oude verzorgingshuis, en al zijn historische ballast, een kostendekkend woonzorgconcept neer te zetten dat meerwaarde heeft. Een woonzorgconcept dat is afgestemd op de financiële beperkingen van de klant en ook rekenschap houdt met het feit dat de klant het laatste woord heeft of het aanbod het geld wel waard is.

De toekomstige bewoners van een vernieuwd 'woonzorgcentrum De Ark' willen een totaalpakket, wonen en dienstverlening en ontspanning/ontmoeting en zorg. Het is daarom onjuist de transformatie van verzorgingshuis De Ark te versmallen tot een vastgoedprobleem. Voor een totaalpakket van wonen, dienstverlening en zorg dat betaalbaar is voor de laagste

◆



inkomens moet de kostenstructuur van het verzorgingshuis onder het mes. Om de dienstverlening èn betaalbaar èn renderend te maken, zal er fors gekort moeten worden op de dienstverlening en de algemene kosten. Omwille van het waarborgen van een financieel gezonde exploitatie zal 'De Ark' er niet aan kunnen ontkomen bestaande ('gratis') dienstverlening en recreatievoorzieningen (deels) af te bouwen, te laten verzorgen door vrijwilligers of in samenwerking met maatschappelijke organisaties en marktpartijen te arrangeren (outsourcing).

Bieden van maatwerk is parool

Het huidige verzorgingshuis is een full-serviceconcept en dat maakt het aantrekkelijk voor ouderen. Het verzorgingshuis-nieuwe-stijl daar en tegen biedt alleen scheiden wonen en zorg. Parool daarbij is dan dat maatwerk wordt geboden; bij de ontwikkeling van een businessplan kan de retailmarkt heel goed model staan. Maatwerk betekent dat de klant niet bereid is te betalen voor een ander en prijzen vergelijkt met commerciële diensten die 'overal' verkrijgbaar zijn. Wordt de klant niet verleid, dan blijft hij weg.

Basisarrangement 'hoteldiensten'

Ouderen die naar het vernieuwde 'woonzorgcentrum De Ark' gaan, zullen dit vaak doen omdat zij hun huishouden niet meer kunnen runnen. Zij kiezen er bewust voor om in een verzorgingshuis-nieuwe-stijl te gaan wonen. Ze hebben daar een veiliger gevoel en meer zekerheid dat er ondersteuning en hulp in de buurt is.

Om aan die verwachtingen van bewoners te voldoen wordt in het transformatieplan voor verzorgingshuis 'De Ark' invulling gegeven aan de aspecten veiligheid, huishoudelijke ondersteuning en hulp door het introduceren van een 'verplicht' basisarrangement (hotel)diensten' tegen een betaalbare prijs. Als mensen meer willen, kan dat tegen bijbetaling.

Het basisarrangement (hotel)diensten wordt aangeboden door 'De Ark'. Voor het aanbieden van extra en aanvullende dienstverlening heeft 'de Ark' een rol als bemiddelaar die bewoners de weg wijst, waarna zij zelf diensten bij derden inkoopt. Doorslaggevend daarbij is dat 'De Ark' bij de exploitatie van de dienstverlening de regie en zeggenschap over het woonzorgconcept blijft houden, zonder de financiële risico's te lopen.

Betaalbare en renderend basispakket dienstverlening

Vastigheid over de betaalbaarheid van het basispakket dienstverlening èn het renderen ervan wordt verkregen door het meeliften met de bestaande 'intramurale exploitatie' binnen het complete 'woonzorgcentrum De Ark' (schoonmaak appartement en linnenverzorging), het





maken van prestatieafspraken met de huurder van de keuken- en restaurantfaciliteiten (maaltijden) en meeliften/-samenwerking met de zorgorganisatie die als huurder een deel van het complex in gebruik heeft bij alarmering.

Alarmering en 24- uurs beschikbaarheid

Alarmering en 24- uurs beschikbaarheid van personeel zijn belangrijke wensen van de bewoners. Zonder die veiligheid heeft het weinig zin om de eigen woning in te ruilen. De alarmering in het traditionele verzorgingshuis maakt deel uit van het zorgaanbod. Dat valt weg bij scheiden wonen en zorg, want de bewoner krijgt thuiszorg en daar valt alarmering niet meer onder.

In een samenwerking met de zorgorganisatie die een deel van het complex in gebruik heeft en/of het meeliften met de 'intramurale exploitatie' binnen het complex is het relatief eenvoudig om de alarmering en 24-uurs beschikbaarheid te organiseren. Een betaalbare en kostendekkende oplossing kan worden gevonden in een combinatie van een slaapwacht, een mobiel team achter de hand, een 'wandelede receptie', eventueel aangevuld met vrijwilligers.

Ontmoeting en activiteiten

Eenzaamheid speelt in grote mate mee bij de wens van ouderen om in of bij een verzorgingshuis te wonen. Veel ouderen willen graag 'met elkaar' wonen, zodat er iemand op je let, je aanspraak hebt en kan aanschuiven bij activiteiten. Nu al zijn in een traditioneel verzorgingshuis activiteiten lastig te exploiteren. De meeste ouderen vinden activiteiten wel belangrijk, maar willen of kunnen er per maand weinig aan besteden. Omdat de bewoner- nieuwe-stijl de activiteiten volledig uit eigen zak zal moeten betalen, is er geen andere weg dan de kosten nog verder te beperken.

In het transformatieplan voor verzorgingshuis 'De Ark' is de idee dat de bestaande ontmoetings-/recreatieruimte en restaurant aan een derde partij (maatschappelijke organisatie, gelegenheidscoalitie, gemeente) in gebruik wordt gegeven. In dit partnerschap is niet opbrengstmaximalisatie het leitmotiv, maar het positioneren van de ruimte als trefpunt voor activiteiten, dienst- en zorgverlening voor de gehele Wateringse gemeenschap (*'het Dorpsplein'*). Als tegenprestatie vraagt De Ark de samenwerkingspartner dat bewoners van De Ark 'om niet' kunnen deelnemen aan een (aantal van) de activiteiten. Het op deze wijze exploiteren van deze ruimte zal geen hoog financieel rendement opleveren. Wat het oplevert, is een waardevolle omgeving voor de bewoners in en rondom een vernieuwd 'verzorgingshuis De Ark'.





Het dorpsplein

'Woonzorgcentrum De Ark'-nieuwe stijl wil niet alleen een plaats zijn waar mensen wonen, maar ook waar mensen uit de wijk kunnen eten, gezelligheid vinden bij een soosmiddag of waar de dagbesteding voor mensen met dementie is ondergebracht.

In het transformatieplan is de plint in 'woonzorgcentrum De Ark' (de begane grond waar de algemene voorzieningen zich bevinden, totaal circa 1.150 m²) bestemd als een voorzieningen-cluster rond de thema's gezondheid, gemak en ontmoeting: het *dorpsplein*. Het *dorpsplein* voorziet in een concentratie van dienstverleners op het gebied van gezondheid, gemak en ontmoeting. Er is niet alleen ruimte gemaakt voor een koffiecorner ('om zomaar een praatje te maken'), de wasserij en brasserie maar eveneens voor bijvoorbeeld de lokale bibliotheek. Ook andere maatschappelijke en commerciële organisaties kunnen op het *dorpsplein* onderdak vinden zoals een toko voor de kleine dagelijkse boodschappen, een huisarts die er spreekuur houdt, fysiotherapie, een informatiepunt over langer zelfstandig thuis wonen, een kapper, pedicure en schoonheidsspecialist. Een winkel voor hulpmiddelen en zelfs aan een 'green-wheels' voor scootmobiles wordt gedacht. De concentratie brengt veel mensen over de vloer en is bovendien van grote waarde voor de bewoners van het woonzorgcentrum. Uitstraling, gemak en kwaliteit zijn belangrijke kenmerken; "*Hier kan je plezierig oud worden*" het motto.

Risicobeoordeling

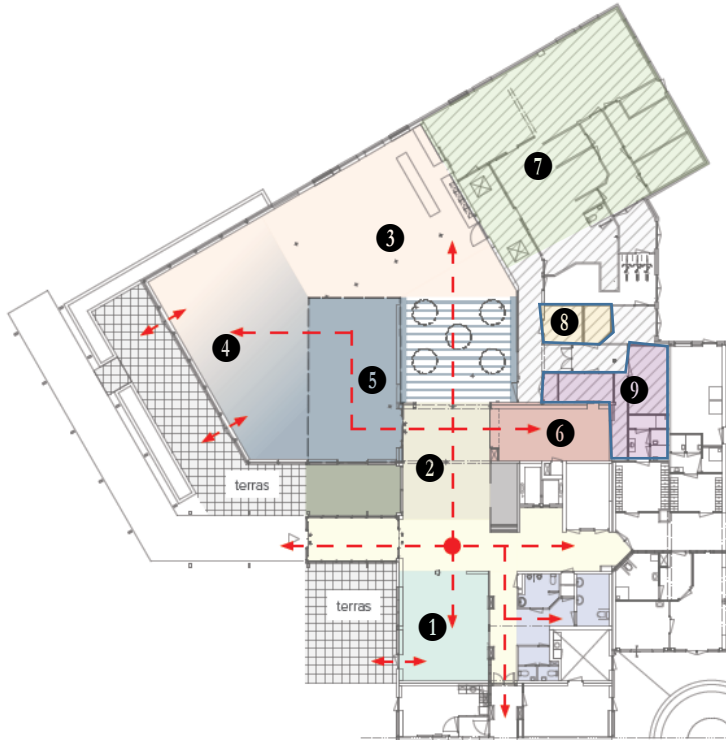
Als één van de werkzaamheden van het transformatieplan voor verzorgingshuis De Ark is de financiële haalbaarheid vanuit het perspectief van de vastgoedexploitatie beoordeeld. De beoordeling is uitgevoerd op basis van de balanswaardering van het vastgoed. De huurinkomsten vormen een belangrijke grondslag in deze balanswaardering. De huurinkomsten voor '*het Dorpsplein*' zijn (met € 37.500 per jaar) conservatief geraamd.

De huurinkomsten voor '*het Dorpsplein*' maken 4% uit van de totaal huurinkomsten per jaar. Binnen de risicobeoordeling van de financiële haalbaarheid van het transformatieplan vormt het al dan niet welslagen van '*het Dorpsplein*' een relatief kleine risicofactor.





Ruimtestaat en specificatie raming huurinkomsten 'het Dorpsplein'



ruimte	beoogd partner	oppervlakte	huur pj
1 koffiebar/receptie	Vitis Welzijn	48 m ²	0
2 lobby	Vitis Welzijn	48 m ²	0
3 restaurant	Philadelphia of Middin	75 m ²	0
4 activiteitenruimte	Bibliotheek/Vitis Welzijn	120m ²	9.000
5 bibliotheek	Bibliotheek	75 m ²	5.625
6 kapsalon/pedicure/manicure	flexibel	30 m ²	3.100
7 keuken/toko	van Essen of Kunz	200 m ²	20.000
8 spreekkamer huisarts e.a.	flexibel	15 m ²	750
9 fysiotherapie/sportschool	Vriend of Kuiper	125 m ²	12.500
totaal huurinkomsten per jaar			50.975
leegstands- en andere verhuurrisico's (25%)			12.744
in berekeningen als grondslag nemen			37.500