PLATFORM31
kennis van stad en regio

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Transformatie zorgvastgoed

Tien praktijkvoorbeelden

Annette Duivenvoorden en Netty van Triest (Platform31)

In opdracht van ministerie van BZK, directoraat-generaal Wonen en Bouwen

Uitgave

In opdracht van: Ministerie van BZK, directoraat-generaal Wonen en Bouwen
Platform31
Den Haag, juni 2015

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord **5**

Samenvatting **6**

1 Inleiding **7**

2 Het verzorgingshuis **8**
2.1 Het einde van het verzorgingshuis 8
2.2 Toenemend risico bij zorgvastgoed 10
2.3 Normatieve huisvestingscomponent 10
2.4 Hotelfunctie 11
2.5 Nieuw verdienmodel verzorgingshuis 11
2.6 Strategie herontwikkelen: Verpleeghuis 12
2.7 Strategie handhaven: All-inclusive 13
2.8 Strategie functiewijziging: nieuwe huurders 13
2.9 Strategie afstoten: sloop 13

3 Scheiden wonen en zorg **14**
3.1 Van zorgvastgoed naar individuele verhuur 14
3.2 De huurprijs 14
3.3 De plint 16
3.4 Novelle: taken corporatie 17

4 Tien praktijkvoorbeelden **18**
4.1 All-inclusive in De Clara, Gorinchem 21
4.2 Wonen Plus in Kloosterheerd, Ter Apel 26
4.3 De Pannehoeve, combinatie van intra- en extramuraal, Helmond 32
4.4 Zorgeloos Wonen in Huize Godelinde, Bussum 38
4.5 Multifunctioneel gebouw en ontmoetingsruimte De Nieuwe Nachtegaal, Rotterdam 44
4.6 Shared living in The Student Hotel, Den Haag 50
4.7 Kant-en-klare koopappartementen in Kaap Hoorn 57
4.8 Tijdelijke herbestemming ’t Slothuys, Spanbroek 66
4.9 Hybride vorm van leegstandbeheer Sint Jacob, Amsterdam 72
4.10 Instituut er uit, de buurt er in, Voorst 78

5 Conclusies **85**
5.1 Ondernemerschap loont! 85
5.2 Ondernemerschap kent zijn beperkingen 85
5.3 Specifieke markt 86
5.4 Werkoplossingen regelgeving 86
5.5 Voorzichtig ontwikkelen, lage investeringsbereidheid 87

Bijlage 1 Geïnterviewden/expertgroep **88**

Colofon **89**

Voorwoord

Het Expertteam Transformatie dat door het ministerie van BZK en de VNG in het leven is geroepen en wordt uitgevoerd door RVO.nl, ondersteunt gemeenten en andere partijen die aan de slag willen met het transformeren van leegstaand vastgoed naar woonoplossingen. In 2014 heeft het Expertteam haar werkveld verbreed van kantoren naar (ook) maatschappelijk vastgoed zoals scholen en verzorgingstehuizen. Er zijn overeenkomsten, maar zeker ook verschillen tussen het transformeren van beide soorten vastgoed.

De goede-voorbeelden-databank bevat nog weinig goede voorbeelden van transformatie van zorgvastgoed naar zelfstandige woonruimte. Platform31 heeft daarom op verzoek van het ministerie van BZK tien praktijkvoorbeelden uitgewerkt van zorgvastgoed dat getransformeerd is naar woningen voor ouderen, maar ook voor andere doelgroepen zoals studenten en starters. Welke partijen transformeren zorgvastgoed naar zelfstandige woonruimte en wat zijn hun ervaringen? Hoe omschrijven zij die succesfactoren en wat kan makkelijker?

Het onderzoek laat zien dat transformatie voor een deel van het zorgvastgoed -zeker in gebieden waar nog woningvraag is- uitstekend getransformeerd kan worden naar zelfstandige woonruimte voor ouderen, maar ook voor studenten, starters en arbeidsmigranten. Dit vergt vooral lef, maar ook een duidelijke visie en ondernemerschap. Communicatie met de omgeving is hierbij een toverwoord. Vaak is intensief overleg met gemeente en andere betrokken partijen nodig om tot pragmatische oplossingen te komen. Hoe kun je het beste omgaan met wet- en regelgeving en krijg je met enige creativiteit een business case sluitend? De tien voorbeelden laten zien dat het kan.

Wij zullen deze kennis en ervaringen als Expertteam blijven verspreiden. Ik hoop dat de opgedane kennis er aan bijdraagt dat meer zorgvastgoed ‘een tweede jeugd’ krijgt.

Annemieke de Vries-Guiting
Ministerie van BZK, projectleider Expertteam Transformatie

Samenvatting

Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg is voor de leegkomende verzorgingshuizen een nieuwe vastgoedstrategie nodig. In de studie Transformatie zorgvastgoed heeft Platform31 op verzoek van het ministerie van BZK een kwalitatieve verdieping gemaakt op tien praktijkvoorbeelden waar het voormalige zorgvastgoed getransformeerd is naar een woonfunctie. Aan de hand van interviews met de initiatiefnemers zijn de succes- en faalfactoren van de praktijkvoorbeelden op een rij gezet. Aanvullend is geput uit de kennis van het experiment All-inclusive, waarbij een verdienmodel voor het oude verzorgingshuis door individuele verhuur aan lage inkomens is ontwikkeld. Tot slot heeft een expertgroep de uitkomsten van de studie aangescherpt. Dit leidt tot de volgende conclusies:

1. Ondernemerschap loont!
Ondernemerschap, visie, doorzettingsvermogen en communicatie loont bij de transformatie van zorgvastgoed, vanwege de druk op de regionale woningmarkt, de aanwezigheid van de juiste doelgroepen en het voordeel van een centrumlocatie. Een aantal overheidsmaatregelen heeft stimulerend gewerkt: zoals het belastingvrij schenkrecht van ouders, het lage btw-tarief voor de bouw en de mogelijkheden het gebouw tijdelijk te bestemmen.

2. Ondernemerschap kent zijn beperkingen
Transformatievoorbeelden naar een woonfunctie zijn nog niet dik gezaaid. In kleine dorpen en wijken is de markt voor herbestemming lastig. Hier is herbestemmen naar een All-inclusive concept maatschappelijk vaak gewenst. Het is belangrijk om van de publieke sector aandacht te hebben voor deze maatschappelijke prestatie, via de inkoop van intramurale capaciteit, extramurale zorg of inzet van Wmo-middelen.

3. Specifieke markt
De bouwkundige opzet van het verzorgingshuis beperkt de doelgroep voor het pand. Verhuur aan starters, studenten, andere zorg- en begeleidingsdoelgroepen, arbeidsmigranten zijn geschikte voorbeelden.

4. Werkoplossingen regelgeving
De meeste initiatiefnemers geven aan een werkoplossing te hebben gevonden voor belemmerende wetgeving. Het interpreteren, overleggen en afspraken maken van en over regelgeving kost veel tijd en inspanning. Een snelle projectontwikkeling tegen lage kosten, draagt zeer bij aan de financiële haalbaarheid van herbestemming.

5. Voorzichtig ontwikkelen, lage investeringsbereidheid
Het grootste deel van de eigenaren zoekt naar een herbestemming voor de oude doelgroep. De meeste eigenaren laten het pand bouwkundig grotendeels in stand en kiezen voor een beperkte renovatie tot een aantal wettelijke vereisten. De korting op de verhuurderheffing blijkt in de onderzochte cases geen rol bij de overweging tot herbestemming te hebben gespeeld.

1 Inleiding

In 2012 besluit het kabinet Rutte II de overheidsfinanciering voor het verzorgingshuis te stoppen. Vanaf 2013 wordt intramuraal verblijf voor de ZorgZwaarteDoelgroepen 1,2,3 en een deel van groep 4 niet meer krachtens de AWBZ vergoed. Dit besluit is het voorlopige sluitstuk van een al jaren durende discussie over de extramuralisering van de langdurige zorg en de wens de huisvesting en de zorg in afzonderlijke financieringstromen onder te brengen. Deze operatie wordt het scheiden van wonen en zorg genoemd. Langdurige zorgvragers zouden zelf verantwoordelijk moeten zijn voor de kosten en de kwaliteit van hun woning, de benodigde zorg- en dienstverlening zouden - losgekoppeld van een gebouw - overal moeten worden geleverd. Huisvesting en zorg op maat, zoals dit zo mooi heet.
Het besluit brengt veel onrust in het land. Blijven er wel voldoende beschutte woonplekken voor ouderen over? Wat gebeurt er met gebouwen die leegkomen? Op dit moment wil het ministerie van BZK, directoraat generaal Wonen en Bouwen, de balans opmaken en onderzoeken welke creatieve oplossingen eigenaren van leegkomende verzorgingshuizen hebben gevonden. Vanwege haar ervaring met de zoektocht naar een nieuw verdienmodel voor het verzorgingshuis in het experiment All-inclusive vraagt het ministerie Platform31 een studie uit te voeren.

Deze studie moet inzicht geven in welke partijen al bezig zijn met het transformeren van zorgvastgoed naar zelfstandige woonruimte (al dan niet ouderenhuisvesting) en wat hun ervaringen, de succes- en faalfactoren zijn. Daarnaast moet het rapport antwoord geven op de vraag waarom zorgvastgoed (nog) niet op grote schaal wordt getransformeerd en hoe hier verandering in zou kunnen komen.

De hoofdvraag van de studie luidt:

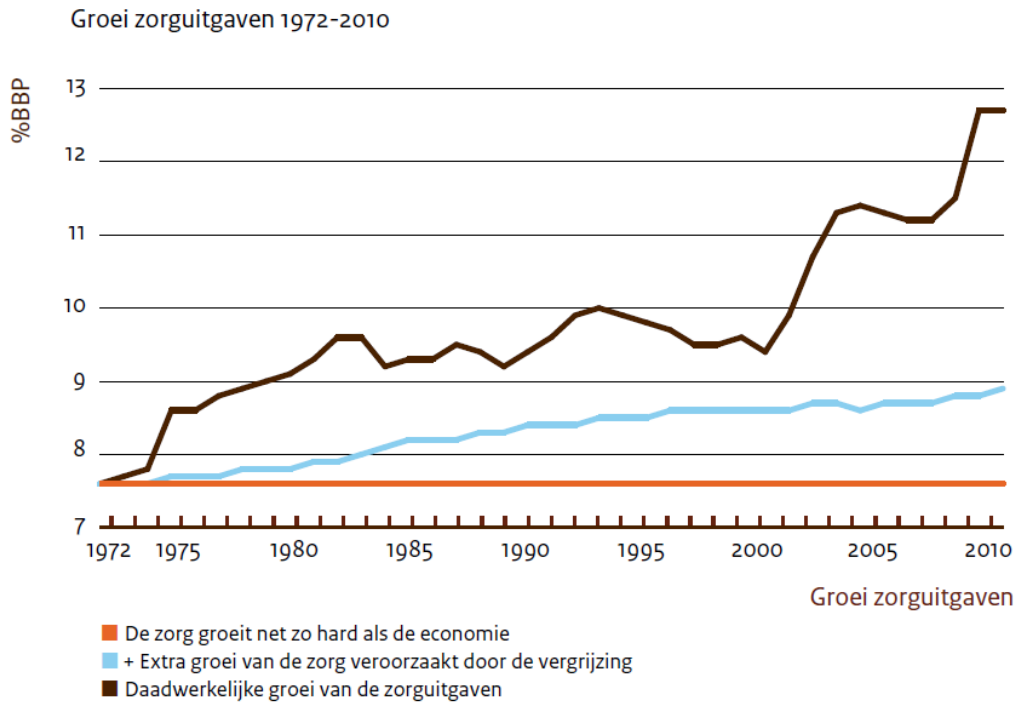
Wat zijn -aan de hand van 'best practices'- de succesfactoren bij transformatie van zorgvastgoed in woonruimte (al dan niet ouderenhuisvesting)? En waar zitten belemmeringen voor andere zorgaanbieders, gebouweigenaren en exploitanten om ook te transformeren naar woonruimte of waar ging het fout (faalfactoren)?

Om deze vraag te beantwoorden zijn tien cases van herbestemming van het verzorgingshuis bezocht en de eigenaren ervan geïnterviewd. Daarnaast is geput uit het experiment All-inclusive. Dit experiment had als doel in de praktijk te onderzoeken of het mogelijk is een goed verdienmodel te ontwikkelen voor het oude verzorgingshuis door individuele verhuur aan lage inkomens. De conclusies uit het eindrapport All-inclusive zijn ook in deze studie gebruikt.

2 Het verzorgingshuis

2.1 Het einde van het verzorgingshuis

Het besluit van het kabinet om intramuraal verblijf uitsluitend te bestemmen voor de zwaarste zorgdoelgroepen komt niet uit de lucht vallen. Al sinds de jaren 80 is er gewerkt aan de extramuralisering van de langdurige zorg. Longitudinaal onderzoek zoals het LASA- onderzoek en de Effectanalyse Woonservicegebieden[1] bevestigen het beeld dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen. De zorg moet naar hen komen in plaats van dat de oudere verhuist naar een zorginstelling.



Groei zorguitgaven 1972-2010, Ministerie VWS, 2012[2]

Het besluit van het kabinet heeft ook een financiële achtergrond, door de vergrijzing groeien de kosten voor de langdurige zorg fors. De AWBZ-premie voor iedere burger, was in 2014 12,65 procent. Bij een toekomstige verdubbeling van het aantal ouderen, bestaat de vrees dat deze kosten de pan uitrijzen. Bovendien kent Nederland, in vergelijking met Europese buurlanden, een grote intramurale capaciteit. In Nederland staan anno 2015 ruim 1300 verzorgingshuizen.

[1] LASA, Longitudinal Study Aging Amsterdam, Het heft in eigen handen?, 2010.
Kwetsbaar en zelfstandig, effectanalyse Woonservicegebieden, G. de Kam e.a., 2012.
[2] Rapport 'De zorg: hoeveel extra is het ons waard?", Ministerie VWS, 2012.

Zelfs in Duitsland waar de vergrijzing eerder is toegenomen, moeten ouderen en hun netwerk, langer (financieel) voor zichzelf zorgen. De grote Nederlandse intramurale capaciteit kent zijn oorsprong in de verzuiling en in het feit dat de overheid, in de wens een goede kwaliteit van huisvesting voor ouderen te waarborgen, al in de jaren 50 een Wet op de Bejaardenoorden ontwikkelde. In de wet werd de kwaliteit van de bejaardenoorden maar ook de financiering ervan geregeld. Dankzij deze wet kon elke zuil bejaardenoorden bouwen voor de eigen oudere achterban. Bejaardenoorden veranderden in de loop der tijd van karakter. In de beginjaren vormden zij voornamelijk een comfortabele woonplek met dienstverlening. Door de dubbele vergrijzing kwamen er niet alleen meer ouderen, maar bereikten zij ook een hogere leeftijd. Hierdoor veranderde het bejaardenoord in het verzorgingshuis. Het verzorgingshuis is nu vooral een woonplek voor kwetsbare ouderen met lichamelijke en/of geestelijke beperkingen.

Versterkt door de maatschappelijke trend langer zelfstandig te willen wonen worden in de loop der tijd steeds meer verzorgingshuisplaatsen omgebouwd tot verpleeghuizen. In 2013 is de intramurale capaciteit verzorging en verpleging teruggelopen tot 144.820[3]. Onderstaande tabel laat de afbouw zien.

Jaar	Verzorgings-huis	Verpleeghuis	Totaal capaciteit	Aantal 80 plussers	**Capaciteit per 80-plusser**
1980	*150.000*	*46.000*	196.000	312.000	**0,63**
1985	*149.000*	*49.000*	198.000	371.000	**0,53**
1990	*140.000*	*52.000*	192.000	428.000	**0,45**
1995	*128.000*	*55.000*	183.000	476.000	**0,38**
2000	*111.000*	*59.000*	170.000	500.000	**0,34**
2005	*105.000*	*65.000*	170.000	548.000	**0,31**
2010	*84.000*	*74.000*	158.000	648.000	**0,24**

Tabel: Afname intramurale capaciteit verzorging en verpleging ten op zicht van 80-plussers, Ministerie VWS, 2012[4]

Woningbouwcorporaties bouwden vanaf de jaren 80 gestaag aan woonzorgprojecten: gebouwen waar ouderen een zelfstandig appartement huren en de zorg- en dienstverlening door de thuiszorg wordt geleverd. Dit kon ook dankzij het feit dat in de financiering van de langdurige zorg steeds vaker de zorg los van de woonplek geleverd en vergoed kon worden. Daarnaast bezitten woningcorporaties ongeveer 40 procent van het intramurale zorgvastgoed. Vanwege de veranderingen in de financiering van zorgvastgoed is het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) in 2015 een onderzoek gestart naar de toegenomen risico's.

Ruim driekwart van alle woningcorporaties bezit zorgvastgoed in de vorm van zorgcomplexen en/of aanleunwoningen. Het gaat om 94.000 woongelegenheden in zorgcomplexen en ongeveer 54.000 aanleunwoningen. Het CFV schat in dat de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van het zorgvastgoed rond de 8,5 miljard euro bedraagt. Dat komt overeen met 7 procent van de totale volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van de corporatiesector.

[3] Zorg op de kaart, Monitoring CBZ, TNO, nov 2014.

[4] Ministerie van VWS, Scheiden van wonen en zorg, Technische briefing Tweede Kamer, 7 maart 2012

177 corporaties bezitten zowel zorgcomplexen als aanleunwoningen. 88 corporaties bezitten alleen zorgcomplexen en 26 corporaties alleen aanleunwoningen. De gemiddelde volkshuisvestelijke exploitatie waarde van een woongelegenheid in een zorgcomplex bedraagt 64.000 euro. Dit is bijna 15.000 euro meer dan de waarde die gemiddeld voor verhuureenheden in de sector geldt. Dit komt mede door de extra ruimte van dergelijke complexen voor het gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen. De huurprijzen van verhuureenheden in zorgcomplexen liggen daardoor ook hoger dan de gemiddelde huren in de woonsector. In 2013 bedroeg de totale jaarhuur voor alle zorgcomplexen in bezit van corporaties 712 miljoen euro.[5]

Vanaf de jaren 90 werken gemeenten aan de ontwikkeling van woonservicegebieden. Dit zijn woongebieden met wonen, welzijn en zorgvoorzieningen die langdurige zorgvragers ondersteunen in het langer zelfstandig wonen. Daarmee is wonen en zorg volledig van elkaar gescheiden: je hoeft niet meer te verhuizen naar een specifiek woonzorggebouw om de ondersteuning te krijgen die je nodig hebt. Verzorgingshuizen worden steeds meer de opvangplek voor ouderen die het thuis niet meer kunnen redden, vereenzamen of zich thuis niet meer veilig voelen.

2.2 Toenemend risico bij zorgvastgoed

Investeren in zorgvastgoed was tot 2012 bijna risicoloos. Voorwaarde hiervoor was dat de bouw en de investeringen voldeden aan de bouwnormering voor intramuraal zorgvastgoed en waren goedgekeurd door het College Bouw Zorginstellingen. Met een goedkeuring van deze instantie op zak waren eigenaren verzekerd van een dekking van de kapitaallasten gedurende de volledige exploitatieperiode. De zogenoemde nacalculatie.
Verkoop van vastgoed was mogelijk, maar was aan de regels gebonden van het college Sanering Zorginstellingen, waarbij eventuele boekwaardeverliezen werden gedekt door genoemde goedkeuring van het Bouwcollege.

2.3 Normatieve huisvestingscomponent

Het herpositioneren van het zorgvastgoed komt het meest in beeld als gevolg van de doorvoering van twee belangrijke maatregelen van het kabinet: de (geleidelijke) invoering in 2012 van de normatieve huisvestingscomponent en de Hervorming Langdurige Zorg, waarbij de toegang tot intramuraal verblijf en de bijbehorende overheidsfinanciering, werd beperkt tot de zwaarste zorgdoelgroepen.
De invoering van de normatieve huisvestingscomponent maakt in een periode van vijf jaar een eind aan het systeem van nacalculatie. De nacalculatie wordt vervangen door een systeem van prestatiebekostiging, waarbij de zorginstelling een normatieve vergoeding krijgt voor huisvesting per intramurale (= inwonende) cliënt. Via een overgangsregime van vijf jaar verschuift de verhouding van volledige nacalculatie naar volledige prestatiebekostiging. Dit betekent dat de eigenaar verantwoordelijk wordt voor de kosten van de huisvesting die hoger zijn dan de normatieve vergoeding. Een dure locatie, hoge bouwkosten of leegstand komen vanaf 2018 volledig voor rekening van de eigenaar. Deze moet leegkomende ruimten en/of gebouwen op een andere wijze exploiteren om de kapitaallasten te kunnen dekken. Een aanzienlijke toename van het vastgoedrisico voor de eigenaar. Zowel woningcorporaties als nieuwe investeerders zien een politiek risico bij investeren in zorgvastgoed.[6]

[5] Themaonderzoek Zorgvastgoed, CFV, 2015
[6] VBA Journaal, beleggingsprofessionals, jaargang 31, winter 2014.

2.4 Hotelfunctie

Door het kabinetsbesluit in 2012 stopt de integrale financiering van wonen, diensten en zorgverlening in het verzorgingshuis. Dit heeft gevolgen voor de huurinkomsten maar ook voor de inkomsten van allerlei dienstverlening: de sociale functie of de hotelfunctie van het verzorgingshuis. Binnen de intramurale bekostiging ontving de zorginstelling een maandelijkse exploitatievergoeding van bijna 900 tot 1100 euro per cliënt voor maaltijden, activiteiten, wasservice, technische diensten, receptie/informatiefunctie. Deze sociale functie van het verzorgingshuis was vaak ook gericht op omwonenden of bewoners van de aanleunwoningen die in het verzorgingshuis kwamen eten, biljarten of een praatje maken. Bij sluiting van een verzorgingshuis is de organisatie en financiering van deze activiteiten vaak een zoektocht.[7]

2.5 Nieuw verdienmodel verzorgingshuis

De eigenaar van het verzorgingshuis (voor 40 procent in eigendom van woningcorporaties en voor 60 procent in eigendom van een zorgorganisatie) moet dus op zoek naar een nieuw verdienmodel voor het verzorgingshuis. Naar schatting betreft het 46.000 intramurale plaatsen waarvoor de financiering op grond van de Wet Langdurige Zorg (voorheen AWBZ) is vervallen.

Onderstaande tabel laat de verdeling zien van de lagere zorgzwaartepakketten waarvoor de intramurale financiering is komen te vervallen in de jaren 2012 tot en met 2015. De stop op de financiering startte in 2012, deze kolom laat de uitgangssituatie zien van de vrijkomende kamers/ plaatsen in intramuraal zorgvastgoed. In dit rapport bespreken we uitsluitend de transformatie in de sector Verpleging en Verzorging, de verzorgingshuizen en verpleeghuizen voor ouderen.

[7] De sociale functie van het verzorgingshuis op eigen benen, Langer Thuis, MOVISIE, 2015.

Aantallen x 1000	2012	2013	2014	2015	Mutatie 2015 ten opzichte van 2014
Verpleging en Verzorging (indicatie 1 – 3)	39	32	24	12	-50 %
Verstandelijk gehandicapten zorg (indicatie 1 en 2)	5,7	4,6	4,1	3,6	-12 %
Geestelijke gezondheidszorg (indicatie 1 en 2)	1,8	1,2	0,9	0,7	-22 %
Totaal aantal lage Zorgzwaartepakketten	56	38	29	16	-44 %

Tabel: ontwikkeling aantal lage zorgzwaartepakketten (ZZP) naar sector per jaar; 2012 en 2013 realisaties (bron NZa); 2014 en 2015 ramingen VWS

De eigenaar zal allereerst binnen de eigen vastgoedportefeuille een markt- ,bouwkundige- en financiële analyse en afweging maken. In de interviews met betrokkenen bij getransformeerd zorgvastgoed is regelmatig terug te horen dat gebouwen met hoge exploitatielasten,indien mogelijk, een functie blijven houden als intramuraal verblijf. De gebouwen met lage exploitatiekosten krijgen vaak een andere bestemming. Daarbij kunnen op grond van de ligging van het gebouw de volgende mogelijke strategieën worden onderscheiden:

Locatie/omgeving + en gebouw -	Locatie/omgeving + en gebouw +
Herontwikkelen	Handhaven
Opwaarderen	Renoveren
Andere doelgroep	Functietoevoeging
Wijkfunctie toevoegen	Wijkfunctie toevoegen
Locatie/omgeving - en gebouw -	**Locatie/omgeving - en gebouw +**
Sloop	Transformeren
Afstoten	Functiewijziging
Andere bestemming	

Tabel: Strategisch keuzemodel zorgvastgoed

2.6 Strategie herontwikkelen: Verpleeghuis

Een deel van de verzorgingshuizen wordt omgebouwd voor zwaardere zorgverlening. De inschatting is dat ongeveer 40 procent van de verzorgingshuiscapaciteit deze bestemming krijgt. Het gebouw dient dan te voldoen aan de bouwkundige eisen voor intramurale huisvesting van deze groepen. Het gebouw moet bijvoorbeeld voldoende verdiepingshoogte bieden voor een koelinstallatie, rolstoeltoegankelijk zijn binnen de appartementen en bedtoegankelijk zijn op de gangen. In geval van opvang van psychogeriatrische doelgroepen moeteen groepsgewijze huisvesting mogelijk zijn met een huiskamer en loopruimte voor de bewoners. Veel oude verzorgingshuizen kunnen bouwkundig niet aan deze eisen voldoen en moeten op zoek naar een andere functie en bewoners.
Daarnaast moet het zorgkantoor instemmen met deze functiewijziging naar zwaardere zorg. Het zorgkantoor moet ruimte hebben in het regionale budget om extra productieafspraken te kunnen maken. Deze productieafspraken leggen het aantal plaatsen en het tarief vast dat de zorgaanbieder in dat jaar kan declareren. De productieafspraken bepalen of het mogelijk is een uitbreiding in het voormalige verzorgingshuis te realiseren voor zwaardere zorgdoelgroepen.

2.7 Strategie handhaven: All-inclusive

Wanneer een verzorgingshuis op een, gewenste, centrumlocatie staat, is het gebouw nog steeds geschikt als beschutte woonplek voor 80-plussers. Uit het experiment All-inclusive[8] blijkt een groep kwetsbare ouderen behoefte te hebben aan een betaalbare beschutte woonvoorziening met ontmoeting en hulp nabij. Deze ouderen zouden hier graag gebruik maken van dienstverlening als maaltijden, 24/7-aanwezigheid en activiteiten. Om dit woondienstenproduct financieel haalbaar te maken is een minimale afzet van 60 klanten nodig of een combinatie met intramurale capaciteit. Door de inzet van vrijwilligers en gesubsidieerde arbeidsplaatsen is in het experiment geprobeerd de kosten terug te brengen.

2.8 Strategie functiewijziging: nieuwe huurders

Wanneer het gebouw functioneel en technisch nog goed te verhuren is maar de locatie minder is, wordt vaak naar andere huurders gezocht. Studenten en arbeidsmigranten komen hiervoor in aanmerking. De omliggende buurt is daarbij vaak een struikelblok. Wijkbewoners vrezen overlast en dit kan tot verzet leiden. In dit geval is goede communicatie belangrijk.

2.9 Strategie afstoten: sloop

Tot slot is er de keuze tot herontwikkeling bij een gebouw dat functioneel en technisch onvoldoende scoort en niet op de begeerde centrumlocatie staat. Voorwaarde daarbij is voldoende markt voor herontwikkeling voor een andere functie die met name in krimpgebieden vaak ver te zoeken is.

In deze studie vindt u van alle bovengenoemde keuzerichtingen voorbeelden, waarbij in de praktijk uiteraard strategieën in elkaar overvloeien.

[8] All-inclusive, www.platform31.nl/Allinclusive

3 Scheiden wonen en zorg

3.1 Van zorgvastgoed naar individuele verhuur

Aanleiding om over te gaan tot collectieve of individuele verhuur van appartementen is, naast het voorzien in een duidelijke behoefte, het oplossen van een dreigend leegstandsprobleem. Leegstand heeft logischerwijs voor de eigenaar financieel nadelige gevolgen.
Hoe erg het verlies is, is afhankelijk van de waarde waarvoor het betreffende gebouw op de balans staat (boekwaarde) in combinatie met de veronderstelde termijn dat het gebouw nog in de huidige functie kan worden geëxploiteerd. De ruime kapitaalslastenvergoeding uit het verleden, maakt dat eigenaren hun huisvesting hebben geoptimaliseerd, wat in sommige gevallen tot een boekwaarde heeft geleid die bij individuele verhuur van de appartementen slecht terug te verdienen is.

Ook spelen de hoogte van voorziene renovaties en de onderhoudskosten een rol. Als er sprake is van een hoge boekwaarde, hoge renovatie-/onderhoudskosten en een korte exploitatieperiode, ontstaat een financieel probleem. Zeker als het een specifiek pand betreft, waarbij de verkoopopbrengst op termijn de restwaarde niet goedmaakt.
Het Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen onder leiding van Marnix Norder, schat in dat voor ongeveer 100 tot 200 gebouwen geen sluitende business case te vinden is.[9] De economische crisis en de krimp leiden aan de rand van Nederland tot zeer ontspannen woningmarkten. Herontwikkeling van een gebouw of een restantboekwaarde zijn in die gebieden slecht op te lossen. In de studie zijn geen voorbeelden opgenomen van panden waarvoor het niet lukt een herbestemming en nieuw verdienmodel te vinden.

3.2 De huurprijs

Bij het verhuren van zelfstandige appartementen aan ouderen blijkt dat de huurinkomsten voor de eigenaar aanmerkelijk lager zijn dan de vergoeding die op basis van intramuraal gebruik voor de kapitaallasten wordt ontvangen. De vergoeding op basis van de normatieve huisvestingscomponent bedraagt circa 900 euro per cliënt per maand. In vergelijking met de maximaal te vragen huur op basis van het woningwaarderingssysteem, is dit veel. Uit het experiment All-inclusive blijkt dat de huurprijzen voor appartementen tussen de 303 en de 663 euro liggen. Alle woningen worden daarmee onder de sociale huurgrens verhuurd. Omdat huurinkomsten een wezenlijk onderdeel vormen van de totale businesscase is in het experiment All-inclusive onderzocht in hoeverre de huidige huren reëel zijn of dat er mogelijk ruimte is om de huren nog te kunnen verhogen. Om dat te kunnen bepalen zijn de maximaal toegestane huren volgens het woningwaarderingsstelsel bepaald. Hieruit blijkt dat er bij bijna alle casussen nog ruimte is om de huur te mogen verhogen. Gemiddeld zou het gaan om 15 procent extra ruimte met een bedrag van 85 euro per appartement per maand.

[9] Langer Thuis, toekomstbestendig wonen, publicatie SVn, P31, 2014.

In onderstaand schema de resultaten van deze vergelijking:

Overzicht van huurprijzen in 2014 versus maximaal toegestane huurprijs conform puntentelling woningwaardering							
Naam locatie	**Grootte appartement**	**Huidige huurprijs**	**Berekeningssystematiek**	**Max. toegestane huur**	**Huur als % van maximaal toegestaan**	**Verschil huidige versus max. toegestane huur**	**Maximale ruimte om binnen bestaande markt huur te verhogen**
St. Clara	20 m^2	303	Onzelfstandig	319	95 %	16	10 %
	44 m^2	440	Onzelfstandig	463	95 %	23	10 %
Olympiastaete	26 m^2	n.t.b.	Onzelfstandig	359	nader te bepalen		
Godelinde	27 m^2	411	Zelfstandig, zonder 35 % SFT*	671	61 %	260	10 %
	54 m^2	624	Zelfstandig, zonder 35 %SFT	863	72 %	239	5 %
Kloosterheerd	32 m^2	389	Zelfstandig met 35 % SFT	643	60 %	254	0 %
Menterne	26 m^2	346	Onzelfstandig	346	100 %	0	0 %
	38 m^2	466	Onzelfstandig	466	100 %	0	0 %
Oldendael	45 m^2	663	Zelfstandig met 35 % SFT	861	77 %	198	0 %
Drie Gasthuizen	35 m^2	367	Zelfstandig met 35 % SFT	432	85 %	65	0 %
	42 m^2	459	Zelfstandig met 35 % SFT	541	85 %	82	0 %
Coornhert Centrum	25 m^2	317	Zelfstandig met 35 % SFT	352	90 %	35	0 %
	25 m^2	390	Onzelfstandig	435	90 %	45	0 %
Rustenborch	43 m^2	525	Sterk afhankelijk van reken-methodiek (tussen 525 en 701)	701	75 % van maximale reken-methodiek	176	0 %
Waelestein	30 m^2	294	Zelfstandig zonder 35 % SFT	294	100 % (geen SFT mee-gerekend)	0	0 %
	50 m^2	366	Zelfstandig zonder 35 % SFT	366	100 % (geen SFT mee-gerekend)	0	0 %
De Pannehoeve	28 m^2	330	Onbekend	390	85 %	60	0 %

Bij het bepalen van de woningwaardering en de daaruit vloeiende maximaal toegestane huur dienen organisaties een keuze te maken welke rekenmethodiek men toepast:

– Methodiek die geldt bij onzelfstandige woningen.
– Methodiek die wordt toegepast bij zelfstandige woningen.
– Methodiek die wordt toegepast bij zelfstandige woningen en waar tevens de serviceflattoeslag van toepassing is (35 procent extra punten).

De organisaties binnen het experiment All-inclusive hebben zelf een keuze gemaakt in de gebruikte rekenmethodiek. In principe zou elk appartement in een verzorgingshuis als zelfstandige woning kunnen worden aangemerkt. Toch kiezen enkele organisaties er voor om de systematiek van onzelfstandig toe te passen met als motivatie dat de woning onvoldoende als zelfstandig is aan te merken vanwege beperkte keukenfaciliteiten. Daarnaast geven sommige eigenaren aan te kiezen voor verhuur als onzelfstandige wooneenheid om betaling van de verhuurderheffing te voorkomen.

Huurders van een appartement in een woonzorgcomplex kunnen aanspraak maken op de huurtoeslag. Dit kan zowel voor een zelfstandige als onzelfstandige woonruimte. Er is sprake van een zelfstandige woonruimte als de woning beschikt over een eigen ingang (met huisnummer), toilet, was- en kookgelegenheid. Het appartement is onzelfstandig als er gedeelde voorzieningen zijn zoals de toegang of de keuken. Ook voor deze onzelfstandige woonruimte is een huurtoeslag voor de huurder mogelijk. Er zijn drie randvoorwaarden:

– De woonruimte is geheel of gedeeltelijk verhuurd voor begeleid wonen, groepswonen door ouderen of een daarmee vergelijkbare woonvorm.
– De eigenaar en verhuurder zijn een rechtspersoon zonder winstoogmerk en mede op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam.
– Het woongebouw waarin de woonruimte zich bevindt is door de Belastingdienst hiervoor aangewezen.

In de praktijk zijn de huurprijzen lager, onder meer omdat de eigenaar moet concurreren met andere sociale huurwoningen in de gemeente. Bij het bepalen van de hoogte van de huurprijs heeft de eigenaar bovendien te maken met een lastige afweging. De appartementen zijn alleen te verhuren met een goed dienstenpakket. De ouderen die hiervoor belangstelling hebben, hebben veelal een laag inkomen: AOW en soms een klein pensioen. Wanneer een eigenaar de huur te hoog stelt, blijft er te weinig geld over bij de doelgroep voor de betaling van het dienstenpakket.

Tot slot zouden alle appartementen in aanmerking kunnen komen voor de extra serviceflattoeslag met een huurprijsstijging als gevolg. Ook hier wordt soms gemotiveerd van afgeweken omdat men dan vindt dat de huurprijs niet in relatie staat tot de marktprijs. Bijvoorbeeld in de situatie dat er sprake is van een zeer gedateerd pand en/of dat het is gelegen op een ongunstige locatie.

3.3 De plint

De begane grond van een verzorgingshuis, ‘de plint’, is een financieel zorgenkind. De hal en atrium zijn veel en dure vierkante meters in beheer en lastig in losse verhuur. De begane grond herbergt functies en activiteiten die belangrijk zijn voor de wijk. De receptie en zijn ‘waakfunctie’ stelt ook nabij wonende kwetsbare ouderen in staat om zelfstandig te wonen. Het biedt ontmoeting en dagbesteding voor wijkbewoners en hun mantelzorger. Voor het experiment All-inclusive is een studie uitgevoerd naar alternatieve financiering voor de plint[10]. Vier archetypen zijn gemodelleerd aan de hand van praktijkvoorbeelden waarin de organisatie en de exploitatie wordt beschreven, met bovendien een inschatting van de omzet die minimaal nodig is om dit model in de praktijk te brengen. Echter, nu corporaties zich primair moeten gaan richten op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan verbonden maatschappelijk vastgoed, zijn corporaties terughoudend met het investeren in het pand, de plint en de programmering.

Vier bedrijfsmodellen zijn met kengetallen doorgerekend:

– Van en voor de buurt; exploitatie van de plint door een vrijwilligersgemeenschap.
– All-inclusive; exploitatie van de plint door een zorginstelling of hoteliers op basis van een integraal servicearrangement.
– Gezond en gemakkelijk; exploitatie van plint als voorzieningencluster rond gezondheid, wellness en horeca.
– Sociale Onderneming; exploitatie van plint door een integrale aanbieder van services rond zorg, werk en welzijn.

[10] Vier bedrijfsmodellen voor de plint, Marc van Leent, Platform31/KCWZ, 2014

De studie brengt routes voor een alternatieve bekostiging van de functie van de plint in beeld. Het is daarmee een vertrekpunt voor een dialoog tussen betrokkenen: zorginstelling, corporatie, opleidingen, gemeente, de buurt en innovatieve maatschappelijk ondernemers. De decentralisatie van de langdurige zorg heeft als doel om lokaal effectieve en efficiënte combinaties te maken. Deze vier bedrijfsmodellen laten de kansen zien voor de ontwikkeling van de plint van het verzorgingshuis.

De conclusie van de studie is dat het All-inclusive model slecht kostendekkend te exploiteren is vanwege de hoge personeelskosten en de relatief lage omzet. Alternatieven zijn dan de inzet van vrijwilligers of gesubsidieerde arbeidsplaatsen. Het bedrijfsmodel Gezond en Gemakkelijk vereist een centrumlocatie. Bovendien is het de vraag of dit model wordt toegestaan wanneer een woningcorporatie eigenaar is van het verzorgingshuis vanwege de nieuwe wetgeving over de kerntaken van de corporatie.

3.4 Novelle: taken corporatie

De Novelle op de herziening van de woningwet (2015) omschrijft nauwkeurig de taken van de woningcorporaties. Toegelaten instellingen (TI) worden beperkt tot het bouwen, verhuren, beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijk vastgoed. Zorggebouwen en zorgvoorzieningen vallen volgens de nieuwe wet onder het wonen. Er gelden nieuwe voorwaarden om te mogen investeren in nieuw maatschappelijk vastgoed. Het maatschappelijk vastgoed moet onlosmakelijk verbonden zijn met het woongebouw; een wijk, buurt of buurtschap gerichte functie hebben; max. 25 procent vloeroppervlak aan commerciële huurders aanbieden en plaats vinden in een gebied waar de woongelegenheden zijn van de TI. Onder het toegestane maatschappelijk vastgoed vallen nog steeds de verschillende vormen van wonen met zorg, begeleid wonen en vormen van opvang: de blijf-van-mijn-lijfhuizen, de daklozenopvang, de hospices, woonzorgcomplexen met zorgsteunpunten en dagbesteding. Maatschappelijk vastgoed dat al in eigendom is van de TI maar wat niet aan deze eisen voldoet, mag in beheer blijven. Daarnaast zijn activiteiten die met de nieuwe regelgeving niet langer zijn toegestaan maar die nu wel door corporaties worden uitgevoerd, toegestaan zolang reeds concrete en meetbare stappen zijn gezet.

Het investeren in leefbaarheid wordt ingekaderd. Investeringen in leefbaarheid zijn mogelijk als die gerelateerd zijn aan het op peil houden van de vastgoedwaarde. Het tijdig signaleren en het inschakelen van schuldhulpverlening om huisuitzettingen te voorkomen zijn vanuit deze reden legitiem. Ook mag een corporatie de benodigde inzet plegen om het woongenot van hun huurders te garanderen.

Het investeren in maatschappelijk vastgoed of leefbaarheid mag niet indien: de corporatie geen noemenswaardig bezit in de gemeente heeft, de omvang van de investeringen maatschappelijk en bedrijfseconomisch niet verantwoord is, de activiteit primair de verantwoordelijkheid van een andere partij is; of het religieuze stromingen faciliteert.

De hernieuwde afbakening van de taken van corporatie zal leiden tot een beperking van de investeringsruimte. Verder speelt de interpretatie van de novelle een belangrijke rol. Corporaties mogen bepaalde taken alleen oppakken als daar overeenstemming met de gemeente op is en marktpartijen het aantoonbaar niet kunnen of willen doen. Het overleggen en afstemmen en het verkrijgen van toestemming zal vertragend werken.

4 Tien praktijkvoorbeelden

De tien praktijkvoorbeelden zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Vier praktijkvoorbeelden zijn geselecteerd uit het experiment All-inclusive pension. Dit experiment richt zich op de vraag of woningcorporaties en zorgondernemers in staat zijn een nieuw marktproduct te ontwikkelen voor ouderen met een laag inkomen in het voormalige verzorgingshuis. In aanvulling hierop zijn zes transformatieprojecten geselecteerd waarbij de herbestemming leidt tot een nieuwe functie, een nieuwe doelgroep en uitgevoerd door 'nieuwe' ontwikkelende partijen.
De selectiecriteria die zijn gebaseerd op:

– zelfstandige (sociale) huurwoningen of koopwoningen;
– recente herbestemming in de periode 2009-2015;
– variëteit aan bouwtechnische aanpassingen: eenvoudig en complex;
– spreiding over Nederland;
– verschillende doelgroepen: senioren, studenten, arbeidsmigranten, lichte zorgdoelgroepen.

Naam - Plaats	Partij	Nieuwe functie	Doelgroep	Eenheden	Aankoop	Transformatie	Oplevering
De Clara - Gorinchem	Rivas Zorggroep	All-inclusive: wonen met diensten	Senioren, lage inkomens	65	nvt	2014	2014
Kloosterheerd – Ter Apel	Woonzorg Nederland	All-inclusive: wonen met diensten	Senioren, lage inkomens	72	nvt	2014	2014
Pannehoeve - Helmond	De Zorgboog	All-inclusive: wonen met diensten	Senioren, lage inkomens	88	nvt	2014	2014
Godelinde – Bussum	Vivium Zorggroep	All-inclusive: wonen met diensten	Senioren, lage inkomens	114	nvt	2013	2014
De Nieuwe Nachtegaal-Rotterdam	Woonbron	Multifunctioneel wijkgebouw	Senioren en psychiatrische patiënten	72	2005	2008	2009/2010
The Student Hotel - Den Haag	The Student Hotel	Short stay	Studenten en jongeren	307	2009	2013	2014
Kaap Hoorn – Hoorn	Scholtens Projecten III BV	Koopappartementen	Starters en alleenstaanden	83	2014	2014	2015
t Slothuys - Spanbroek	NL Jobs	Short stay (tijdelijk)	Arbeidsmigranten	160	nvt	2009	2009
Sint Jacob - Amsterdam	Amstelring	Leegstandbeheer (tijdelijk)	Studenten en jongeren	185	nvt	2014	2014
De Benring – Voorst	Habion	Woonzorgfunctie en ontmoeting	Senioren en mensen met verstandelijke beperking	74	nvt	2014	2016

De tien voorbeelden beschouwd

De tien uitgewerkte praktijkvoorbeelden geven een indruk op welke wijze het herbestemmen van zorg naar wonen in de periode 2009-2015 vorm heeft gekregen. De praktijkvoorbeelden zijn gekozen vanuit verschillende eigendom- of ontwikkelsituaties. In drie cases is het pand bezit van corporaties (De Benring, Kloosterheerd, Nieuwe Nachtegaal), in vier cases van zorgorganisaties (Godelinde, Sint Jacob, De Clara, Pannehoeve) en in drie cases van private ontwikkelaars (Kaap Hoorn, 't Slothuys en The Student Hotel). Het herbestemmen vertaalt zich naar woonfuncties – zowel tijdelijk als permanent – voor doelgroepen als senioren, arbeidsmigranten en jongeren. Het gaat grotendeels om een herbestemming naar huurwoningen. In de case Kaap Hoorn gaat het om de herbestemming naar koopwoningen.
De ontmoetingsfunctie van de plint blijft van groot belang voor de nieuwe functie van het complex. De nieuwe uitbaters zijn veelal sociaal ondernemers, stellen het pand open voor de buurt en betrekken de lokale gemeenschap via een wijkcoöperatie of wijkvereniging. De cases van de private ontwikkelaars benutten de plint als bar/restaurant of commerciële bedrijfsruimte.

De initiatiefnemers van de herbestemmingprojecten hebben in alle openheid meegewerkt aan deze studie. Niet altijd waren financiële gegevens voorhanden of wensten zij deze te delen, waardoor een onderlinge vergelijking niet altijd even goed mogelijk is.

Ligging van de praktijkvoorbeelden:



Naam - Plaats	BVO	Opp app	Woningen	Investering herbestemming	Stichtings-kosten / boekwaarde	Onderhouds-kosten/jaar	Beheerkosten / jaar	Huuropbrengsten /jaar
De Clara - Gorinchem		20 m2 42 m2	65	€ 162.500	€ 325.000	-	-	€ 236.340*
Kloosterheerd – Ter Apel	4.500 m2		72	€ 878.400	€ 2.100.000			€ 336.096*
Pannehoeve - Helmond		28, 50 en100 m2	88					€ 288.000 (bij verhuur 40 zelfstandige app.)
Godelinde – Bussum		27 m2 54 m2	114		€ 4.552.056			€ 562.248
De Nieuwe Nachtegaal-Rotterdam			72	€ 4.920.000	€ 5.000.000 (aankoop)			
The Student Hotel - Den Haag	10.000 m2	14,16, 22 m2	307		€ 24.500.000			€ 2.395.600
Kaap Hoorn – Hoorn	8.100 m2	46, 110 m2	83		€ 11.000.000 € 1.200.000 (aankoop)	€ 105.000 (servicekosten)		
t Slothuys - Spanbroek			80	€ 50.000			€ 54.811	€ 47.110
Sint Jacob - Amsterdam	50.000 m2	22 m2	185	€ 60.000				€ 1.026750
De Benring – Voorst	5.824 m2	24, 48 m2	74 18	€ 3.900.000	€ 4.500.000		€ 1.350 per won. per jr.	€ 420.000 (woningen)

* bij volledige verhuur

4.1 All-inclusive in De Clara

Huren met diensten in een woonzorgcomplex in Gorinchem

Als een senior niet meer zelfstandig thuis kan wonen is De Clara in Gorinchem met 65 kamerwoningen een nieuwe thuis. De huurder zoekt een beschutte woonomgeving met een grote wens tot veiligheid en gezelschap, die ook moet passen bij zijn portemonnee. De 75-plusser met alleen AOW beschikt in De Clara over een eigen gestoffeerd appartement van 20m2 en maakt gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en het restaurant. Alle zorg en/of ondersteuning die nodig is, bevindt zich binnenshuis. Om leegstand te voorkomen zette de eigenaar van het voormalige verzorgingshuis, Stichting Rivas Zorgroep, dit woonproduct in de markt. De organisatie is nog zoekende om de exploitatie van het wonen met diensten goed rond te krijgen.



Naam	De Clara
Adres	Wijnkoperstraat 6, 204HK Gorinchem
Bouwjaar	1966
Transformatiejaar	2014
Type gebouw	Verzorgingshuis
Oude functie	Verzorg- en verpleegfunctie
Nieuwe functie	Huren met diensten in een woonzorgcomplex
Doelgroep	Lagere inkomensgroep
Permanente transformatie	Nee, periode van vijf jaar
Aantal eenheden	65 appartementen
Oppervlakte appartementen	20 m2 tot 44 m2
Overig progamma	Een restaurant, receptie, pedicure, computerruimte, logeerruimte voor familie, activiteitenruimte, een gemeenschappelijke tuin, 24 uur per dag een zorgteam.
Eigenaar	Rivas Zorggroep
Verhuurder	Rivas Zorggroep
Start woningaanpassingen	2013
Gereed	2014
Investering herbestemming	€ 162.500 / € 2.500 per appartement
Huurprijs	20 m^2–€ 303 p/m (+ balkon van 4m2) 44 m^2–€ 440 p/m
Bijzonderheden	Onzelfstandige woningen Herbestemmen voor een periode van vijf jaar

Aanleiding herbestemmen

Rivas Zorggroep is een regionale zorginstelling in de Drechtsteden en het Rivierengebied. Rivas heeft veel vastgoed in eigen bezit. De zorginstelling heeft haar vastgoedstrategie in 2012 bepaald op basis van het uitgangspunt van het scheiden van wonen en zorg. De zorgorganisatie kiest voor het exploiteren van zorggerelateerd vastgoed en concentreert de functies per pand. De keuze welke van de verzorgingshuizen rechtstreeks te verhuren aan cliënten, is heel pragmatisch gemaakt. De boekwaarde van de panden is leidend. Rivas heeft een periode van vijf jaar genomen voor het herbestemmen van de leegkomende verzorgingshuizen en het ontwikkelen van een nieuw exploitatiemodel daarvoor.
In 2014 zijn, van de vier verzorgingshuizen in Gorinchem, twee verzorgingshuizen gereed gemaakt voor rechtstreekse verhuur aan cliënten. Deze verzorgingshuizen zijn gebouwd in de jaren 60 en beschikken inmiddels over een lage boekwaarde en kunnen hierdoor kostendekkend worden verhuurd. Voor de twee andere verzorgingshuizen geldt dit niet. Om die reden heeft Rivas ervoor gekozen de huizen met een hoge boekwaarde blijvend te bestemmen voor het verblijf van zwaardere zorgdoelgroepen. De vergoeding voor intramurale huisvesting is hoger dan de huurprijs die gevraagd kan worden aan een individuele huurder. “Wij hebben de luxe om te kunnen kiezen welke panden we voor het scheiden van wonen en zorg bestemmen en in welke panden de cliënten met een hogere zorgvraag worden gehuisvest.”, aldus Rob Kraan, hoofd vastgoed bij Rivas. In de gebouwen met de functie intramuraal verblijf - het zorgvastgoed - is soms ook de combinatie gemaakt met een appartementengebouw voor de hogere inkomensgroep. In Papendrecht leverde dit een mengvorm op: de helft van de appartementen intramurale capaciteit en de andere helft particuliere verhuur.

Als zorginstelling ziet Rivas het herbestemmen van leegkomende verzorgingshuizen als een oplossing voor de komende vijf jaar. “De cliënten woonden van oudsher bij ons”, zegt Rob Kraan. “Wij richten ons echt hoofdzakelijk op het verlenen van zorg en het vastgoed dat hier meegemoeid is. Wij houden het verzorgingshuis wel open, want de doelgroep is niet verdwenen, er is nu een ‘hiaat’ in de markt. Het gaat ons ook om betaalbaarheid voor de AOW’er. Op termijn willen wij het complex mogelijk afstoten en kan een andere partij het van ons overnemen. “Misschien is het onze rol als zorginstelling om aan te tonen dat er vraag is naar dit woondienstenproduct”, aldus Kraan.

Kraan vervolgt: “Wij zijn het gewoon gaan doen. Je kunt eindeloos rekenen aan een woon-zorgconcept, maar het is lastig een sluitende businesscase te maken, vooral voor lagere inkomens”. En daarbij geldt ook dat het onze kerntaak is om zorg te verlenen, niet om vastgoed te exploiteren.
Het gebouw Clara is vanwege de lage boekwaarde en het kleine oppervlak van de kamers gericht op het huisvesten van de lage inkomensgroepen. Het andere complex (Bannehof) in Gorinchem richt zich op een hoger marktsegment, vanwege het grotere oppervlakte van de appartementen en daardoor een hogere huurprijs. De verhuur van veel kleine appartementen in de Clara genereert, een hogere huuropbrengst dan de verhuur van samengevoegde kamers naar een appartement. Hierdoor is ondanks de lagere huurprijs, de businesscase van De Clara, beter.”Veel kleintjes, maken een grote”, aldus Kraan.

“Wij hebben in de zoektocht naar een nieuwe functie ook nog naar een alternatieve bestemming gezocht. Het pand ligt naast het ziekenhuis en had door deze ligging ook prima de functie als polikliniek kunnen krijgen. Doordat alle partijen in Gorinchem qua financiën krimpen, bleek hiervoor nog geen animo.”

Woningmarkt
Gorinchem telt een hoog aandeel sociale huurwoningen. Veel ouderen moeten rondkomen van alleen AOW. De betaalbaarheid voor de doelgroep staat voorop. Deze doelgroep is volgens Rob Kraan geïnteresseerd in een kamer van 24m^2 vanwege de betaalbare huurprijs van 300 euro per maand. “Wij volgen de vraag van de markt met dit aanbod”, legt hij uit. “Er staat in Gorinchem ook een complex met grote appartementen, waarvan de huurprijs met 600 euro het dubbele is. We zien dat potentiële huurders met een laag inkomen daarom kiezen voor De Clara met een huurprijs van 300 euro.”

Het woonzorgcomplex De Clara telt 65 appartementen waarvan vier pensionkamers voor revalidatie. Daarnaast heeft het complex een wijkgerichte functie met een buurtrestaurant en activiteiten.
“Wij brengen het nieuwe woondienstenconcept van De Clara op verschillende manieren onder de aandacht”, zegt Kraan. “Rivas is een belangrijke werkgever in Gorinchem, waardoor inwoners via het eigen netwerk, en via de RIVAS-thuiszorgmedewerkers het verhaal van ‘huren met zorg’ kennen. Ook stellen wij het pand open voor de buurt. Mensen komen in het restaurant eten, er is een computerclub en een vergaderruimte. Daarnaast beschikt het pand over vier kamers bestemd voor het Rivas pension. Hier kan een cliënt tijdelijk verzorgd wonen om bijvoorbeeld te revalideren na een operatie. De ouderen zelf waarderen de ideale ligging van het pand: op loopafstand van het winkelcentrum en het ziekenhuis.”

Woondiensten product
Als een senior niet meer zelfstandig thuis kan wonen is De Clara een nieuw thuis. De huurder zoekt een beschutte woonomgeving met een grote wens tot veiligheid en gezelschap. De huurders van De Clara beschikken over een eigen gestoffeerd appartement en maken gebruik van de gemeenschappelijke ruimten. Alle zorg en/of ondersteuning die nodig is, bevindt zich binnenshuis. Rivas heeft de diensten en de zorg gekoppeld aan de huur. “De toekomstige bewoners weten dat we verwachten dat ze zorg van Rivas afnemen”, vertelt Kraan. Huurders zijn niet verplicht het dienstenpakket af te nemen, wel de maaltijden. Voor in totaal 1005 euro per maand huren zij een onzelfstandige wooneenheid (301,50 euro) inclusief servicekosten (225,50 euro) en het dienstenpakket: 7 dagen per week maaltijden (340 euro). De 24/7 alarmering en schoonmaak is optioneel. Bewoners moeten daar extra voor betalen. De woongerelateerde servicekosten bevatten onder meer een huismeester, gastvrouw, energie en verzekeringen. De huurprijs is tegen de 95 procent van de maximaal redelijke huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel (WWS).De maximaal redelijke huur voor deze woningen is 319 euro.
De woningen worden verhuurd als onzelfstandige eenheden. ‘We hebben de huurprijs conform het WWs opgesteld en in afstemming met het College Sanering Zorginstellingen. Er zijn nu aparte overeenkomsten voor de huurder. Het netto resultaat levert ons nog maar eenderde op in vergelijking met de intramurale vergoeding die wij hiervoor kregen”, aldus Kraan.

Investeringen in het pand
Rivas heeft naast het schilderwerk van de kamers en de algemene ruimten en de stoffering van de kamer - gordijnen en vloerbedekking - nog geen andere aanpassingen in het gebouw gedaan. De organisatie wil eerst ervaring opdoen met het huren met zorg voordat het over de benodigde investeringen beslist. In eerste instantie gaat het dan om een videofooninstallatie en een nieuw sleutelsysteem. Rivas verwacht een investering van ongeveer 2500 euro per appartement. Door te kiezen voor verhuur als onzelfstandige wooneenheden, is bemetering per appartement niet vereist.

Proces en organisatie

Wanneer het gebouw onttrokken wordt aan de intramurale capaciteit en bestemd wordt voor zelfstandige individuele verhuur dan dient de zorgaanbieder dit te melden bij het College Sanering Zorginstellingen. Het College is een Zelfstandig Bestuursorgaan (ZBO) onder het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport en voert taken uit in het kader van de Wet toelating zorginstellingen (WTZi). Het heeft als taak toe te zien op een correcte financiële afhandeling. Het College ziet er op toe dat verkoop of verhuur van zorgvastgoed een open en transparant proces is en dat een marktconforme prijs wordt betaald aan de instelling. De huurprijs moet op grond van het woningwaarderingsstelsel (WWS) berekend worden. Het College Sanering Zorginstellingen verleent haar goedkeuring voor individuele verhuur als de huurprijs tenminste 70 procent bedraagt van de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingsstelsel.

“We hebben gekozen voor onzelfstandige eenheden. Dit past beter bij de doelgroep die we huisvesten. Het voordeel is bovendien dat we geen verhuurderheffing hoeven te betalen die de exploitatie onmogelijk had gemaakt”, aldus Kraan.

Wooncontingent

Het omzetten van verzorgingshuis naar onzelfstandige woningen leverde geen discussie op met de gemeente in relatie tot het bestaande wooncontingent, de planologische ruimte voor woningen die de provincie aan de gemeente toewijst. Rivas voorziet in woningen voor de nieuwe doelgroep, die vanwege het wegvallen van lagere ZZP-indicaties langer zelfstandig moeten wonen.

Organisatiecultuur

Een belangrijk punt in het herbestemmen van het verzorgingshuis is de omslag van de cultuur in de eigen organisatie. Het scheiden van wonen en zorg leidt tot een andere werkaanpak. Als de cliënt niet betaalt, krijgt deze ook geen dienstverlening. Dit is een hele omslag voor verzorgenden.

Financiën

Onderdelen		Per appartement/jaar	Toelichting
Programma wonen	65 eenheden		Leegstand, afbouw intramuraal is sneller gegaan dan nieuwe aanwas huurders
Voorzieningen plint	Nog niet volledig verwerkt in huurprijs		
Boekwaarde complex	€ 325.000	< € 5.000	
Aanpassing scheiden wonen en zorg	€ 162.500	€ 2.500	
Afname dienstenpakket	€ 547.170	€ 45.597	Bij volledige verhuur
Huurinkomsten per jaar	€ 236.340	€ 3.636	Bij volledige verhuur

De exploitatie van het huren met zorg concept is nog niet helemaal rond. De crux is dat het vastgoed pas waarde krijgt door het dienstenpakket. Het wonen met ontmoeting en hulp in de nabijheid is een aantrekkelijk product. Zonder diensten en zorg, zijn deze appartementen naar verwachting niet aantrekkelijk voor ouderen.

De kapitaallasten en inkomsten uit de verhuur van woningen is kostendekkend. Het zorgcomplex is nagenoeg afgeschreven. De boekwaarde is minder dan 5000 euro per appartement. Daarnaast is de verwachting dat men met een minimale investering van 2.500 euro per appartement af kan. Op dit moment leunt De Clara nog op de intramurale verhuur, met vaste inkomsten voor de exploitatie van de diensten en de zorg. Deze intramurale capaciteit loopt in december 2015 af. Rob Kraan: “Daarbij komt ook dat we nog niet alle appartementen hebben verhuurd.”
Het heikele punt in de dienstenexploitatie is volgens het hoofd Vastgoed de 24/7 aanwezigheid van medewerkers: “Dit is juist de reden dat ouderen naar onze locatie verhuizen. De enige manier om dit rendabel te maken, is een juiste mix vinden van intramurale en Volledig Pakket Thuis(VPT)-financiering. Cliënten kunnen met deze indicatie in de eigen woning dezelfde zorg krijgen als bij intramuraal verblijf. De inkomsten die deze bewoners met zich mee nemen en de afzet op voorhand, levert ons voldoende basis om diensten zoals 24/7 aanwezigheid te kunnen aanbieden. Het gaat ons om de personeelkosten en niet om de vierkante meters. De huurder zonder dit VPT-pakket kan daarmee meeliften op de aanwezigheid van de voorzieningen van de ander Een ander lastig punt voor ons is het uitbaten van de plint. Wij zijn zoekende naar financiering voor de welzijnsactiviteiten, dagbesteding en willen afspraken maken met horeca en andere ondernemers. De ultieme combinatie hebben wij nog niet gevonden.”

“Onze eigen overhead van de verhuur en de bijbehorende administratie zijn nog niet in zijn geheel verrekend in de huurprijs.”, legt Kraan uit.”Verder zijn de personeelskosten voor de welzijnsfunctie en de alarmopvolging nog niet rond. Het oppervlak van de plint is niet zozeer het probleem, maar nog wel de personeelslasten om de ruimten bemand te hebben, zoals de receptie, restaurant, etc.
Dit alles valt of staat met de schaal van De Clara. Met 62 appartementen is zij in feite te klein om een welzijnsconcept goed in exploitatie te houden. Hiervoor moet eerder aan een omvang van 300 appartementen worden gedacht. De personeelskosten van 24-uurs aanwezigheid is dan over een groter aantal bewoners te verdelen. Stel dat wij op termijn de plint moeten sluiten en wij niets anders zijn dan een verhuurder van woningen, dan hebben wij grote vraagtekens of er voor dit woonproduct wel voldoende markt is. Je doet afbreuk aan het concept wat de oudere senior juist zoekt: gezelschap en veiligheid.”

Dilemma’s en advies

– Het zoeken naar optimale combinaties voor de plint met WMO, dagbesteding en restaurant is lastig. De partijen met wie je als zorginstelling hierin op kan trekken zijn allemaal bezig met een krimpopgave. De optimale combinaties zijn schaars.
– Een zorginstelling is geen corporatie. De verhuur kost Rivas veel tijd en levert pas bij 600 appartementen een schaalvoordeel op.
– Voorkom leegstand van het complex, je krijgt daarmee als locatie een verkeerd imago en dat krijg je nooit meer goed.
– Het All-inclusive- concept is voor ons een bestemming voor maximaal vijf jaar. En, als het All-inclusive-concept goed draait, dan houden wij het nog wel een keer vijf jaar vol. Op termijn zien wij twee varianten voor De Clara. Rivas stoot het pand af en de nieuwe eigenaar kan: of a. het overnemen volgens het huidige concept of b. vervangende nieuwbouw plegen. Het is een woonconcept gericht op de doelgroep van corporaties. Corporaties kunnen de korting op de verhuurderheffing aanwenden. De regeling van de korting op de verhuurderheffing heeft voor Rivas geen doorslaggevende betekenis.

Interview met Rob Kraan, hoofd vastgoed Rivas Zorggroep

4.2 Wonen Plus in Kloosterheerd, Ter Apel

Zelfstandig wonen met diensten

In woonservicecentrum Kloosterheerd in Ter Apel hebben Zorggroep Meander en Woonzorg Nederland samen een nieuw woonconcept voor senioren ontwikkeld: Wonen Plus. Senioren huren een studio of appartement en al naar gelang de wens van de huurder zijn zorg en/of diensten voorhanden. Gehandicapten helpen vanuit de dagbesteding mee aan het beheer. Het vinden van deze slimme combinatie lukt alleen als partijen werken met gedeelde agenda's.

Woonzorg Nederland verwacht op basis van haar marktonderzoek een grote behoefte aan beschut wonen voor de lage inkomstengroep. De voormalige verzorgingshuizen voorzien in een toekomstige vraag: lage huurprijs voor het kleine appartement en volop vierkante meters voor ontmoeting. In nieuwbouw kun je deze ontmoetingsmeters niet meer realiseren.

Om het pand geschikt te maken voor individuele verhuur aan ouderen zijn verschillende bouwkundige ingrepen gedaan zoals in elk appartement een keukenblok, een 'fleurbeurt' voor de entree en restaurant, een videofoon en brievenbus per appartement en ingrepen rondom veiligheid, zoals het voorkomen van legionella en de brandveiligheid.





Aanleiding herbestemmen

Woonzorg Nederland (WZN) is een landelijke corporatie met 27.000 verhuurbare eenheden in 170 gemeenten. Daarbij heeft zij 17.000 intramurale eenheden in ongeveer 175 verzorg- en verpleeghuizen. Het is de grootste corporatie en vastgoedinvesteerder in seniorenhuisvesting in Nederland. Het herbestemmen van verzorgingshuizen is voor Woonzorg Nederland zowel nut als noodzaak. De corporatie zoekt actief naar nieuwe verdienmodellen. De afgelopen vijf jaar zijn er grote veranderingen in de bekostiging van zorgvastgoed doorgevoerd. Die veranderingen hebben grote gevolgenvoor de exploitatie van de vastgoedportefeuille van Woonzorg Nederland.

De corporatie onderzoekt sluitende exploitaties waarmee het mes aan twee kanten snijdt: voldoen aan de woonwens van de senior met een kleine portemonnee en een nieuw verdienmodel voor het bestaand verzorgingshuis. Er is een grote vraag naar seniorenhuisvesting, aldus Woonzorg Nederland. "De prognoses becijferen 40.000 seniorenwoningen per jaar. Dit aantal is in de hoogtijdagen van het ontwikkelen nooit gelukt te bouwen", aldus Onno Bremmers, portefeuillemanager bij Woonzorg Nederland ziet met name een toekomst voor de lage inkomensgroepen in bestaande verzorgingshuizen.

Op vijftien locaties is Woonzorg Nederland actief aan de slag om nieuwe verdienmodellen voor de zorgcomplexen uit te werken. Dit varieert van brainstorm tot vergevorderde plannen. De organisatie berekent woon- en leefstijltypologieën, combinaties van intra- en extramuraal, een mix aan voorzieningen of kansen voor tijdelijke herbestemming, zoals de Olmenhof in Amstelveen of het A.H. Gerhardhuis in Amsterdam. Dit laatste huis is bijzonder omdat studenten de komende tien jaar het huis gaan bewonen (zie kader). Woonzorg Nederland zoekt per complex naar een woonproduct dat voldoet aan de vraag van de daar woonachtige doelgroep. Over vijf jaar verwacht zij 5000 eenheden in 150 complexen als zelfstandige woning te verhuren, stelt zij in het experiment All-inclusive pension.

“Wij zijn als verhuurder op meerdere plekken met zorginstellingen in gesprek”, zegt Bremmers. “Afhankelijk van de lopende contractafspraken zijn er verschillende zoekrichtingen voor de toekomst van het verzorgingshuis. Indien het contract met de zorgorganisatie afloopt is het een mogelijkheid dat wij als corporatie de appartementen gaan verhuren en de zorginstelling zorg en welzijn organiseert. Indien het contract nog aantal jaren loopt bekijken we hoe de tussenperiode het beste te regelen is voordat de huur van het complex kan worden opgezegd (een gedeeltelijke teruggave complex, onderhuur etc.). In samenwerking met diverse zorginstellingen worden voor meerdere locaties momenteel zorg- en dienstenpakketten uitgewerkt. Er zijn verschillende visies op wat aan te bieden, ‘all-inclusive’ of facultatieve diensten. En vooral ook welke prijs daar aan moet en kan hangen.”

Naam	Kloosterheerd
Adres	Doctor Bekenkampstraat 55, 9561 RD Ter Apel
Bouwjaar	1990
Transformatiejaar	2014
Type gebouw	Verzorgingshuis
Oude functie	Verzorg en verpleegfunctie
Nieuwe functie	Woonzorgcomplex met zelfstandige appartementen
Doelgroep	Lager inkomensgroepen
Permanente transformatie	Ja
Aantal eenheden	72 appartementen
Overig progamma	Een kleine supermarkt, een kapper, een pedicure en een restaurant, ontmoetingsruimte met activiteiten voor de bewoners, gemeenschappelijke tuin, 24 uur per dag een zorgteam
Eigenaar	Corporatie Woonzorg Nederland
Verhuurder	Woonzorg Nederland
Samenwerkingspartners	Zorggroep Meander
Andere betrokken partijen	NOVO Gemeente
Start woningaanpassingen	2014
Gereed	2015
Huidige status	In verhuur
Investering	€ 800.000 – 1 miljoen / € 12.200 per appartement
Huuropbrengst	€ 336.096 per jaar/ € 389 per maand, per appartement
Bijzonderheden	Groeimodel. De appartementen die nu in de verhuur komen worden volgens het nieuwe concept Woon Plus verhuurd

Leve het voormalige verzorgingshuis
Het beschut-wonenconcept Wonen Plus op de locatie Kloosterheerd in Ter Apel is daar een van. De herbestemming betreft een geleidelijke afbouw van intramuraal naar extramuraal, dus van zorgfunctie naar wonen met diensten. Het richt zich op de doelgroep die voorheen geïndiceerd werd voor intramuraal verblijf of voor wie de AWBZ alle kosten van het vastgoed vergoedt. De 80-plusser die beschut wil wonen is namelijk niet verdwenen, maar zijn indicatie is wel afgeschaft.

Het voormalige verzorgingshuis is gebouwd onder goede uitgangscondities door de richtlijnen van het college bouw zorginstellingen. De plus zit in de algemene ruimte. Er zijn veel bruto meters voor het restaurant en de voorzieningen. De senior wil niet de hele dag op zijn kamer zitten. Hij woont hier voor ontmoeting, gezelligheid, veiligheid en het tegen gaan van vereenzaming. Een oudere senior heeft een andere waardering van de eigen kamergrootte (32 m^2). Hij wil er slapen en tv kijken en verder zoekt hij buiten zijn kamer gezelschap op. In nieuwbouw zijn deze benodigde vierkante meters voor ontmoeting niet meer betaalbaar te ontwikkelen.

A.H. Gerhardhuis
Het nieuw te ontwikkelen woondiensten concept hangt sterk af van de markt. In Amsterdam is op dit moment te weinig vraag naar kleine seniorenappartementen. Vanuit de wet op de leegstand bestemt Woonzorg Nederland de locatie A.H. Gerhardhuis voor een periode van tien jaar voor jongeren en studenten. Met kleine ingrepen is het pand direct te verhuren aan jongeren. Nu is er geen vraag, maar op een termijn van tien jaar zal deze er wel zijn. Het huidige pand krijg je namelijk nooit meer gebouwd en het voorziet – op basis van onze marktonderzoeken – in een groeiende behoefte, stellen Willemijn Souren en Onno Bremmers.

Keuze voor herbestemming Kloosterheerd
Aanleiding voor de transformatie van het gebouw en het dienstenpakket was de opzegging van het huurcontract door zorgorganisatie Meander. “Het huurcontract met Zorggroep Meander liep af en was gelijk de aanleiding om met elkaar in discussie te gaan”, zegt Bremmers. Woonzorg Nederland en Meander slaagden erin een inhoudelijk gesprek te voeren. “De visie en het gezamenlijke belang waren leidend, soms waren er pittige discussies, soms zijn we ook heel pragmatisch met zaken omgegaan. Er is nu een goede samenwerking over de invulling van de ‘couleur locale’, welzijn, betaalbaarheid en de marketing en communicatie”, aldus Souren en Bremmers.

Er zijn twee aspecten die voor Woonzorg Nederland leidend zijn in de herbestemming van het pand: de bedrijfswaarde van het vastgoed en de marktvraag in deze regio naar beschut wonen. Het pand Kloosterheerd stamt uit 1990 en is een nog niet afgeschreven gebouw volgens de exploitatieperiode van 50 jaar waar WZN mee rekent. De appartementen hebben een boekwaarde van 30.000 euro. Om de resterende exploitatieperiode van 17 jaar te volbrengen is door de corporatie een extra investering gedaan van tussen de 800.000 1 miljoen euro. Het pand wordt ‘geextramuraliseerd’, waarbij bewoners een appartement huren van de corporatie en een dienstenpakket van zorggroep Meander afnemen met gebruik van de voorzieningen (welzijn, restaurant, activiteiten). Indien nodig krijgt een bewoner de zorg van de zorginstelling.

Ter Apel is een plaats met 8000 inwoners in het zuidoostelijke puntje van de provincie Groningen. Het is een krimpregio en de bevolking vergrijst. WZN doet marktonderzoek op basis van de prognoses van Primos, ABF en onderzoek naar leefstijlen (Smart Agent). De potentiële doelgroep is niet rijk. Het inkomen is AOW en mogelijk een klein pension. De doelgroep vindt een geclusterde woonvorm, waarbij je gemakkelijk leeftijdgenoten ontmoet, aantrekkelijk.

Organisatie en proces

Wonen Plus op de locatie Kloosterheerd is een concept voor een beschutte woonomgeving voor senioren en ontwikkeld door Zorggroep Meander en Woonzorg Nederland. De appartementen en studio's worden verhuurd door woningcorporatie Woonzorg Nederland en Zorggroep Meander biedt de zorg en organiseert de voorzieningen zoals restaurant, schoonmaak, was en activiteiten. De huurder betaalt maandelijks ongeveer 256 euro voor de maaltijden, alarmering en zorgopvolging. Het resterende bedrag van zijn AOW kan de huurder gebruiken voor andere diensten, zoals de was, activiteiten en schoonmaak.

Elk appartement dat vrijkomt wordt aangeboden aan een kandidaat en er volgt een gesprek met de bewonersconsulent van Woonzorg Nederland en de locatiemanager van Zorggroep Meander. Op deze wijze bouwt stapsgewijs de intramurale capaciteit af en de zelfstandige huur op.

Er is om verschillende wet- en regelgeving heen georganiseerd. De gemeente werkte mee. Het bestemmingsplan is niet gewijzigd. Het woningcontingenten is in regionaal verband opgepakt en opgelost tussen provincie, gemeenten, zorgaanbieders, corporaties.

Nog niet alle zorgorganisaties zijn zich voldoende bewust van de noodzakelijke omslag en het zoeken van samenwerking. Veel organisaties zijn gewend om alles zelf te doen, maar het kan sneller en goedkoper door samenwerking. Het is heel veel gepolder tot gedeelde agenda's te komen.

De clustermanager van de corporatie is actief in gesprekken met de gemeente en de zorg- en welzijnsinstellingen. Het leverde een unieke samenwerking met NOVO op. Gehandicapten helpen vanuit de dagbesteding mee aan het beheer. Het vinden van deze slimme combinaties gaat niet automatisch. Iedere partij handelt vanuit het eigen belang: de corporatie vanuit het wonen, de zorginstelling vanuit de zorg. Bij wie ligt het initiatief tot het totaal pakket? Er zijn gedeelde agenda's nodig om te komen tot innovatie".

"We duiken met dit woondienstenconcept wel in het diepe. Wij plegen een investering van 1 miljoen euro voor de komende 17 jaar, maar zijn afhankelijk of onze partner -de zorginstelling in staat is om de zorg ook te leveren, aangezien de zorginkoop of WMO op jaarbasis geschiedt- en hoe reageert de klant op het woondienstenproduct. De drie decentralisaties in het sociale domein heeft zijn uitwerking op de zorg- en welzijn, maar het onderdeel vastgoed lijkt hierbij vergeten. Waarom geen overgangsregeling voor het herinrichten van verzorgingshuizen met ruimte voor faalkosten. Een duurzame herinrichting vraagt om innovatie, en een faalkostenregeling helpt bij zoektocht hiernaar. Als je redeneert dat onze degelijke verzorgingshuizen gerealiseerd met collectieve financiering, mag de overheid ook meedenken met het resultaat", aldus Onno Bremmers en Willemijn Souren van Woonzorg Nederland.

Er is veel afstemming tussen Woonzorg Nederland en Zorggroep Meander rond het klantproces. De klanten komen binnen via de bewonersconsulent van Woonzorg Nederland of via de wijkverpleegkundige. Het belangstellingsgesprek met de (potentiële) huurder vindt gezamenlijk plaats. Woonzorg Nederland heeft meegedraaid in het experiment All-inclusive om landelijk ervaringen uit te wisselen en kennis te delen.





Aanpassingen van het gebouw

Het pand Kloosterheerd (1990) heeft twee vleugels: een met 72 eenkamerwoningen en de ander met 52 aanleunwoningen. De eenkamerappartementen hebben een oppervlakte van 32m^2 en zijn verdeeld over vier lagen. Deze vleugels zijn door de hoofdingang en de recreatieruimte aan elkaar verbonden. Om de appartementen als zelfstandige woning te kunnen verhuren waren bouwkundige aanpassingen nodig, zoals de aanleg van videofoon, brievenbussen, keukenblok per appartement, een opknapbeurt van het appartement en de algemene ruimten en ingrepen rondom veiligheid zoals het voorkomen van legionella en de brandveiligheid.
Er is met een architect samengewerkt om de uitstraling van het woongebouw te verfrissen. Zowel grote als kleine ingrepen, waaronder ook de leuningen in de gangen. De architect heeft ook gekeken of de ingrepen ook geschikt zijn voor andere locaties van Woonzorg Nederland. De kosten moeten binnen de perken blijven.
Aanpassingen op het energetisch vlak – individuele meters voor electra, radiatoren en CV ketels – betekenden extra investeringen. Het pand was niet gebouwd om service kosten te delen, dus het betekent extra investeringen.

Vanuit de praktijk van WZN is een investering van 20.000 tot 25.000 euro in dit verzorgingshuis terug te verdienen in de exploitatie van het gebouw. Boven dat bedrag ligt sloop-nieuwbouw van het pand eerder voor de hand.

Financiën

Het herbestemmen naar het Woon Plus concept moet een dekkende exploitatie opleveren voor de komende 17 jaar. Dan is de totale afschrijvingsperiode van 50 jaar bereikt. Woonzorg Nederland pleegt hiervoor wel een extra investering van 800.000 tot 1 miljoen euro. Dit is omgerekend een bedrag van 12.200 euro per appartement om deze als zelfstandige verhuureenheid geschikt te maken. De boekwaarde per appartement is 30.000 euro en Woonzorg Nederland heeft deze niet hoeven afwaarderen. De betaalbaarheid van de huur van 389 euro per maand is een sterk punt en Woonzorg Nederland verwacht dat het woondienstenconcept in deze regio reëel is voor de beoogde doelgroep en de exploitatietermijn.

Kloosterheerd is een pilot voor Woonzorg Nederland en Zorggroep Meander. Het uitgangspunt is een bezettingsgraad van 95 procent. Voor de restaurantfunctie is een minimale afzet nodig van 63 eters per dag, anders komt het huidige businessmodel direct onder druk te staan. De toekomst moet uitwijzen of het huidige beoogde bedrijfsmodel duurzaam is. Er is op dit moment een geleidelijke overgang, waarbij de huidige intramurale verhuur zorgt voor een gegarandeerde afname van de diensten.

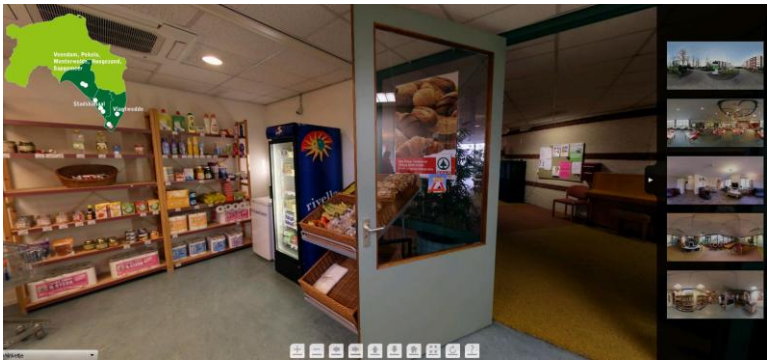
Herbestemmen: scheiden wonen en zorg	
Investering scheiden wonen/zorg complex	€ 878.400
Per appartement	€ 12.200 per appartement
Huuropbrengsten per jaar	€ 336.096 (bij volledige verhuur en scheiden en wonen en zorg)
Individuele huur (nu 12 plekken)	€ 389,- per maand
Zorginstelling intramuraal (nu 60 plekken)	€ 454, - betaald Meander aan WZN
Huidige boekwaarde	€ 2,1 miljoen (€ 30.000 per appartement)
Oppervlakte complex (BVO)	4.500m^2, excl. de vleugel met aanleunwoningen
Voorzieningen	Ook de bewoners van de nabijgelegen 52 aanleunwoningen, maken van de voorzieningen zoals de maaltijden

Dilemma's:

- De ontwikkelstrategie voor de verzorgingshuizen hangt af van de boekwaarde van het pand. Hierdoor komt vaak de vraag naar een woonproduct op de tweede plaats, terwijl deze juist leidend moet zijn. Er is bij aanvang dus niet altijd een 'level playing field'.
- De mismatch in tijdshorizonten van vastgoed en de zorg. Vastgoedinvesteringen zijn meerjarig, terwijl de zorg op jaarbasis zijn contracten heeft. Het is lastig om vanuit de vastgoedstrategie hier op in te spelen als je wonen met diensten aanbiedt. Dit treft ook het welzijn door de jaarlijkse toekenning van WMO-middelen.
- Ongelijk speelveld tussen zorginstellingen en corporaties: corporaties mogen alleen maar aan de laagste inkomensgroepen toewijzen, terwijl een zorginstelling dit niet hoeft te doen.
- Wie pakt de regierol in het vinden van de slimme combinaties tussen wonen, zorg en welzijn en daarmee op een goede wijze de WMO-middelen in te zetten?
- De vraag naar betaalbare beschutte woonvormen door senioren.
- Voorkom leegstand, dan geef je de regie uit handen.

Verhuurderheffing: Subsidiegedreven investeren in transformatie zorgvastgoed

De korting op de verhuurderheffing helpt om te investeren in het complex. Maar, de regel op de korting bij transformatie zorgvastgoed is naderhand bedacht. De regel is op meerdere manieren te interpreteren, zodat Woonzorg Nederland niet weet of zij daadwerkelijk aanspraak hierop kan maken. Daarbij komt dat een investering in de verzorgingshuizen tot een bedrag van ongeveer 25.000 euro nog loont. Bij een hoger bedrag haal je de exploitatietermijn er niet uit, maar ook kan de doelgroep geen hogere huurprijs opbrengen.



Interview met Onno Bremmers en Willemijn Souren - La Fleur, Woonzorg Nederland

4.3 De Pannehoeve, combinatie van intra- en extramuraal

De grootste huiskamer van Helmond

De Zorgboog, een zorgorganisatie in Zuidoost-Brabant is actief in onder meer Helmond, Gemert, Bakel en Deurne. De zorgorganisatie verlegt -vanuit het scheiden van wonen en zorg- haar vastgoedstrategie van grootschalige locaties naar meerdere kleinere complexen als integraal onderdeel in de wijk 'dichterbij de mensen'. In de toekomst ontwikkelt de organisatie zelf geen vastgoed meer, maar trekt samen op met professionele vastgoedbeheerders als corporaties. De Zorgboog houdt een aantal traditionele verzorgingshuizen in portefeuille om te herpositioneren tot zelfstandig wonen voor verschillende (zorg)groepen. De verkoop van de complexen is moeilijk vanwege de hoge boekwaarde. De Pannehoeve in Helmond Noord is zo'n locatie. Naast de zware zorgdoelgroepen, voor wie intramuraal verblijf wordt gefinancierd door de Wet Langdurige Zorg op basis van een vaste vergoeding, de zogeheten Normatieve Huisvesting Component, wonen er ook ouderen zonder zorgindicatie maar die wel beschut willen wonen. Dit zogenaamde schilmodel -een combinatie van intramuraal en extramuraal- zorgt voor een voldoende solide basis om de exploitatie voor het gebouw rond te krijgen.



De Zorgboog is aangesloten bij Corona Wonen, een alliantie van inmiddels twintig zorgorganisaties die gezamenlijk vernieuwende arrangementen van wonen met zorg en welzijn ontwikkelen. Het gecertificeerde label Zorgeloos Wonen en daarbinnen ook het '1000-euro-arrangement' zijn voorbeelden van dit nieuwe aanbod. Dit aanbod omvat wonen in een beschutte woonomgeving met de nabijheid van zorg en voorzieningen, ook betaalbaar voor senioren met een laag inkomen. De zorginstelling biedt een dienstenarrangement aan dat financieel haalbaar is vanwege de combinatie die gemaakt kan worden met de intramurale voorzieningen. Huurders 'liften mee'. De oppervlakte van de studio's liggen tussen de 30 en 100 m^2, zodat er voor elk wat wils te vinden is.

De Pannehoeve ligt midden in de oude arbeiderswijk Haverveld met een park en winkelcentrum op loopafstand. De wijkbewoners moeten rond komen van AOW. De Zorgboog bouwt met het woon- en dienstenaanbod voort op de vraag van de senior van de toekomst. Ze stelt het huis open voor de buurt en genereert daarmee ook omzet voor de Gasterij, het restaurant voor bewoners en mensen uit de buurt. Deze reuring sluit aan bij de wens van de Pannehoeve om de huiskamer van Helmond te zijn. "De Pannehoeve is een wooncomplex waar je ook stamppot met rookworst kunt komen eten, het is laagdrempelig en betaalbaar", zegt Bart Mulder, hoofd Klantbeheer bij De Zorgboog. Op deze manier, denkt Mulder, kan hij de nieuwe Gasterij nog breder uitventen. Dat moet ook want zijn opdracht is om de exploitatie van het restaurant kosten neutraal te maken door volumegroei. De groei van het model zit in de bezoekende consumenten van buiten. Deze bezoeker heeft behoefte aan sociale contacten,

gezelligheid en ontspanning en de Pannehoeve voorziet hierin met het eten en drinken in een gezellige ambiance.

Het complex is in 2014 gerenoveerd. Het voorterrein is heringericht met veel groen en een terras. Bezoekers komen binnen in de ontmoetingsruimte met een loungeachtige uitstraling. Het heeft zitgroepen en vitrinekasten waarin oude spullen uit de wijk worden tentoongesteld. De kamers zijn gemoderniseerd.

De Zorgboog wil, naast bewoners uit Helmond, ook nieuwe huurders trekken uit de regio. Zij adverteert op Woonz, de funda voor wonen, services en zorg voor senioren. De site wordt goed bezocht en de locatie krijgt heel wat hits. Hoeveel van deze mensen daadwerkelijk in De Pannehoeve komen wonen is nog wel de vraag. Maar door online vraag en aanbod in beeld brengen verwacht Mulder, op den duur ook de nieuwe generatie ouderen aan te trekken. “Om hier klantgericht woonfaciliteiten en overige producten en diensten op af te kunnen stemmen, moeten we een beeld hebben van de wensen en behoeften van de nieuwe generatie ouderen”, zegt hij. .

De Pannehoeve is een begrip in Helmond. Mensen zien het als een grote stap voorwaarts om hier te mogen wonen, stellen Jos Mies en Bart Mulder van De Zorgboog, zeker na de onlangs afgeronde renovatie.



Naam	Pannehoeve
Adres	Jan van Goyenlaan 1 5702 BA Helmond
Bouwjaar	1968, renovatie 1986
Transformatiejaar	2013/2014
Type gebouw	Verzorgingshuis
Oude functie	Verzorg- en verpleegfunctie
Nieuwe functie	Woonzorgcomplex huur appartementen en verpleegzorg voor dementerenden (op 3e en 4e etage – kleinschalige groepswoningen
Doelgroep	Voor verschillende inkomensgroepen, ook de lage
Permanente transformatie	Ja
Aantal eenheden	88 appartementen en 43 aanleun woningen
Overig progamma	Plint met voorzieningen: kapsalon, pedicure, bibliotheek, stilte ruimte, fysiotherapie, lounge en restaurant
Eigenaar	De Zorgboog, zorginstelling
Verhuurder	De Zorgboog
Samenwerkingspartners	Welzijnsinstellingen
Andere betrokken partijen	Gemeente Zorgkantoor
Architect renovatie	LX Architecten, MTD Landschapsarchitecten Buro Staal/Christensen
Start woningaanpassingen	2013
Gereed	2014
Huurprijs	€ 330 p/m – 28 m2 € 470 p/m – 50 m2 € 660 p/m - 100 m2
Bijzonderheden	Schilmodel Huiskamer van Helmond

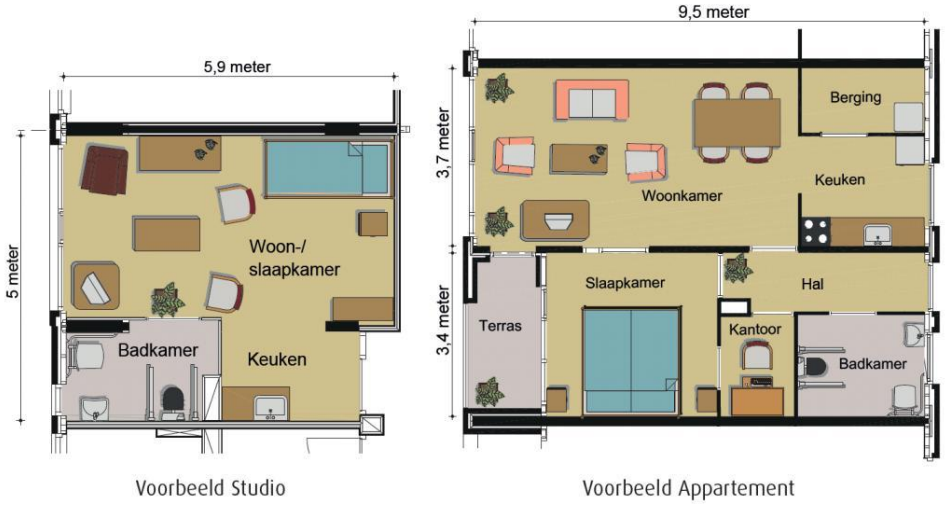
Woningmarkt

Helmond is een oude textielindustrie stad. De Pannehoeve ligt in de arbeiderswijk in Helmond. De bewoners in deze buurt moeten veelal rondkomen van AOW. Er is een tekort aan betaalbare goedkope woningen in de regio, waardoor De Zorgboog verwacht de kleine appartementen te kunnen verhuren. De Zorgboog is de grootste zorgorganisatie in Helmond en bekend bij de meeste inwoners van de stad. Het imago van de Pannehoeve is goed. De appartementen worden niet aangeboden via het gemeentelijke woonruimteverdelingsysteem Wooniezie van de Helmondse corporaties. De Zorgboog heeft nu nog een eigen wachtlijst en doet zelf de screening bij verhuur, waaronder ook de inkomenstoets. Verder biedt zij de appartementen aan via het online platform Woonz, het wonen-, service- en zorgaanbod voor senioren.

De huurprijs van de appartementen is op basis van het WwWS-puntenstelsel en deze is 85 procent van de WWS-waarde. Dit is een voorwaarde vanuit het College Sanering Zorginstellingen. Huurders vragen zelf de huursubsidie aan.

Financiën

Het pand en de appartementen hebben een hoge boekwaarde, mede door de renovatie in de jaren 80 waarbij appartementen zijn samengevoegd tot grotere kamers. Het complex afstoten of sloop-nieuwbouw is hierdoor financieel niet aan de orde. De Zorgboog kan een sluitende exploitatie tot stand brengen dankzij het schilmodel: de mix van verpleeghuisfunctie met de benodigde inkomsten van de NHC plus de huurinkomsten van extramurale appartementen. De kamers zijn wisselend in oppervlakte, waardoor er woonruimte voor verschillende inkomensgroepen geboden wordt. Vanuit de exploitatie beredeneerd, is het schilmodel een oplossing voor de komende zeven jaar. De huurinkomsten dekken de kapitaallasten, maar De Zorgboog kan zich geen leegstand permitteren. Daarbij komt dat bij leegstand de reuring in het complex afneemt en dat is weer slecht voor het imago.



Voorbeeld Studio

Voorbeeld Appartement

Aanpassingen gebouw

Het zorgcentrum de Pannehoeve in Helmond dateert van begin jaren 70. Na een renovatie in 1986 krijgt het complex in 2013 wederom een opknapbeurt. De entree en het buitenterrein zijn vernieuwd. Het voorterrein is heringericht met veel groen en een terras. Bezoekers komen binnen in de ontmoetingsruimte. Deze heeft een loungeachtige uitstraling met zitgroepen. In vitrinekasten zijn oude spullen uit de wijk tentoongesteld. Een aantal verdiepingen zijn vernieuwd om woonruimte te bieden aan dementerenden die verpleegzorg nodig hebben. Verder is er groot onderhoud uitgevoerd. Elke huurstudio heeft een eigen deurbel gekregen en is voorzien van aansluitingen voor telefoon, televisie en het zorgoproepsysteem. De badkamers zijn opnieuw betegeld en voorzien van een nieuw hangtoilet, wastafel en douche. Tijdens de renovatie konden de bewoners er blijven wonen. Zij verhuisden tijdelijk naar andere delen van het pand.

Het dienstenpakket

De huurders wordt een woondienstenpakket aangeboden, het zogenoemde All-inclusive. Het woondienstenpakket in De Pannehoeve omvat woonruimte inclusief de personenalarmering, servicekosten (gas/ water / licht), schoonmaak, bedlinnen, drie maaltijden per dag, thee/ koffie/ fris, een betaalde activiteit per week en vijf dagen per week aanwezigheid van de locatiecoördinator. Bewoners betalen hiervoor: huurprijs van 330 euro, voor woongebondenservicekosten: 200 euro en voor het dienstenarrangement 499 euro.

De huidige huurders kiezen nog niet automatisch voor het complete dienstenpakket. Zij hebben liever de vrije keuze om te kiezen uit losse diensten. Niet alles past binnen de mogelijkheden van hun huishoudboekje of behoeften. Huurders die kiezen voor het All-inclusivepakket krijgen voorrang bij de toewijzing van de woonzorgstudio's. De Zorgboog heeft nu nog de luxe te werken met een eigen wachtlijst. Tijdens de intake met de nieuwe bewoner wordt gevraagd naar de wensen en behoeften van de huurder en wordt uitgebreid toegelicht wat de verschillende diensten in De Pannehoeve zijn.



De Pannehoeve als Helmondse huiskamer

De Pannehoeve ziet de welzijnsfunctie als gemeenschapsbinder, maar ook als versterking van woonfunctie. Huurders kiezen voor het wonen in de Pannehoeve vanwege de ontmoeting en de hulp nabij. De Zorgboog hoopt door de buurt binnen te halen de exploitatie van de plintkosten neutraal te maken. Want de exploitatie van de plint is een zorgenkindje vanwege de vele vierkante meters en het restaurant dat voor een groot deel nieuwe inkomsten moet vinden door het wegvallen van de vanzelfsprekende overheidsfinanciering. Het gaat om meer volume in horecaomzet, nog scherpere inkoop- en verkoopprijs en kostenreductie waar mogelijk, zoals het inkorten van de openingstijden en daarmee een reductie op loonkosten. De groei van het plintmodel zit in bezoekende consumenten. Om meer bezoekers aan te trekken organiseert de Zorgboog aantrekkelijke evenementen. De ‘Helmondse huiskamer’ is hier een voorbeeld van. Samen met de welzijnsorganisatie houdt de zorginstelling een koffieochtend voor de wijk. De Pannehoeve hoopt dat wijkbewoners het zo aantrekkelijk vinden, dat ze langer blijven om na het potje biljart ook te blijven voor de maaltijd.

De Zorgboog zoekt naar verschillende vormen van wederkerigheid met andere welzijnsactiviteiten of het verenigingsleven. Hierdoor is meer mogelijk voor de huurders en de bezoekers. Te denken valt aan exposities van de fotoclub, de kookclub die de keuken gebruikt in ruil voor een themadiner of verhuur van kamers aan studenten in ruil voor het uitvoeren van de klussendienst. Het is in feite investeren in een grotere bekendheid. Een breed publiek komt naar de woonzorglocatie waardoor levendigheid ontstaat en het verlaagt bovendien de drempel om vrijwilliger te worden. Het is een proeftuin met de nodige trial en error.

Het schilmodel

Onderdelen		(huur)Inkomsten	Toelichting
Programma	88 eenheden	Opbouw huurprijs en aantal eenheden per type appartement	
Intramurale afzet (t.b.v. schilmodel) Zelfstandige verhuur	31 % 69 %	= 29 appartementen = 59 appartementen	
Inkomsten huur intramuraal		€ 295.800	NHC – woongroepen dementie
Woongebonden servicekosten	€ 200 per appartement per maand		
Afname dienstenpakket	€	€ 498,70 (gemiddelde afname)	Bewoners hebben voorkeur voor vrije keuze. Een totaal pakket vindt nog weinig aftrek.
Totaal inkomsten zelfstandige verhuur per jaar		€ 288.000	Variabel afhankelijk van bezetting

Lessen

De extramurale huurders zijn alleenstaanden met een kleine beurs en willen graag ontmoeting, diensten en hulp nabij. De ‘eigen’ vierkante meters van de studio zijn van ondergeschikt belang. Ontmoeting en gemak tellen zwaarder. De woonwens van de oudere senior moet wellicht worden bijgesteld. De relatief goedkope woonstudio’s voorzien in een tekort in de regio. Betaalbaarheid van de woning is een belangrijk onderwerp. De Zorgboog wil meer met de gemeente samenwerken: voor bijvoorbeeld het doorverwijzen van belangstellenden naar de appartementen, het wijzigen van de bestemming in het bestemmingsplan voor het scheiden van wonen en zorg en zorg. De appartementen beschikken over eigen huisnummers, wat huurders in staat stelt om individueel huursubsidie aan te vragen.

Corona Wonen is een ontwikkelalliantie waarbij met twintig zorginstellingen woonproducten worden ontwikkeld. Naast dit netwerk heeft De Zorgboog meegedaan aan het All-inclusive experiment. Kennisdeling is van groot belang.

Interview met Jos Mies en Bart Mulder, De Zorgboog

4.4 Zorgeloos Wonen in Huize Godelinde

‘Welkom in uw nieuwe woning’. Betaalbaar en zorgeloos wonen in Huize Godelinde





Het verzorgingshuis bestaat niet meer, maar de klant nog wel. Woon- en zorgorganisatie Vivium Zorggroep in de Gooi & Vechtstreek springt hierop in met het product Zorgeloos Wonen. De oudere van nu wil zo lang mogelijk zelfstandig wonen en regie voeren over het eigen leven. Bij Vivium huren bewoners een eigen appartement met gewenste faciliteiten zoals veiligheid, gezelligheid, comfort en zorg in de nabijheid. Hiermee benut Vivium haar twee expertises – wonen en zorg – en speelt zij in op de woonopgave van de ingezette beleidswijziging: scheiden van wonen en zorg.

Vivium heeft een centrale vastgoedstrategie ontwikkeld op basis van vier klantgroepen: ouderen algemeen, psychosociaal, psychogeriatrie en geriatrische revalidatiezorg. Alle elf locaties krijgen een homogene klantgroep toegewezen. De klantgroep ‘ouderen algemeen’ met het product Zorgeloos Wonen wordt uitgerold op vier locaties. Sinds de zomer van 2013 is Huize Godelinde in Bussum op deze wijze herbestemd naar woonzorgcomplex en hebben alle huurders een nieuw contract. Het bijzondere aan dit huis is dat het wonen met diensten betaalbaar is voor de senior met alleen AOW.

Het betekent voor Vivium een flexibele opstelling om met zowel de blik van zorgaanbieder als verhuurorganisatie te kijiken. De bedrijfsvoering is ingericht op de behoeften van de klant. Het vraagt een andere attitude van medewerkers. De medewerkers zijn getraind op het rondleiden van potentiële bewoners. Ze kunnen uitleggen wat in de huur inbegrepen zit en weten te enthousiasmeren. En, waar eerst een nieuwkomer een ansichtkaart krijgt met de wens ‘sterkte met de verhuizing’, staat er nu ‘welkom in uw nieuwe woning’.

Naam	Godelinde
Adres	Jozef Israëlslaan 1, 1401 CM Bussum
Bouwjaar	1996
Transformatiejaar	2013
Type gebouw	Verzorgingshuis
Oude functie	Verzorg en verpleegfunctie
Nieuwe functie	Woonzorgcomplex met zelfstandige appartementen
Doelgroep	Lager inkomensgroepen
Permanente transformatie	Ja
Aantal eenheden	114 eenheden + 60 aanleunwoningen in de nabijheid van corporatie De Alliantie, die gebruik maken van het restaurant en de activiteiten in het gebouw
Overig progamma	Een restaurant, receptie, kapper, pedicure, vergaderruimte. Logeerruimte voor familie. Er worden activiteiten voor de bewoners georganiseerd. Gemeenschappelijke tuin, 24 uur per dag een zorgteam. Het complex heeft een wijkgerichte functie en trekt mensen naar het restaurant, computerruimte en vergaderlocatie.
Eigenaar	Vivium Zorggroep
Verhuurder	Vivium Zorggroep
Samenwerkingspartners	
Andere betrokken partijen	Zorgkantoor Gemeente
Architect	Joris Simonetti
Start woningaanpassingen	n.v.t.
Gereed	n.v.t.
Huidige status	
Investering	
Huurprijs	27 m2 411,- Euro per maand
Zelfstandige woningen	54 m2 624,- Euro per maand
Bijzonderheden	Een klantgroep per complex Prijsstelling bepaald door vastgoedwaarde gebouw

Aanleiding herbestemmen

Vivium ziet in 2013 de urgentie om een nieuwe toekomst voor de verzorgingshuizen te vinden op zich afkomen. “Als we niets doen moeten we locaties sluiten en personeel ontslaan”,zegt Sophie Keulemans, “We maken frictiekosten, verliezen klanten en omzet. Daarbij komt dat het sluiten van een locatie leidt tot gedwongen verhuizingen, imagoschade en een verslechtering van de relatie met stakeholders.”

Vivium is actief in de Gooi & Vechtstreek. Aanvankelijk is de vastgoedstrategie gebaseerd op de eigen subregio’s. Per regio bestaan meerdere complexen, waarin een mix van doelgroepen wordt gehuisvest. Om in te spelen op het scheiden van wonen en zorg wordt een reorganisatie doorgevoerd. De bedrijfsvoering richt zich meer op de vraag van de cliënt. Eigen kracht en regie zijn het uitgangspunt. Vivium hanteert vier klantgroepen: ouderen algemeen, psychosociaal, psychogeriatrie en geriatrische revalidatiezorg. De klantgroep ouderen algemeen heeft weinig zorg nodig. Deze zoekt meerwaarde in de huisvesting en de lichte ondersteuning. De andere klantgroepen stellen zwaardere eisen aan wonen en zorg. In 2013 ontwikkelt de organisatie hierop een centrale vastgoedstrategie waarin deze klantgroepen leidend zijn. Vanuit deze filosofie huisvest Vivium per complex een homogene klantgroep en niet meer de mix aan klantgroepen. Een centrale vastgoedstrategie is ook nodig om leningen te verkrijgen bij banken.

Ouderen algemeen

De klantgroep ouderen algemeen omschrijft Vivium als ‘mensen met leeftijdsgebonden beperkingen en een zich ontwikkelende vraag naar diensten op gebied van wonen, welzijn en zorg’. Om deze ‘nieuwe’ doelgroep -ook wel de oude verzorgingshuisbewoner- te faciliteren met wonen en diensten heeft Vivium het concept zorgeloos wonen ontwikkeld. Het is een groei model waarbij de huurder op termijn meer zorg en diensten gaat afnemen. Wonen en zorg zijn beiden expertises van Vivium.

De zorgorganisatie heeft elf locaties in eigen bezit, waarvan zij er zes gaat omzetten naar omgezet ‘zorgeloos wonen’. Van deze zes verzorgingshuizen zijn vier in eigendom en twee huurt Vivium van de corporaties Woonzorg Nederland en De Alliantie.

Woningmarkt

Vivium heeft marktonderzoek gedaan en ziet potentie in het product. Daarbij komt dat de woningmarkt in ’t Gooi gespannen is. De regio is een zeer gewild woongebied en het aantal ouderen groeit.

Zorgeloos Wonen

Het woonzorgcomplex biedt woningen met de gewenste faciliteiten bij de hand: veiligheid, gezelligheid, comfort en zorg. De huurders gebruiken een basis dienstenarrangement met daarin de diensten: alarmering en 24-uurs opvolging hiervan, vier warme maaltijden per week, de wekelijkse schoonmaak, activiteiten als bingo en concerten, een huismeester en de receptie. De huurprijs van het appartement varieert tussen 410 euro per maand voor een oppervlak van 27m2 en 624 euro per maand voor een oppervlak van 54 m2. Het dienstenarrangement kost 350 euro per maand en de woongebondenservicekosten zijn 230 euro per maand. Dit wonen- en dienstenpakket is betaalbaar voor de AOW’er. De zorg is voor de meeste van haar bewoners voor het grootste deel van de huurders al vastgelegd via toekenning door het zorgkantoor van het Volledig Pakket Thuis. Het gaat om een zorgindicatie die een cliënt ook in een instelling zou krijgen. De lage huurprijs lukt niet op alle locaties, aangezien de boekwaarde van het complex leidend is in de prijsbepaling.

Folder tekst Zorgeloos Wonen



Zorgeloos wonen is comfortabel wonen. De privacy van een eigen huis, maar met allerlei extra's. U huurt uw eigen appartement in één van onze wooncentra. Met altijd mensen dichtbij en met voorzieningen in de buurt.

Bovendien kunt u rekenen op alle gemak en zorg wanneer nodig. Boodschappen, de schoonmaak, klusjes in huis: als u wilt, doet u dat helemaal zelf. Of met hulp van uw familie of vrienden. Maar heeft u liever dat wij het voor u regelen? Dan kan dat ook. Laat het ons weten, dan zorgen wij dat het in orde komt.

Zorgeloos wonen is ook veilig wonen. In het wooncentrum zijn dag en nacht mensen aanwezig. Onze huismeester houdt toezicht op het gebouw en de omgeving. En beschikt u in huis over een alarminstallatie, dan zorgen wij ervoor dat er in noodgevallen snel iemand bij u is. Een veilig gevoel.

De introductie van het concept Zorgeloos Wonen ging gepaard met zorgvuldige communicatie. Veel persoonlijke aandacht met de cliënt en familie, kleinschalige informatiebijeenkomsten, het inrichten van een vraagbaak. De scheiding van wonen en zorg levert veelal financieel voordeel voor de cliënt door de huursubsidie en het Volledig Pakket Thuis.

De lokale media heeft de aanpak van Vivium breed belicht. "Vivium voorkomt het sluiten van verzorgingshuizen door het ombouwen naar zorgeloos wonen locatie", luidt een krantenkop. Het is een duidelijk antwoord op de 'rondzingende 'verhalen dat de verzorgingshuizen sluiten.

Prijsstelling huur

De appartementen in Huize Godelinde (bouwjaar 1996) zijn zonder verdere verbouwingen geschikt om te herbestemmen. Aangezien de huurinkomsten een wezenlijk onderdeel vormen van de totale business case is onderzocht in hoeverre de huidige huren reëel zijn of dat mogelijk ruimte bestaat om de huren nog te kunnen verhogen. Om dat te kunnen bepalen zijn de maximaal toegestane huren volgens het woningwaarderingsstelsel bepaald. Er zijn nog mogelijkheden om de huur te verhogen. Het gaat om een maximale verhoging met circa 10 procent, aangezien de senioren over redelijke inkomens beschikken.

Overzicht van huurprijzen in 2014 versus maximaal toegestane huurprijs conform puntentelling woningwaardering

Naam locatie	Grootte appartement	Huidige huurprijs	Berekenings-Systematiek	Max. toegestane huur	Huur als % van maximaal toegestaan	Verschil huidige versus max. toegestane huur	Maximale ruimte om binnen bestaande markt huur te verhogen
Godelinde	27 m^2	411	Zelfstandig, zonder 35 % SFT*	671	61 %	260	10 %

Bron: All-inclusive, Platform31, januari 2015

Bijzonder aan de aanpak van Vivium Zorggroep is de ambitie van het 100 procent scheiden van wonen en zorg. Het zorgkantoor heeft alle zittende bewoners het Volledig Pakket Thuis toegekend. Dit biedt een goede basis om exploitatie van de diensten in de plint rond te krijgen. Er is een afname van 60 pakketten nodig om de exploitatie rond te krijgen. Het voordeel is dat naast het verzorgingshuis 60 aanleunwoningen staan die gebruik maken van de voorzieningen en activiteiten in de plint.

Exploitatieperiode van het complex
Er loopt een onderzoek naar aanpassing van functies op de begane grond. Het is wenselijk dat in een woongebouw voor ouderen de voorzieningen centraal zijn georganiseerd en toegankelijk zijn voor de wijk. De vraag van de inrichting van het pand is niet meer alleen zorg-gerelateerd, maar ook vastgoed-gerelateerd. Vivium verkent de mogelijkheden om de leegkomende ruimten tot appartementen te verbouwen. Het oppervlak van het appartement speelt ook een rol. Wat wil de senior van de toekomst? De voorkeur zal uitgaan naar een oppervlak van 35 tot 40 m2 in plaats van de huidige 27m2. Vivium verkent welke strategie zij kiest. In hoeverre is het verstandig om te investeren in vastgoed dat over twaalf jaar is afgeschreven? “Als we willen doorexploiteren zijn grootschalige investeringen nodig op installatietechnisch vlak”, zegt Sophie Keulemans “Renoveren of sloop-nieuwbouw is allebei mogelijk. Het gebouw is saai en je kunt er niet veel mee. Ons doel is een gebouw te hebben dat aan de nieuwe wensen van de senior, maar ook van ons voldoet.”

Scheiden wonen en zorg	
Exploitatieperiode	30 jaar
Levensduur gebouw	Nog 11 jaar
Investering scheiden wonen/zorg complex	-
Individuele huur (nu 86 plekken)	*Overig: intramuraal (20), verpleeg (5), 3 kortdurende opvang,*
Huidige boekwaarde	€ 4.552.056 totaal en € 38.576 per 1 persoonsappartement. Nog 11 jaar doorexploiteren. Afschrijving van het pand is 30 jaar. Daarna evt. nog 10 jaar doorexploiteren maar er is groot onderhoud nodig van o.a. de installaties. Over 20 jaar grotere ingrepen.

Transformatie van de organisatie
Het concept ‘Zorgeloos wonen’ vraagt om een flexibele opstelling van de organisatie. Vivium is zowel een zorgaanbieder als een verhuurorganisatie. Dit vraagt om een andere bedrijfsvoering en een heel andere attitude van medewerkers. ‘Zorgeloos wonen leidt tot een nieuwe dynamiek in de hele organisatie”, legt Keulemans uit. “Voorheen liepen medewerkers gemakkelijk binnen bij cliënten, nu doen zij dat minder snel. Een cliënt betaalt zelf de huur; dat voelt toch anders. Bewoners ervaren veel eigen regie. Deze instelling werkt door in de werkwijze van mensen die nog in het verzorgingshuis ‘oude stijl’ wonen.”

Klantadviseurs

De klantenadviseurs van de klantgroep Ouderen Algemeen hebben het eerste contact en dragen zorg voor de beantwoording van de vraag. Zij adviseren de cliënt op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn, beheren de wachtlijst en bemiddelen bij de verhuur van de woonruimtes aan de cliënten. Van de huuropbrengsten is 5 procent bestemd voor de klantgroep (voor bemiddeling en de leegstand), 95 procent van de huuropbrengsten wordt ingezet voor beheer, onderhoud en andere vastgoed gerelateerde kosten. Hierdoor kijkt Vivium breed naar de lange termijn van het vastgoed in plaats van de korte termijn. Huize Godelinde is volledig bezet heeft een wachtlijst.

Succes en aandachtspunten

– Het zorgkantoor werkte mee aan het 100 procent scheiden van wonen en zorg van het verzorgingshuis. Zij kent veel van zittende bewoners. Veel huurders van Vivium hebben het VPT. Het is de vraag of dit in de toekomst blijft bestaan en het overgangsrecht door het ingaan van de Wet langdurige zorg per januari 2015.
– De organisatie zal wat verder afgebouwd moeten worden. Er is minder personeel nodig voor de facilitaire dienst en overhead.
– De gemeente is enthousiast en steunt het omzetten naar zorgeloos wonen. Het openblijven van Huize Godelinde betekent dat het Wmo-beleid voortgezet kan worden. Daarnaast zorgt Vivium voor een goede aanvulling op de beschikbare woningvoorraad en zijn deze complexen opgenomen in de woonvisie.
– Een zorginstelling heeft kennis nodig van de corporatiesector. Er zijn andere financieringstromen. Deze kennis heeft Vivium in huis gehaald. Vivium is goed op de hoogte van tal van wet- en regelingen. Daarnaast spelen ook juridische vraagstukken zoals het koppelen van het woon- aan het zorgcontract, DAEB, warmtewet en bijbehorende bouwtechnische oplossingen. In plaats van de korte termijn kijkt Vivium vanuit het vastgoed meer naar de langere termijn.

Interview met Sophie Keulemans, Vivium Zorggroep

4.5 Multifunctioneel gebouw en ontmoetingsruimte De Nieuwe Nachtegaal, Rotterdam

Concept wonen-leren-werken-welzijn-zorg-ontmoeten voor de buurt

In 2007 is wooncorporatie Woonbron samen met buurtbewoners op zoek gegaan naar een nieuwe bestemming voor verzorgingshuis De Nachtegaal. Het pand is in 2005 door de corporatie aangekocht om het huis te transformeren tot jongerenfoyer. Dit stuit op weerstand bij omwonenden. Woonbron gaat in gesprek met de buurt. Uit de inventarisatie van wensen van de bewoners blijkt dat in de buurt behoefte is aan zorg en diensten voor zelfstandig wonende ouderen. Dit is ontstaan door het wegvallen van het bestaande verzorgingshuis. Het gebouw krijgt op basis van deze wensen een multifunctionele bestemming voor wonen, werken, leren, zorg en ontmoeten. De combinatie van zoveel functies in één pand en het opzetten ervan in nauwe samenwerking met de buurtbewoners is uniek. Sinds 2009 wonen in het complex 72 psychiatrische patiënten van Bavo Europoort. Deze mensen wonen in een eigen appartement en een aantal hebben een dagbesteding verbonden aan het gebouw en de buurt. Dit betekent een grotere kwaliteit van leven in vergelijking met het wonen in kleinschalige woonvormen, wat vaak bij deze doelgroep voorkomt. De cliënten draaien mee in het restaurant, de receptie of boodschappendienst en worden gewaardeerd door de buurt. De patiënten waar het minder goed mee gaat, voelen zich geaccepteerd binnen de gemeenschap.



Naam	De Nieuwe Nachtegaal
Adres	Mezenhof 1, 3082 ZE Rotterdam (Charlois) www.denieuwenachtegaal.nl
Bouwjaar	1960
Transformatiejaar	2009/ 2010
Type gebouw	Verzorgingshuis
Huidige status	Multifunctioneel gebouw voor wonen, werken, leren, zorg en ontmoeting en centraal staan van wijkbewoners en woonomgeving
Oude functie	Verzorgingshuis (van de SOR)
Nieuwe functie	Multi functioneel centrum en psychiatrische patiënten van Bavo Europort
Doelgroep	Buurtbewoners (van senioren tot kinderen)
Tijdelijke transformatie	Nee
Permanente transformatie	Ja
Aantal eenheden	78
BVO (oppervlak)	
Eigenaar	Woonbron
Verhuurder	Woonbron
Samenwerkingspartners	Bavo Europoort, Stichting de Nieuwe Nachtegaal, Wijkvereniging, Laurens zorg, Small steps, Cowell, Zadkine, Tante Sjaar
Bijzonderheden	Verbindingen tussen wonen-leren-werken-zorg-welzijn en ontmoeting.
Programma	Restaurant, Ontmoetingsruimte, Fitness, Supermarkt, Kinderopvang Zalen: biljart, bedrijfsruimten, onderwijslokalen, strijkkamer
Periode aankoop	2005
Start	2007 - renovatie woningen
Gereed	2010 – ontmoetingsruimte

Aanleiding herbestemmen

Corporatie Woonbron koopt in 2005 verzorgingshuis De Nachtegaal in Rotterdam Charlois van de seniorenhuisvester SOR. Het is een verouderd huis met 120 kamers en een recreatiezaal. Woonbron trekt samen op met de gemeente en wil zowel vanuit de wijkaanpak als de stedelijke taakstelling 120 jongeren huisvesten in het complex. Met steun van de deelgemeente en samen met het Albeda college ontwikkelt Woonbron het plan voor jongerenfoyer met in de lint een ontmoetingsruimte voor de buurt. De buurtbewoners verzetten zich tegen het plan. Zij richten het actiecomité Jongerenfoyer Nee op. Vervolgens trekt deelgemeente de steun voor het plan in, waardoor het Albeda en Woonbron afzien van het plan.



Projectmanager Hester Verbeek wordt door haar werkgever Woonbron gevraagd om een bestemming voor het verzorgingshuis te zoeken. Zij stelt voor om met de buurt in gesprek te gaan over een alternatieve bestemming. “De buurt is de agenda”, aldus Verbeek. Ze belegt een avond met het actiecomité -dat uit 25 sleutelfiguren bestaat- om bij hen ideeën voor de nieuwe functie van het pand te verkennen. Verbeek vraagt wat de buurt mist. Na het uiten van klachten over de eerdere procesgang, slaat de avond om en komen wensen rondom om wonen, zorg, diensten, leren en ontmoeten op tafel. Het zijn veelal ook zorggerelateerde functies die zijn verdwenen door het sluiten van het verzorgingshuis.

Zoeken naar nieuwe functies voor het pand

De Nachtegaal bestaat uit 120 appartementen en een begane grond met tal van ontmoetingsruimten. Seniorenwoningen in het pand ontwikkelen, is een van de mogelijkheden. Het verzorgingshuis heeft kleine appartementen van 20m2. Op verzoek van de buurt berekent Woonbron het samenvoegen van twee appartementen tot een oppervlak van 40 m2. De huurprijs komt neer op 900 euro per maand. Deze optie valt af, aangezien de huurprijs onbetaalbaar is voor de bewoners uit de buurt.

Bavo Europoort

Woonbron heeft contact met Bavo Europoort die naar wooneenheden voor zijn psychiatrische patiënten zoekt, ouderen met een psychogeriatrische aandoening en daklozen. Het zijn echter wel doelgroepen waarvan de mening overheerst dat zij overlast zullen veroorzaken. Om een beter beeld te krijgen van deze zorgdoelgroepen organiseert Verbeek een informatieochtend over wonen en psychiatrie om de buurtbewoners een indruk te geven wie het dan precies betreft. De buurt reageert positief.



Draagvlak en medeverantwoordelijkheid

Het pand kan worden verhuurd aan de zorgorganisatie Bavo Europoort. De volgende stap is het verbinden van potentiële partners, gebruikers en huurders, waaronder zorgorganisaties en scholen. Het idee achter het gebouw voor de buurt is dat de huurders zich medeverantwoordelijk voelen voor het pand en het concept steunen. In juni 2008 ondertekenen dertien gebruikers de intentieverklaring en wordt feest gevierd met tweehonderd buurtbewoners. Het wijkactiecomité is omgezet naar een erkende wijkvereniging, waardoor deze in staat is om subsidie aan te vragen.

Er is een beheerstichting Stichting De Nieuwe Nachtegaal opgericht die verantwoordelijk wordt voor de continuïteit van het concept en het beheer van het pand en de organisatie. Deze bestaat uit Woonbron, de wijkvereniging, Bavo Europoort, de onderwijsinstelling en Smallsteps. Een sociaal coördinator, de enige betaalde kracht van de beheerstichting, draagt zorg voor huurders, activiteiten en is matchmaker tussen pand, huurders en studenten. De organisaties die ruimte huren in het pand bieden stageplekken aan jonge vmbo-, mbo- en hbo-studenten. Zij leren op deze manier het vak in de praktijk. Ook hier springt de sociaal coördinator op in door aanvullende activiteiten op te zetten zoals de werkcorporatie, waarbij jongeren sollicitatietraining krijgen in ruil voor wederdiensten in het pand of voor de buurt.





Gebouwaanpassingen

Het pand wordt in 2005 aangekocht voor 5 miljoen en heeft een exploitatietermijn van 25 jaar. Woonbron investeert 3,5 miljoen euro in het complex.

Om de kamers geschikt te maken voor de nieuwe doelgroep zijn investeringen gepleegd. Elke kamer krijgt een klein keukentje. Op elke verdieping wordt een ontmoetingsruimte met woonkeuken en een familiekamer gerealiseerd. Voor de brandveiligheid moeten ook een aantal maatregelen genomen worden. Tijdens de renovatie is dit een complicerende en kostbare factor, waardoor de brandweer Woonbron verplicht een tijdelijk brandwacht in te zetten.

Van de kamerwoningen worden in 2014 zes appartementen verzelfstandigd vanuit het scheiden wonen en zorg, waardoor de bewoners ze zelf kunnen gaan huren. De overige kamers worden verhuurd door BAVO Europoort in combinatie met een behandelovereenkomst. Dit betreft een investering van 40.000 euro. Het laten vastleggen hiervan bij het kadaster is veel geregel en een brengt administratieve rompslomp met zich mee.

In 2010 wordt de ontmoetingsruimte en de keuken vernieuwd. Woonbron draag de investering voor de keuken en het restaurant niet alleen. De stichting vraagt subsidie aan bij het Wmo-innovatiefonds van de gemeente Rotterdam en krijgt hiervoor 180.000 euro. De inboedel wordt bekostigd dankzij een subsidie van het Oranjefonds.

Daarnaast hebben tijdens de renovatie van het gebouw leerlingen bouwvaardigheden opgedaan door samen te werken met de zogenoemde ‘Grijze Bouwers Club”, voormalige medewerkers uit de bouwdie met pensioen zijn. Zeven jongeren hebben dankzij die werkervaring een baan gevonden bij een aannemer.

Herbestemmen/ Investering nieuwe functie	
Aankoopprijs	€ 5 miljoen
Investeringen in het pand • Appartementen • Brandveiligheidsystemen • Inrichting begane grond • Restaurant	€ 2,4 miljoen (casco) € 2,5 miljoen (inbouw)
Investering restaurant / ontmoetingsfunctie	€ 180.000 (deels met budget uit WMO-innovatiefonds)
Inboedel restaurant	Totaal € 150.000 € 100.000 (via Oranjefonds)
Zes appartementen ombouwen tot zelfstandige woonruimte (sinds aug. 2013)	Scheiden wonen en zorg € 40.000
Pui/Entree supermarkt - (scootmobiel/rollator) - 2013	€ 15.000 (gemeente)
Huuropbrengsten per jaar	Huur van Bavo Europoort: 72 appartementen Huur 6 zelfstandige appartementen

Samenwerkingspartners en huurders

Bavo huurt 72 appartementen met een contractperiode van 10 jaar. Het is een constante factor voor de huurinkomsten van Woonbron. Inmiddels verhuurt de corporatie ook zes appartementen zelfstandig aan deze cliënten. De plint wordt door een breed palet van partijen gehuurd. Hierin zit het nodige verloop. Wijkvereniging De Nieuwe Nachtegaal organiseert in de Nachtegaal 45 dagdelen per maand activiteiten. Daarnaast organiseert zorgorganisatie Laurens een dagopvang voor ouderen uit de wijk. De wijkverpleegkundige houdt er kantoor en recent is op de begane grond zelfs een fitnessruimte ingericht. Co-well biedt, onder begeleiding, bewegingsprogramma's aan voor cliënten van BAVO en buurtbewoners en geeft bovendien voorlichting over gezonde voeding. Sinds december 2013 is er een MCD-buurtsuper met een boodschappendienst voor ouderen en mensen die slecht ter been zijn. Jongeren doen werkervaring op in de supermarkt. Naast de wijkverpleegkundige zijn er tal van wellnessfuncties in het pand zoals de fysiotherapeut Leo Boeren, een pedicure en een medisch pedicure. Oud-leerlingen van Zadkine runnen een kapsalon en een schoonheidssalon met een klantenkring onder de buurtbewoners. De onderwijsinstellingen zijn aanvankelijk een belangrijke huurder, maar zij trekken zich steeds meer terug als huurder van het pand. Voor de eerste verdieping moet weer een nieuwe huurder aangetrokken worden. Small steps verzorgt dagopvang voor kinderen van 0 tot 4 jaar en biedt buitenschoolse opvang aan voor kinderen tussen de 4 en 12 jaar. De leerlingen van het naburige LMC-praktijkschool lopen stage in het restaurant, de buurtwinkel, de was en strijkservice en de klussendienst.

Restaurant Tante Sjaar is dé ontmoetingsplek voor bewoners en omwonenden voor een kopje koffie, een krantje lezen, computerles en internet of het avondeten. Het restaurant biedt stageplaatsen voor leerlingen van de horecaopleiding. Sinds mei 2014 is er een servicebus die ouderen uit de buurt thuis ophaalt zodat zij met anderen in het restaurant kunnen eten.

Münchhausenbeweging Rotterdam

Het concept van De Nieuwe Nachtegaal is illustratief voor de ambitie van de Münchhausenbeweging. Het is een netwerk van bestuurders en directeuren in Rotterdam van (deel)gemeente, praktijkonderwijs, maatschappelijke opvang, zorgorganisaties en corporaties die staan voor een gezamenlijke aanpak van wonen, werken, leren en zorg. Te veel kansarme mensen vallen in de stad tussen wal en schip. Hun zorgvraag is zo complex of de kans om op te klimmen op de sociale ladder hangt van zoveel factoren af dat een individuele aanpak noodzakelijk is. Niet door één zorgverlener, maar door verschillende partijen die oplossingsgericht en regeldoorbrekend met elkaar samenwerken.

Erkenning

De vakwereld is vol lof over het initiatief De Nieuwe Nachtegaal. Er zijn tal van prijzen, nominaties of eervolle vermeldingen toegekend. Zoals de eervolle vermelding van de jaarlijkse Ria van der Heijdenprijs in 2011, die wordt toegekend aan bijzondere initiatieven voor chronisch psychiatrische cliënten. Woonbron ontving in 2009 de Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen Award. Woonbron krijgt de tweede prijs bij de Zilveren Woonladder vanwege het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Het mozaïekproject van De Nieuwe Nachtegaal was 2011 genomineerd voor ‘Een Appeltje van Oranje’. Buren en complexbewoners maakten onder begeleiding van kunstenaars twee mozaïekkunstwerken voor het complex. Ook sluit het aan bij de ambities van de samenredzaamheid en doe-democratie vanuit het kabinet en het thema van de gemeenteraad.

Social return on investment

De Nieuwe Nachtegaal is een uniek project. “Nu verzorgingshuizen niet meer bestaan liggen er kansen om juist de buurt naar binnen te halen”, zegt Hester Verbeek van Woonbron. “Het is belangrijk om leegstand te voorkomen. De sterke trekkers in de lokale netweken zijn bepalend voor het succes.” Door een samenloop van omstandigheden kwam Woonbron in het bezit van het pand. Zij heeft van de nood een deugd weten te maken. “Het is een gebouw met een grote maatschappelijke functie, maar het heeft ook een flinke investering van de corporatie gekost”, vertelt Verbeek. “Het is op de sterke trekkracht van de corporatie een succes geworden. Wij moesten ook wel, want het is ons pand. De samenwerking met de gemeente is hierbij heel wisselend verlopen. Woonbron heeft zelf heel pragmatisch gehandeld en de communicatie met bewoners op zich genomen. Aangezien het een eigen initiatief is geweest, was het lastig om de gemeente goed mee te krijgen in het proces. Toen het eenmaal succesvol bleek, kwam pas de, erkenning. De opbrengst zit in de *social return on investement* en niet in de hoge huuropbrengsten voor de corporatie. Met minimale middelen, het gevoel van eigenaarschap door de buurt en slimme combinaties heeft het gebouw een sociale meerwaarde voor veel mensen.”

Dilemma’s

Voor de toekomst ziet Woonbron zeker wel een aantal dilemma’s op zich afkomen die negatief uitpakken voor de een kostendekkende exploitatie van het pand. Corporaties kunnen minder investeren in leefbaarheid. Het scheiden van wonen en zorg heeft zijn uitwerking op de vastgoedstrategie van de zorgorganisaties en de jaarlijkse toewijzing van capaciteit door het zorgkantoor. Hoe lang blijft de verhuur aan de cliënten van Bavo Eurpoort standhouden, als de contractperiode na 10 jaar afloopt? Ook ziet Woonbron dat onderwijsinstellingen steeds minder onderwijsruimten buiten de deur zoeken en zeggen de huur in de Nieuwe Nachtegaal op. Kortom, de Nieuwe Nachtegaal heeft een bijzondere buurtfunctie en legt de relevante combinaties met huurders en de functies, maar het is hard werken om dit vol te houden in een wereld van stelselwijzigingen.

Interview met Hester Verbeek, Woonbron en Janet Neyhoft-van den Tol, sociaal coördinator De Nieuwe Nachtegaal

4.6 Shared living in The Student Hotel

Verzorgingshuis herbestemmen tot woonhotel voor internationale studenten

Operator en exploitant The Student Hotel heeft het voormalige Limburg Stirum Huis in de Haagse Schilderwijk omgebouwd tot een nieuw woonconcept voor jongeren: The Student Hotel. Sinds september 2014 huren studenten kant-en-klare kamers en collectieve ontmoetings- en recreatieruimtes. Met dit woonproduct wil de investeerder het accent leggen op ontmoeten, veiligheid en studeren. Naast Den Haag zijn er gebouwen geopend in Rotterdam, Amsterdam en Luik. The Student Hotel wordt sinds 2009 ontwikkeld en geoptimaliseerd, zowel als merk als op nieuwe locaties in andere Nederlandse en Europese steden. The Student Hotel herbestemt panden van kantoor tot verzorgingshuis tot nieuw studentenhotel. De locatie is hierbij leidend.



Het getransformeerde pand in Den Haag telt 307 kamers. Een student huur een kamer met bed, badkamer, bureau, televisie, airco en wifi. De aantrekkingskracht van dit woonhotel zit in de gemeenschappelijke voorzieningen, Voorspelbare zoals keuken, huiskamer, wasruimte. Maar ook luxere voorzieningen, zoals bibliotheek, studeerruimte, fitnesszaal, coffeecorner, 24-uursreceptie en restaurant. Deze voorzieningen maken dat je elkaar ontmoet, samen studeert, samen kookt en ervaringen deelt. Voor jongeren, en buitenlandse studenten in het bijzonder, is het versneld opbouwen van een nieuw sociaal netwerk van grote betekenis. The Student Hotel schept de basis voor het *shared living*. In het woonhotel kan een kamer worden gehuurd voor de duur van een collegejaar, maar ook voor een nacht of een week, waardoor de bezettingsgraad zo hoog mogelijk is.

Het pand in Den Haag is aan de kleine kant voor een dekkende exploitatie van de voorzieningen. Een restaurant is kostendekkend bij minimaal 350 kamers. De vestigingen in Amsterdam (Elseviergebouw 709 kamers) en Rotterdam (484 kamers) zijn flink groter. Daarom wordt in de Haagse vestiging van The Student Hotel een nieuw verdienmodel uitgewerkt door een uitbreiding van de voorzieningen in de plint tot aan het aanpalende winkelcentrum. Dit tanende winkelcentrum de Bazaar is herdoopt tot ‘Bazaar of Ideas’, en wordt omgebouwd tot klaslokalen, overlegruimten, werkruimten voor start ups en een congreszaal. De uitbreiding past bij het concept van The Student Hotel gericht op studeren en onderwijs. De verwachting is dat door deze uitbreiding de omzet van het restaurant zal stijgen. De opening van de Bazaar of Ideas is naar verwachting in september 2015.

Naam	The Student Hotel
Adres	Hoefkade 9, 2526 BN Den Haag www.thestudenthotel.com
Bouwjaar	1973
Transformatiejaar	2013/2014
Type gebouw	Verzorgingshuis Limburg Stirum Huis (126 kamers en 50 aanleunwoningen)
Huidige status	307 kamers
Oude functie	Verzorgingshuis
Nieuwe functie	Short stay / hotel
Doelgroep	Jongeren en studenten
Permanente transformatie	Ja
Aantal eenheden	307 kamers 14 m2 - 10% 16 m2 - 80% 22 m2 - 22%
Overig programma	Restaurant, Bibliotheek, Gezamenlijke keuken, Fitnessruimte, Huiskamer, Lounge, Spelzaal, Binnenplaats, Fietsenstalling, Wasserij, Receptie, Beveiliging
Eigenaar	Carlyle Groep / The Student Hotel
Verhuurder	The Student Hotel
Samenwerkingspartners	Gemeente Haagse Hogeschool Universiteit Leiden TU Delft
Bijzonderheden	Nieuw hotel concept voor studenten. Denken van uit de 'brand' en de vraag van de doelgroep Hof met courtyard en het gebouw is opgetopt Expansie en uitrol van het product The Student Hotel in verschillende steden met ambitie in 2018: 5000 kamers en gefund door buitenlandse investeerders Veel vraag, weinig aanbod
Architect Interieur	HvE architecten Creatief bureau '…,staat creative agency'
Periode aankoop	2009
Start transformatie	2013 (zomer)
Gereed	2014 (zomer)
Prijs per kamer Huurinkomsten per jaar	650 P/m 55 p/n (= 10% leegstand) € 2.395.600
BVO	10.000 m2
Stichtingskosten (Aankoop en verbouw)	€ 24.500.000

Aanleiding transformatie

De Amerikaanse investeringsmaatschappij Carlyle Groep en The Student Hotel zien marktpotentie in het segment van luxe studentwoningen voor buitenlandse studenten in de Benelux. Zowel internationale prognoses van jongerenhuisvesting als eigen marktonderzoek in verschillende studentensteden laten een stijgende vraag naar jongerenhuisvesting zien, vooral binnen het internationale segment. Dit wordt onderbouwd door het ministerie van Onderwijs dat stelt dat tot 2021 nog zeker 18.000 nieuwe kamers nodig zijn. The Student Hotel heeft de ambitie om in de periode 2008 - 2018 vijfduizend tot zevenduizend kamers te ontwikkelen. The Student Hotel neemt de project- en conceptontwikkeling voor zijn rekening.

Na de succesvolle opening van The Student Hotel in het Belgische Luik in 2008, koopt The Student Hotel met kapitaal van de Carlyle groep in 2009 verschillende Nederlandse panden aan. In Amsterdam en Rotterdam zijn het kantoorpanden en in Den Haag is het een voormalig verzorgingshuis. Het doel is deze panden hergebruiken en om te vormen naar een studenthotel, met behoud van de karakteristieke eigenschappen van het bestaande pand.



Niche op de woningmarkt

Den Haag is met haar Haagse Hogeschool één van de grotere studentensteden in Nederland. De stad telt meer dan 35.000 studenten, waarvan vijfduizend internationale studenten. Er is een groeiende behoefte aan kamers door de komst van de Leidse Universiteit en de internationalisering van de Haagse Hogeschool. Door het tekort aan jongerenhuisvesting, heeft de vestiging van een Student Hotel goede kans van slagen. “Er was duidelijke een *under supply*”, zegt, Frank Uffen, manager marketing.

The Student Hotel

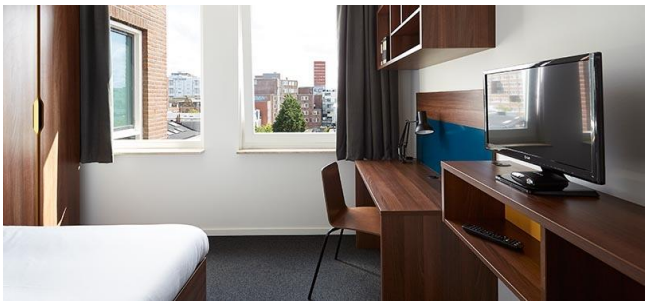
The Student Hotel is een grootschalig woonhotel voor jongeren gericht op ontmoeting, gezelligheid, veiligheid en gedeeld gebruik. Een budgetkamer heeft een oppervlakte van 14m2 met als basisuitrusting van een bed van 1.40 cm, sanitair, tv en bureau. Bewoners betalen een huurprijs van 650 euro per maand, mits zij er twee semesters – in totaal tien maanden - blijven wonen. Bij een korter verblijf stijgt de huurprijs. Het woonproduct speelt in op gemak, behoeften en trends, zoals een fiets, online boekingen, restaurantabonnement en hip interieur. “Het is een vernieuwende werkwijze binnen de woningmarkt”, zegt Uffen. “The Student Hotel heeft de blik van een hotelonderneming en redeneert van uit de wens van de doelgroep en niet vanuit het vastgoed. Wij zijn hiermee uniek in Nederland.”



De prijsstelling voor de kamers is gebaseerd op wat wij denken dat een student het waard vind", licht Uffen toe. "Dit is niet onbelangrijk. Wat wij anders doen is het denken in kosten in plaats van het volgen van de regels. Wij hebben niet een puntensysteem dat een bepaalde prijs tot resultaat heeft. Vergelijk het met het verschil tussen een 'gewone' smartphone en een iPhone. Wij werken op eigen kracht en zonder subsidies. The Student Hotel is ons merk, ons idee en onze uitvoering en daar zijn wij verantwoordelijk voor. Wij vragen een prijs waarvan wij denken dat het kosten mag, dus wat het hen waard is. Wij maken aanspraak op het emotionele budget voor een veilige en vertrouwde omgeving."

Bouwkundige aanpassingen

De opdracht aan HvE architecten voor de herbestemming van het complex is: transformatie door gerichte, heldere ingrepen met zoveel mogelijk behoud van de karakteristieken van het bestaande gebouw. Zo ontstaat een gebouw dat oude en nieuwe elementen combineert.



Het voormalige verzorgingshuis ligt ingeklemd tussen de Hoefkade en de Van Limburg Stirumstraat. Het gebouw bestond uit een U-vorm met twee delen van zes en zeven verdiepingen hoog en de verbinding daartussen van vijf verdiepingen. Het pand is volledig gestript en het casco van het pand is hergebruikt. Daarnaast is de stedenbouwkundige structuur omgebouwd naar een hofvorm. Hiervoor is de toegang tot het complex vanaf de Van Limburg Stirumstraat dichtgebouwd met kamers en is de ingang naar de binnenplaats via de Hoefkade overgebleven. Voor het maximaliseren van het aantal kamers zijn delen van het gebouw opgetopt. Om de kamers in oppervlak te vergroten is de gevel naar voren verplaatst.



De ontmoetingsfuncties als café, fitness en de studie- en spelruimte zijn gelegen op de begane grond aan de Hoefkade. Het relatief lage plafond van het pand is aan de straatzijde doorgebroken waardoor het een dubbele hoogte heeft gekregen. Het maakt de semi-publieke functies uitnodigend en levendig. “Wij investeren in het pand ‘according to our standards’ en niet ‘to their standards’(bouwbesluit)”, onderstreept Uffen zijn werkwijze.

Ook de kapel heeft een nieuwe functie. Deze is herbouwd tot workshopruimte met de naam ‘catwalk’. In het midden van de ruimte een houtenverhoging voor presentaties naar beide kanten. Hiermee worden de werktafels en stoelen als het ware in een verlaagde zitkuil geplaatst.
“HvE architecten heeft wel de optie van sloop-nieuwbouw meegenomen in de verkenning van de herbestemming”, zegt Uffen. “Maar het casco bleek goed genoeg. Zij hebben het pand voor ons gemaximaliseerd. Bovendien zit herontwikkeling in onze ‘brand’-genen, aldus Frank Uffen.
Nadat het pand in 2009 is aangekocht, zijn de bewoners van het verzorginghuis in 2013 verhuisd. In 2011 is de bouwaanvraag ingediend, zodat na een jaar verbouw in september 2014 de deuren van het hotel openden.

Het interieur is van creatief bureau ‘…,staat creative agency’. De vormgeving is strak, speels en hip en combineert oud met het nieuw, met goede kwaliteit van meubels.



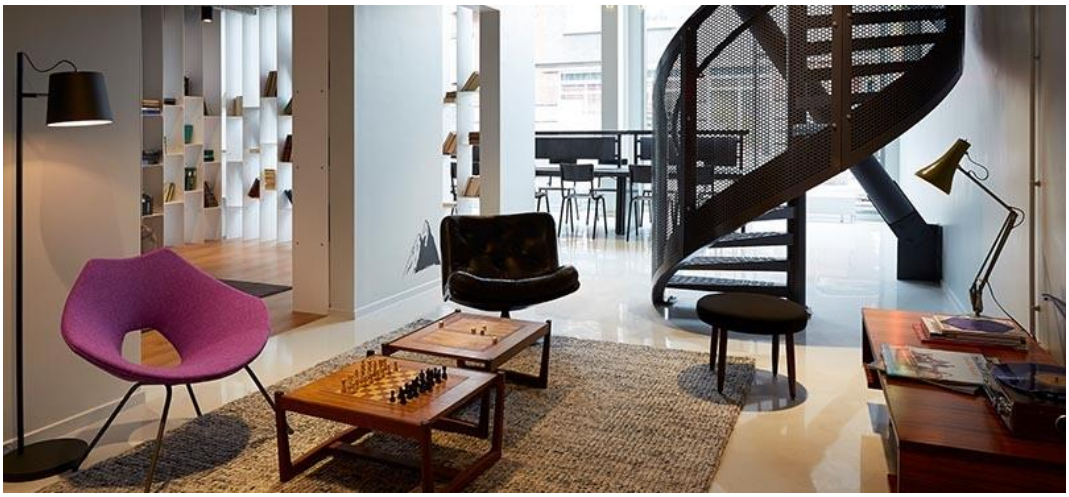
Wet- en regelgeving

Als commercieel ondernemer heeft The Student Hotel de keuze gemaakt voor hotelbestemming. Ook al is het tijdelijk, hotelgasten worden niet uit hun kamer gezet. Door gebruik te maken van een hotelvergunning is The Student Hotel niet gebonden aan het puntensysteem dat een maximum huurprijs voorschrijft voor sociale huurwoningen. Bij aankoop van het verzorgingshuis is de bestemming hotel op het pand aangevraagd. Het leverde hen de vrijheid op om zelf een nieuw marktproduct te ontwikkelen.
The Student Hotel heeft op basis van het concept een uitzondering gekregen op de parkeernorm. De hotelgasten krijgen daarom ook een fiets met logo van het hotel die zij in een grote fietsenstalling op de binnenplaats kunnen stallen. De gemeente steunt het project politiek en mentaal, waardoor de vergunningen ook snel zijn verleend.

Financiën

The Student Hotel is de komende 25 jaar huurder en beheerder van het pand. Dit is standaard in de hotelbranche. Met de aankoop en verbouwing van het pand is een investering van 24.500.000 euro gemoeid. Het percentage van de kosten dat wordt besteed aan onderhoud en beheer zitten op het niveau van de reguliere hotelrichtlijnen. De inkomsten op de kamerverhuur zijn minimaal 650 euro per maand. The Student Hotel houdt rekening met 10 procent vrije ruimte in de kamerverhuur, die zij zo inzet voor de verhuur als hotelkamer voor een nacht of een week.
Het benodigde kapitaal om de investering te plegen is opgehaald bij de Amerikaanse investeerder Carlyle Groep. Jongerenhuisvesting heeft een relatief laag risico aangezien de vraag naar studentenkamers het aanbod vele malen overstijgt. De hotelfunctie levert een constante inkomstenstroom op.

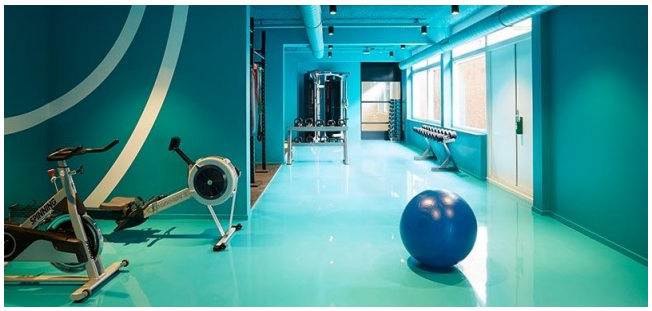
Kleine woningen op dure locaties zijn in Nederland door de regelgeving van de huurwetgeving lange tijd voor buitenlandskapitaal niet interessant geweest. Het puntenstelsel neemt niet de prijs van plek mee in de huurprijs, waardoor de relatief lage vraagprijs aan de huurders niet het gewenste rendement oplevert. Inmiddels zijn er wel meer mogelijkheden door aanpassingen in de WWS en de leegstandswet. Het hotelsegment voor luxere woonhotels maakt ook een hogere vraagprijs mogelijk. The Student Hotel heeft in november 2014 opnieuw buitenlands kapitaal weten aan te trekken bij Perella Weinberg Real Estate voor het uitrollen van The Student Hotel naar andere (Europese) studentensteden. Dit wordt aangewend voor vestigingen in Eindhoven, Groningen en een tweede vestiging in Amsterdam.

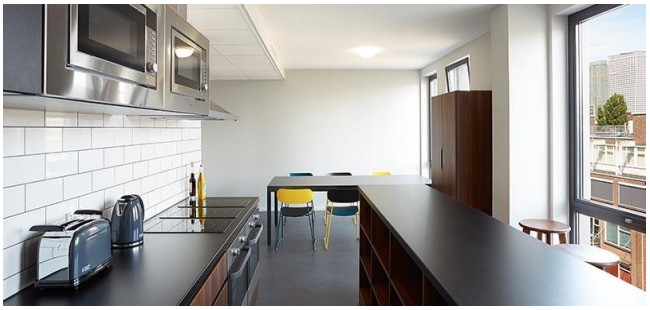


Advies

– De locatie bepaalt meer de marktkansen van een ontwikkeling dan een specifieke regeling voor transformatie. Frank Uffen ziet in overheidsbeleid nog te vaak een sturingswens. Zoals de logica om studenten of kunstenaars naar een saai gebied te trekken om deze meer levendig te maken. Studenten en kunstenaar zijn daarom volgens hem vaak de *darlings* van ambtenaren.
– Het Nederlandse woningmarkt systeem kent beperkte marktwerking. Waar aan de ene kant huurders huursubsidie krijgen, moet aan de andere kant de verhuurder daar weer een heffing over betalen. Inmiddels werkt de hele vastgoedmarkt met internationale investeerders, maar het is nog steeds een complexe en daardoor moeilijke markt. De prijsstellingen voor de huurprijs van kleine woningen in dure steden zijn gebaseerd op het WWS. Als je deze regels meer los laat maak je het aantrekkelijk maakt voor startende bedrijven (en hun investeerders).
– Als je verzorgingshuizen of kantoorruimten wilt omkatten dan is vrijheid om te ondernemen nodig. Haal de belemmeringen op de huurmarkt weg, liberaliseer deze. “Aangezien bij ons de services in de prijs zit, kunnen wij de begane grond exploitabel maken”, zegt Uffen. “Dit in tegenstelling tot woningen in de sociale woningbouw waar je de collectieve ruimten niet op kan nemen in de verhuurprijs. Daar zit het grote dilemma.”
– Vanuit de transformatie opgave is het voor een ondernemer die op eigen risico herontwikkeld van belang dat maximale flexibiliteit is voor het combineren van functies en commerciële exploitatie. Ook zijn kunnen zaken als strenge parkeernormen de haalbaarheid negatief beïnvloeden en kan maatwerk helpen een goede business case te maken.

Interview met Frank Uffen, The Student Hotel





4.7 Kant-en-klare koopappartementen in Kaap Hoorn

Transformatie Liornehuis naar Kaap Hoorn, Scholtens Projecten

Ontwikkelaar Scholtens Projecten koopt in 2014 het leegstaande verzorgingshuis Liornehuis in Hoorn met de bedoeling het te slopen voor nieuwbouw. De betonconstructie blijkt echter in een uitstekende staat, waardoor niet gekozen wordt voor nieuwbouw maar voor transformatie. Het geraamte kan blijven staan en als basis dienen voor de nieuwe bestemming: 83 kant en klare koopappartementen voor starters en alleenstaanden. Dit alles in minder dan een jaar tijd. De transformatie kent een snelle uitvoering door financiële voordelen. Het is geen nieuwbouw maar vernieuwbouw waardoor de verkoop in de overdrachtsbelasting gaat, het lager btw-tarief op arbeidsloon bij renovatie geldt en minder strenge eisen vanuit het bouwbesluit in vergelijking met nieuwbouw. Dankzij de tijdelijke verhoging van het schenkingsrecht hebben bovendien jongere kopers meer financiële ruimte. Er blijkt een grote vraag naar startersappartementen van 100.000 euro in Hoorn en de woningen gaan als warme broodjes over de toonbank, ze zijn allemaal in optie. De bouw gaat van start.



Naam	Kaap Hoorn
Adres	Westfriese Hof 153, 1624 HG Hoorn
Bouwjaar	1968
Transformatiejaar	2014/2015
Type gebouw	Verzorgingshuis
Oude functie	Verpleegfunctie/wonen
Nieuwe functie	Koopappartementen/wonen
Doelgroep	Lagere- en middensegment: starters, alleenstaanden
Permanente transformatie	Ja
Aantal eenheden	83 koopappartementen (met balkon van 8 m2) 45 eenheden: 46 m2 5 eenheden van 58 m2 5 eenheden: 65m2 10 eenheden: 75m2 14 eenheden: 80m2 2 eenheden: 95 m2 2 eenheden: 110 m2 (m2 zijn exclusief balkons)
Overig progamma	Bedrijfsruimte HOED in plint
Eigenaar	Scholtens Projecten III BV, Particuliere ontwikkelaar Verkocht door: Zorggroep Omring
Opdrachtgever	Scholtens Projecten III BV
Eigenaar na transformatie	VvE
Verhuurder	n.v.t.
Samenwerkingspartners	
Betrokken partijen	Belastingdienst Gemeente Hoorn Bureau Nieman Constructiebureau Tentij Scholtens Bouw BV
Architect transformatie	GeO architecten, Schagen
Periode aankoop	2014
Start	2015 (renovatie: 6 maanden)
Gereed	2015
Huidige status	Transformatie van start
Prijs	Prijs per koopappartement: € 99.500 voor 46m2 € 125.000 voor appartement van 75 m2 € 218.000 voor appartement van voor 110 m2
Bijzonderheden	Momentum Snelheid Totaal concept: woning met vaste indelingen Suboptimaal wonen (ligging en markt)

Aanleiding transformatie Liornehuis

Het Liornehuis (bouwjaar 1968) van zorginstelling Omring staat in het voorjaar van 2014 in de verkoop. Het voormalige bejaardenhuis heeft de afgelopen twee decennia wisselende zorgfuncties gehad. Het fungeerde als tijdelijke huisvesting voor bewoners van te moderniseren woonzorgcentra en als verpleeghuis voor tijdelijk verblijf voor mensen met een spoedvraag. Omring zou aanvankelijk op de plaats van het Liornehuis vervangende nieuwbouw plegen voor woongroepen met een zwaardere zorgvraag (dementie). Door de voortgaande afbouw van de intramurale capaciteit vanuit het Rijk kiest Omring er voor om het pand af te stoten.

In het voorjaar van 2014 wordt het pand via een makelaar aangeboden. Er zijn tien gegadigden – van een huisvester voor arbeidsmigranten tot corporaties en private partijen - die verschillende woonbestemmingen beogen. Geen van de biedende partijen heeft transformatie van het pand voor ogen. Scholtens Groep, een ontwikkelende bouwer uit Wognum, tekent in op het plan om het pand te slopen en appartementen te bouwen in de huur- en de koopsector. Zorginstelling Omring en de gemeente gunnen de koop aan Scholtens Projecten, en sluiten de koop in de zomer van 2014. Er ligt dan nog geen vastomlijnd plan. Een sloop-nieuwbouwprogramma ligt het meest voor de hand aangezien een ontwikkelende bouwer redeneert vanuit volume en afzetmarkt. Na de koop gaat Scholtens Projecten het plan uitwerken en bespreekt met de gemeente de wens een appartementencomplex voor starters te realiseren.





Woningmarkt

Scholtens ziet een afzetmarkt voor koopappartementen. “De huizenprijs daalt niet meer en de rente staat laag. Het moment om een stap te zetten op de koopwoningmarkt”, aldus Scholtens. “Jongeren kunnen gemiddeld ongeveer 2.500 euro per jaar sparen. Als zij dit doen sinds de crisis op de woningmarkt, dan is dit bij elkaar opgeteld al een aardig bedrag om te investeren in een koopwoning”, vervolgt hij. Scholtens ziet ook een tweede financieringsbron, want naast het eigen spaargeld is voor de ouders de vrijstelling van de schenkbelasting tijdelijk verruimd tot 100.000 euro voor de financiering van een woning. Deze loopt tot 31 december 2014.

De ligging van het complex is belangrijk. Het ligt nabij het stadscentrum van Hoorn waar jongeren het nodige vertier vinden en dicht bij het station om snel naar onder meer Amsterdam te reizen voor het werk. “Amsterdam is voor deze doelgroep vaak te kostbaar om te wonen en hier vinden ze voor een betaalbare prijs een prima appartement, kortom ‘suboptimaal wonen”, aldus Scholtens.





Bestemmingplan: functie wonen

Het Liornehuis ligt in de wijk De Streektuinen. Het is een binnenstedelijke herontwikkeling op de voormalige locatie van het Streekziekenhuis in Hoorn. Het verzorgingshuis is meegenomen in de planvorming voor De Streektuinen en is de afronding van de herontwikkeling. Het bestemmingsplan voorziet in een woonfunctie met een ruime wijziging van het gebouw. Er had hoogbouw mogen komen tot een hoogte van 35 meter. Dit is bijna 3 keer het bestaande volume. De ontwikkelaar is bekend met de wijk en heeft daar eerder 134 woningen gebouwd.

Het plan als reis

Het tot stand komen van het plan is een ‘reis’. Na de koop gaat het technische team van Scholtens zich verdiepen in het slopen van het pand en hoe het asbest te verwijderen. Zij bestuderen de betonconstructie, die in uitstekende staat blijkt, en krijgen waardering voor het trappenhuis – de treden van travertin en leisteen - en het uitzicht vanaf het dak. Het pand is een ‘landmark'. Naast de kerktoren telt Hoorn nauwelijks hoogbouw. Veel Hoornaars zijn bekend met het Liornehuis omdat familieleden er hebben gewoond. Niet iedereen is er onverdeeld positief over, het is een pand met een verhaal. Beredeneerd vanuit de marketing en verkoop is retro en vintage weer ‘in’.

Nadat blijkt dat de constructie bruikbaar is, volgen ook een aantal aanvullende inzichten. Transformatie in plaats van sloop-nieuwbouw heeft een aantal voordelen:

– In het nieuwe Bouwbesluit staat dat transformatie mag voldoen aan het ‘rechtens verkregen niveau’ uit 1968. Hierdoor hoeft bijvoorbeeld de plafondhoogte niet te worden aangepast.
– Verkoop in de overdrachtsbelasting in plaats van in de btw.
– Een lagere btw over arbeidsloon bij renovatie. Deze is laag (6 procent) tot 1 juli 2015.De vrijstelling van het schenkingsrecht en het voordeel van de lagere personeelslasten maken dat de bouwvergunning voor kerst 2014 moet zijn verleend en de appartementen in de zomer van 2015 moeten worden opgeleverd.

Scholtens Projecten gaat in overleg met de gemeente over een kansrijke transformatie van het pand. De ontwikkelaar gaat ook in overleg met de belastingdienst om af te spreken dat onder meer het ontwerp het toelaat dat er fiscaal sprake is van renovatie en niet nieuwbouw zodat er in de overdrachtsbelasting kan worden verkocht. Het is een groot project en de kans van slagen zal groot zijn als de snelheid er in blijft. Het is pionieren, want geen van de betrokkenen is bekend met transformatie. Bureau Nieman, bouwkundig ingenieursbureau, wordt de gezamenlijke adviseur.



7e verdieping



1e verdieping
schaal ca. 1:200

Randvoorwaarden

De uitgangspunten om in een paar maanden een bouwvergunning te kunnen aanvragen zijn:

– Er hoeft geen bestemmingsplanwijziging plaats te vinden. Het bestemmingsplan vermeldt al de functie wonen voor de locatie;
– een multifunctioneel team vormen. Het verlenen van een bouwvergunning is binnen een paar maanden mogelijk doordat de gemeente en Scholtens Projecten in een gezamenlijk planteam aan de slag zijn gegaan.
– Algemeen directeur Guido Scholtens van de Scholtens Groep zegt over dit laatste punt: “Een goed team speelt elkaar de bal toe, erkent elkaars problemen, helpt elkaar, denkt mee in oplossingen of scenario’s en kijkt breder’. Wij maakten elkaar gek, maar vooral ook van enthousiasme.”.

Bouwtechnisch: ontwikkelen met harde grenzen

De constructie van het pand is de harde randvoorwaarde voor de transformatie. De constructeur bepaalde de indeling en de architect de plattegronden. Het gebouw is een soort raatwerk. Het onderste deel van het pand – de eerste twee verdiepingen - is de feitelijke drager, deze blijven in tact. Om de woningen te ontsluiten wordt aan de buitenzijde een galerij gemaakt. Daarboven mag in bepaalde muren van het dragende skelet worden gezaagd. De verzorgingskamers zijn de dragende structuur en op de relevante plekken zijn er doorgangen of combinaties van twee of soms drie beuken mogelijk. Deze beukmaat is 365 cm.

Keuzes:

– De constructie is leidend. De onderste twee lagen zijn in stand gebleven. Er wordt aan de oostgevel een galerij toegevoegd. Dit is tevens de ontsluiting van de onderste twee verdiepingen. De appartementen op deze lagen zijn daarmee ‘doorzonappartementen’ over de volle oost-west lengte van het pand.
– Vanaf de derde etage is de ontsluiting van de appartementen via de binnengang.
– Er zijn zes type appartementen ontwikkeld. Deze standaardisatie levert een schaalvoordeel op en minder kans op fouten. Het appartement wordt inclusief keuken aangeboden.
– Bouwbesluit: rechtens verkregen niveau uit 1968.
– De ontwikkelaar hanteert de stelregel: wat er niet in geweest is, wordt er ook niet ingebracht. Zo hebben de appartementen geen gasaansluiting. Het gebouw wordt centraal verwarmd. Vanaf de stookruimte wordt het warme water verspreid naar de individuele appartementen door middel van een zogenoemde stadsverwarmingsunit naar de radiatoren en warmwatertappunten.
– Bewoners zijn verplicht zachte vloerbedekking in de woning te leggen vanwege de lagere geluidsisolatie van de vloeren.
– Toevoegen van een balkon. Mensen vinden het fijn om buiten te zitten. We hebben kolommen geplaatst om daar de grote balkons van 8 m2 met naar buitenslaande deuren aan vast te zetten. Sommige appartementen hebben zelfs twee balkons. Het oppervlak van 8 m2 balkon had niet gehoeven, maar het voegt woonkwaliteit toe.
– Het trappenhuis is mooi en blijft intact.
– De aannemer haalt zo min mogelijk uit het pand en kijkt naar hergebruik.
– Er waren geen bergingen. Op de begane grond zijn bergingen van hout gemaakt voor opslag en algemene fietsenrekken geplaatst. Ook in de kelder zijn een aantal bergingsruimten gemaakt.
– Parkeerplaatsen: voor ieder appartement is één parkeerplaats beschikbaar. Dit is voldoende voor deze doelgroep. Zij reizen veel met OV, fiets of scooter. Er is een gemeenschappelijk parkeerterrein voor de goedkopere appartementen. De duurdere appartementen krijgen een eigen plaats.
– Scholtens heeft een modelwoning op de werkelijke maat een-op-een in het atrium van het eigen kantoorpand gebouwd. Het is een kijkwoning waardoor je het product kunt ervaren. Het model maakt dat het appartement zo optimaal mogelijk in gebruik is getest.

Scholtens Projecten denkt als marktpartij vanuit het eindproduct. Soms gaat praktisch dan ook voor mooi. “Je moet in een proces proberen vast te houden aan je eigen eisen”, zegt de algemeen directeur. “We hebben een discussie gevoerd over de breedte van parkeerplaatsen. Vanuit de gemeentelijke norm mag deze smaller, maar Scholtens stelde voorop dat mensen vooral geen schade moeten oplopen bij het inparkeren.”.
Aan de andere kant heeft Scholtens de vijver van de gemeente juist door de VvE laten adopteren. Deze is als kostenpost voor het groenbeheer bij de gemeente weggehaald. Een groen parkje levert voor de bewoners juist weer woongenot op.

Financiën

Onderdelen	Uitwerking	Toelichting
Programma	83 appartementen	
Oppervlakte	8.100 m2	
Stichtingskosten	€ 11 miljoen	Waarvan € 1,2 miljoen voor verwerving
Stichtingskosten per m2 BVO	€ 1.358	
Servicekosten	€ 105.000 per jaar voor gehele complex	Afhankelijk van oppervlakte. Kleinste appartement betaalt circa € 90 per maand.
Verkoop	€ 11 miljoen	

Verkoop

Scholtens Projecten beredeneert op basis van de eigen marktvraag een potentiële doelgroep in Hoorn (70.000 inwoners) en omstreken van 7000 klanten. Door de crisis op de huizenmarkt is een flinke vraagbuffer ontstaan. Het gaat om startende jongeren, alleenstaanden en senioren die kleiner willen wonen. Maar ook voorzag Scholtens een mogelijke belangstelling van kleine particuliere investeerders die de appartementen als beleggingsobject interessant vinden en de huurpenningen als bijkomende inkomsten ontvangen. Maar hiervoor is uiteindelijk bewust niet gekozen.

Nadat de modelwoning gereed was, heeft Scholtens de krant uitgenodigd om te vertellen over het plan. De journalist kopte met een artikel in de krant: ‘Een nieuwe jas voor een oude dame‘. Het artikel in het Noordhollands Dagblad leverde veel exposure op.

De bouwer heeft ook contact gelegd met een hypotheekadviseur. Hij heeft berekend dat bij het appartement van 100.000 euro de netto hypotheeklasten 350 euro per maand zijn. Het is een betaalbaar product, gezien de portemonnee van de doelgroep.

Scholtens heeft een verkoopmanifestatie gehouden waar ruim 400 mensen op af kwamen. Het leverde 220 inschrijvingen op en alle 83 appartementen werden in optie genomen. De contracten voor de aankoopopties moesten voor 31 december 2014 juridisch zijn afgehandeld in verband met het aflopen van de termijn van het tijdelijk verhoogde belastingsvrije schenkingsrecht.

Met de 83 appartementen voorziet Scholtens 1 procent van de doelgroep in de regio. Vanuit deze optiek zou Met dit in het achterhoofd zou Scholtens nog een tweede verzorgingshuis op deze wijze durven transformeren. De appartementen zijn voor tweederde verkocht aan starters en voor eenderde aan alleenstaanden en ouderen.





Dilemma's

Financiers blijken taxatie tijdens de transformatie een lastige opgave te vinden. Doordat het oude gebouw tegenvallers kan bevatten of doordat de taxatiewaarde pas bij oplevering goed kan worden vastgesteld.

– De Nationale Hypotheek Garantie vindt een transformatieproject lastig als onderpand/taxatiewaarde. Een koper neemt een hypotheek op grond en het gebouw. Het pand met asbest wordt deels gesloopt, waardoor het in waarde daalt en stijgt na opbouw pas weer in waarde. Er is overleg gevoerd om hier uit te komen. Het is niet gebruikelijk om op basis van een tekening de waarde te bepalen, dus zijn er per woning taxaties geweest.
– Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SvN) verleent een starterslening. Acht jongeren kregen de financiering niet rond bij de bank, aangezien SvN op basis van transformatie geen starterslening kon afgeven. SvN deed de taxatie nadat het pand was opgeleverd. De gemeente mag dit ook anders insteken en dat hebben ze dan ook gedaan.

Succesfactoren

Het benutten van het momentum door verschillende partijen is de grootste succesfactor. Bij Kaap Hoorn kwam een aantal voordelen samen: een verborgen vraag onder starters die door de crisis al een aantal jaren geen nieuwe woningen konden kopen, herstel van de woningmarkt, een nieuw bouwbesluit met het voorschrift 'rechtens verkregen niveau', een bestemmingsplan met functie wonen, het voordeel van fiscale regels en een gunstige ligging.

Goede samenwerking tussen ontwikkelaar en gemeente is een goede tweede. "Het is goed dat het team samen optrekt", zegt Guido Scholtens. "De ambtenaren hebben meegewerkt aan oplossingen en versnelde besluitvorming voor de regelgeving. Het transformatieproject scheelt in prijs niet veel met sloop-nieuwbouw. Je moet je als verkopende partij echt niet rijk rekenen. Transformatie – waardoor het pand niet aangepast hoeft te worden aan het nieuwe bouwbesluit - leverde in deze situatie juist snelheid op. In een jaar tijd komen 83 startersappartementen op de woningmarkt."

Het bouwen voor starters heeft als voordeel dat je jonge mensen vasthoudt aan Hoorn", vervolgt Scholtens. "De stad moet zich opnieuw uitvinden. De huidige nieuwbouwwijken in Hoorn hebben niet zoveel meer met de stad te maken. Het zijn woonwijken. Dit complex voorziet in wat Hoorn nodig heeft. En dat kan ook niet overal. Er is geloof en lef nodig voor een transformatieproject. Je moet vernieuwing aandurven. Wij hebben nog niet eerder aan transformatie gedaan. De hele organisatie is erbij betrokken. Het levert veel werkgelegenheid op en het trekt langs alle afdelingen van ons bedrijf. De verkoopafdeling maakte overuren tijdens de kerst. De asbestsanering is net afgerond, het strippen van het pand is in volle gang en inmiddels is gestart met de opbouwfase. Het is een logistieke puzzel voor het bedrijf vanuit alle facetten.

Omgevingsmanagement

Het is volgens Scholtens belangrijk tijdens de transformatie oog te hebben voor de omwonenden. "Wij hebben veel aandacht voor het buurtmanagement en een persoon binnen onze organisatie richt zich daar op. Bewoners merkten rondom de verkoop van het pand op 'er kan hier van alles komen, zonder dat wij er iets over mogen vinden. De VvE van de woonblokken naast Kaap Hoorn ontvangen berichten over het bouwproces. Bouwplaatsen lokken vaak ongewenst gedrag uit. Scholtens zegt hen 'als je iets onrechtmatigs ziet, laat het ons weten.' De komende keer krijgt de buurt een gedicht in plaats van een afstandelijke bewonersbrief, geschreven door de communicatiemedewerker. Het laat de trots en geloof zien in het gebouw. Een gebouw is niet van steen alleen. De omwonenden krijgen er na deze bouwperiode een mooi gebouw voor terug."

KAAP HOORN

Hakken, breken, slopen
Het Liornehuis lijdt pijn
Ze wordt ontdaan van haar waardigheid
Want de sloophamer wint terrein
Met metaal en doek probeert ze zich nog te bedekken
Maar dat mag niet baten
Het geweld gaat namelijk zelfs door de hekken
Maar wie mooi wil zijn moet pijn lijden
Dat weet ze ook wel
Ze moet zich ontdoen van haar oude grandeur
Maar wat er nu gebeurt geeft kippenvel
Maar ze weet, er komt een betere tijd
Aan de horizon gloort namelijk zonneschijn
Ze moet door de fase heen van sloop
En dan zal ze als Kaap Hoorn weer een grand lady zijn

Gedicht van Renie Ralduin, Scholtens Groep

Interview met Guido Scholtens, algemeen directeur Scholtens Groep

4.8 Tijdelijke herbestemming ’t Slothuys, Spanbroek

Short stay voor arbeidsmigranten

Het leegstaande verzorgingshuis annex zorghotel ’t Slothuys in Spanbroek krijgt na een periode van leegstand tijdelijk een herbestemming tot short stay voor Poolse arbeidsmigranten. Na uitleg en goede afspraken rondom beheer om overlast te voorkomen stemmen de buurt en de gemeente in. De gemeente verstrekt een exploitatievergunning van drie jaar aan het uitzendbureau NL Jobs, dat het pand huurt van de vastgoedeigenaar. Bij het verlenen van de vergunning zijn er gedragsregels vastgelegd om overlast voor omwonenden te voorkomen.

Het gebouw is meteen geschikt voor de nieuwe functie. Het meubilair wordt overgenomen, de keuken wordt vervangen, witgoed aangekocht en een brandbeveiliging geïnstalleerd. Er is een bouwkundige ingreep nodig om twintig samengevoegde kamers te splitsen naar de veertig oorspronkelijke eenheden. Dit is een investering van 50.000 euro op kosten van de verhuurder. Koken doen de bewoners in de gemeenschappelijke keuken. De kamers van 34m2 hebben twee bedden, eigen sanitair en een waterkoker en magnetron. Het pand heeft enkele gemeenschappelijke ruimtes, een grote tuin en een eigen parkeerterrein. Bewoners betalen 80 euro per week aan huur. Dit is inclusief energie, meubels en beheer.

De marge op de exploitatie voor deze woonvoorziening is krap. Arbeidsmigranten willen zo min mogelijk betalen voor hun huisvesting. NL Jobs is verantwoordelijk voor de woonruimte van zijn werknemers. Het leegstaande verzorgingshuis is voor het uitzendbureau een zeer geschikte locatie. Het biedt woonruimte aan 160 mensen en het is in korte tijd bewoonbaar. Het levert de vastgoedeigenaar een gegarandeerde inkomstenstroom op voor de huurperiode van drie jaar. De omwonenden vinden de short-stayvoorziening prima functioneren en de arbeidsmigranten draaien mee in het gemeenschapsleven van Spanbroek: sporten bij de sportverenging, boodschappen doen bij de winkeliers in het dorp en de kerk bezoeken.



“Kenmerkend voor deze regio in Noord-Holland is de grote acceptatie van de doelgroep”, zegt Jan Willem van der Meer van NL Jobs. Arbeidsmigranten zijn immers nodig om de arbeidsintensieve economie draaiende te houden. De buurtbewoners van ’t Slothuys hebben NL jobs en de gemeente benaderd en gevraagd om de tijdelijke bestemming te verlengen. Het pand is sinds 2008 als short stay in functie en de exploitatievergunning is in 2011 en 2014 verlengd.

Informatie	‘t Slothuys – Spanbroek
Adres	Zaagmolenweg 14, 1715 GB Spanbroek
Bouwjaar	Jaren 70
Transformatiejaar	2009
Type gebouw	Verzorgingshuis
Huidige status	Leegstandsbeheer: Verhuur als short stay voor arbeidsmigranten
Oude functie	verzorgingstehuis annex zorghotel
Nieuwe functie	Short stay
Doelgroep	Poolse medewerkers, jonge seizoenarbeiders in de agrarische sector
Tijdelijke transformatie	Ja Tijdelijke exploitatievergunning
Aantal eenheden	80 tweepersoonskamers
Eigenaar	Vastgoedontwikkelaar Harry Schouten
Programma	Recreatiezaal Rookruimte Trainingsruimte Tuin Parkeerterrein Vestiging van het uitzendbureau
Verhuurder	NL Jobs
Partijen	Beveiligingsbedrijf
Samenwerkingspartners	Vastgoedeigenaar Gemeente Omwonenden
Bijzonderheden	Activiteiten programma, beheer
Architect	n.v.t.
Periode aankoop	2007
Start	2008
Gereed	2009
Huurprijs	€ 80, - per week per persoon € 640 per eenheid per maand, waarvan directe huur: € 360 beheer en veiligheid: € 96

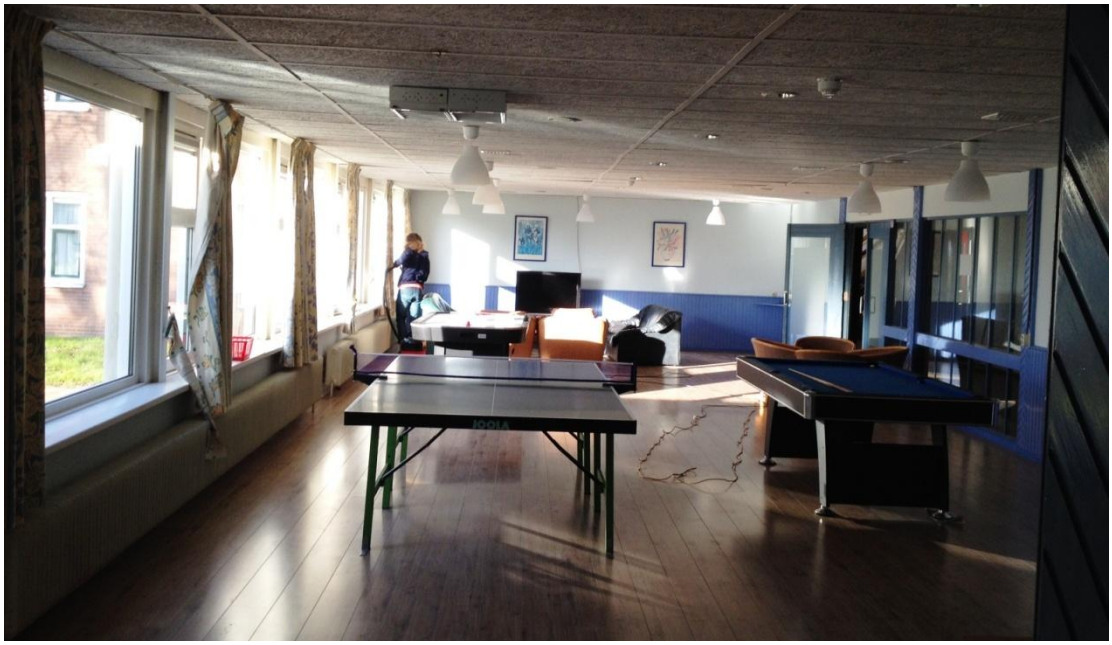
Aanleiding herbestemming

’t Slothuys in Spanbroek in West-Friesland is een voormalig verzorgingshuis en zorghotel voor gehandicapten van stichting ABLE. De laatste jaren fungeert het als hotelbestemming voor de Zonnebloem vakanties. In 2007 koopt vastgoedontwikkelaar Harry Schouten het pand. Schouten wil het slopen en woningen terugbouwen. Het plan blijkt door de crisis niet haalbaar en de herontwikkeling van de locatie belandt in de ijskast. Wat bovendien tegenwerkt is dat de gemeente Opmeer op andere locaties eigen grondposities heeft, waar zij voorrang aan verleent bij woningbouwontwikkeling.
Nadat het pand enige tijd leegstaat, dreigt verpaupering door inbraak en brandstichting. De eigenaar zoekt dan samen met de gemeente naar een bestemming met behulp van een tijdelijke exploitatievergunning.

De eigenaar van het pand komt in contact met het uitzendbureau NL Jobs, dat op zoek is naar huisvesting voor hun met name Poolse werknemers. Deze werkgever van arbeidsmigranten is verantwoordelijk voor de huisvesting van zijn werknemers, waarvan er een paar honderd werken in deze streek. NL Jobs kan grootschalige woonlocaties daarom goed gebruiken. Het uitzendbureau is actief in lokale netwerken om huisvesting te vinden. Zij beheert een breed palet aan panden waar woonvoorzieningen in gemaakt worden: kantoren, hotels, COA-panden, of corporatiewoningen. De werknemers willen zo min mogelijk geld uitgeven aan hun huisvesting. Het leegstaande verzorgingshuis in Spanbroek is voor NL Jobs een zeer interessante locatie. Het is groot en heeft weinig investeringen nodig om het gereed te maken voor de nieuwe functie.

Proces

Via lokale netwerken komt het uitzendbureau in contact met de eigenaar van het pand. Na overeenstemming over de huurprijs gaan de partijen naar de gemeente voor de vergunning voor de tijdelijke functie. NL Jobs weet met de uitleg van werkwijze en ervaring in andere gemeenten het vertrouwen te winnen van de wethouder, burgemeester en de ambtenaren. Een belangrijk aandachtspunt om tot een succesvolle uitvoering van het ‘migrantenhotel’ in ’t Slothuys te komen is instemming en communicatie met de omwonenden. Niet iedereen is er blij mee en veel omwonenden zijn bang voor overlast. Ze vinden het aantal nieuwe bewoners hoog, hebben bezwaar tegen het verwachtte autoverkeer, overlast door bezoek en drankmisbruik. De buurtbewoners verenigen zich in een klankbordgroep om overleg te voeren met de initiatiefnemers. Zij maken afspraken over gedragsregels, NL jobs stelt twee gebouwbeheerders aan en er is samenwerking met een beveiligingsbedrijf. De gemeenteraad gaat in 2008 akkoord met een tijdelijke exploitatievergunning.



Doelgroep en woningmarkt

NL Jobs heeft in de glastuinbouwregio’s in Noord- en Zuid Holland duizenden Poolse werknemers werken. Het bureau neemt alleen mensen in dienst die een verklaring omtrent gedrag kunnen laten zien. De arbeidsmigranten zijn jong en individueel ingesteld en hebben bij voorkeur een eigen appartement. NL Jobs zoekt bij voorkeur de huisvesting zo dicht mogelijk bij het werk. De omvang van het Slothuys maakt het pand voor NL Jobs zeer interessant. Er kunnen 160 mensen wonen op de 80 tweepersoonskamers.

Van Der Meer van NL Jobs schets drie groepen arbeidsmigranten:
– Een groep die ongeveer een half jaar in Nederland werkt en daarna weer terug gaat naar het eigen land:
– een groep die langer wil blijven - veelal koppels - en eerst korte tijd huurt via zijn werkgever en daarna zelf zijn huisvesting regelt;
– mannen met een gezin in het thuisland en om de twee maanden twee weken terugkeren naar Polen.

Gebouw

Het verzorgingshuis is ideaal voor de tijdelijke functie. Na een kleine verbouwing is de short-stayfaciliteit gebruiksklaar. De investering, waar het uitzendbureau zelf 50.000 euro aan heeft bijgedragen, is besteed aan het overnemen van het meubilair, het vervangen van de professionele keuken, de aanschaf van witgoed en de installatie van een brandbeveiligingssysteem. Er is een bouwkundige ingreep nodig om twintig samengevoegde kamers te splitsen naar de veertig oorspronkelijke eenheden. De kamers van 34m2 hebben twee bedden, eigen sanitair en een waterkoker en magnetron. Het pand heeft enkele gemeenschappelijke ruimtes, wasgelegenheid, een grote tuin en een eigen parkeerterrein. Bewoners betalen 80 Euro per week aan huur. Een hoger bedrag wil en kan de doelgroep niet aan huisvesting uitgeven. Ze houden zelf hun kamer schoon
De onderstaande tabel laat zien hoe de huurprijs van 80 euro per week per bewoner is opgebouwd: NL Jobs houdt rekening met een leegstand van 15 procent op jaarbasis als gevolg van het seizoenswerk in de agrarische sector.

Opbouw huurprijs	€ 80 Euro per week
Kale huur	€ 45
Energie	€ 7
Beheer en beveiliging	€ 12
Afschrijving (onderhoud)	€ 5,5
leegstand 15 %	

Exploitatie complex		
BVO		
Investering	€ 50.000	Het splitsen van twintig samengevoegde appartementen naar veertig kamers
Huurinkomsten	€ 47110	Bi j 15 % leegstand
Beheerkosten	€ 8.154 p/m	Beveiliging Twee coördinatoren
Energie	€ 4.657 p/m	
Inventaris en dergelijke	€ 3500 p/m	

In het gebouw is een kleine vestiging van het uitzendbureau. Het zijn mensen die de administratie en het maatschappelijk werk voor het personeel van het uitzendbureau verrichten. Het gebouwbeheer telt twee medewerkers die toezicht houden. Misdragingen hebben directe consequenties voor de bewoners. Ze mogen alleen drank op de kamer drinken en bezoek is tot een minimum beperkt. NL Jobs coördineert een activiteitenprogramma met Nederlandse taallessen, uitjes, deelname aan de plaatselijke voetbalclub en de katholieke parochie. De arbeidsmigranten draaien mee in verenigingen van de lokale gemeenschap. Door dit contact hopen de Poolse bewoners draagvlak voor de short- stay te creëren.

Er is regelmatig overleg met de buurt. Het buurtcomité uit de beginperiode is na korte tijd opgeheven. De meeste van de buurtbewoners distantieerden zich van het officiële comité van drie bewoners. Zij stuurden hierover een brief naar de Burgermeester en uitten juist hun tevredenheid over de tijdelijke functie. Dit in tegenstelling tot het officiële comité.
NL Jobs heeft voorafgaand aan de verlenging van de exploitatievergunning actief contact gezocht met buurtbewoners over geluidsoverlast. Na geluidsmetingen bleek dat het dichtslaan van autodeuren de boosdoener was. NL Jobs heeft hiervoor een aantal maatregelen getroffen: het aanleggen van een coniferenhaag en de renovatie van een dakkapel, waar NL jobs aan meebetaalde.



Proces: wet- en regelgeving
Doordat het bestemmingsplan al voorziet in de functie wonen en zorg is het mogelijk om een tijdelijke exploitatievergunning voor de short-stay te verlenen.
De gemeente wenst inkomsten van de tijdelijke bewoners door toeristenbelasting op de logies of via de forenzenbelasting. Er is een maatwerkafspraak gemaakt over een forfaitair bedrag. Deze is verwerkt in de huurprijs. Hier vallen ook de afspraken onder over het inschrijven van de arbeidsmigranten in de gemeentelijke basisadministratie.



Succesfactoren

Terwijl de woonvoorziening voor tijdelijke arbeidsmigranten begon als pilot, bestaat het inmiddels al zes jaar. Doordat het uitzendbureau geïnvesteerd heeft in lokaal draagvlak, kwalitatief goede huisvesting en intensief beheer, functioneert 't Slothuys goed. In de praktijk zijn er nauwelijks klachten, al blijven enkele dorpsbewoners principieel tegen de invulling van het pand. Bij de eerste verlenging van de exploitatievergunning in 2011 tekenden ze bezwaar aan, maar dit werd ongegrond verklaard. Toch is de toekomst van de locatie niet zeker. Het pand is oud waardoor op de langere termijn een grote renovatie noodzakelijk is, maar het is de vraag of deze investering gaat lonen. Voor de kortere termijn is er de wens van NL Jobs om de verwarmingsinstallatie te vernieuwen. 'Met een investering van 10.000 tot 20.000 euro, moeten wij er wel weer een aantal jaar kunnen blijven", zegt van de Meer.
De eigenaar hoopt op termijn de locatie te herontwikkelen tot woningbouw, maar alternatieve plannen zijn nog niet concreet. Voorlopig levert de short-stay de eigenaar een structurele inkomstenbron op. Leegstandbeheer door arbeidsmigranten is een businessmodel", zegt Van Der Meer. "Er is geen winstmarge , maar dankzij dit gebruik heeft het pand een functie en staat het niet leeg.". NL Jobs huurt liever vastgoed, dan dat het zelf gaat ontwikkelen. Inmiddels verkennen ze wel deze stap in de Wieringermeer. In het nieuwe Agriport wordt gekeken naar een eigen locatie met ruimte voor ongeveer 300 werknemers.

Draagvlak voor de voorziening is de cruciale factor. NL Jobs laat met 't Slothuys zien, dat een stevig beheer, alerte communicatie met de buurt en oplossend vermogen bij problemen, veel weerstand afzwakt en een positief imago oplevert bij onder meer de gemeente en de buurt. Van De Meer zit zelf in het lokale aanjaagteam om huisvesting van arbeidsmigranten beter van de grond te krijgen. "Wij doen het in 't Slothuys goed, want inmiddels krijg ik de vraag van de omwonenden of we willen blijven vanwege het goede functioneren.. Ze willen niet terug naar de situatie van leegstand."
Ondanks deze goede ervaringen in Spanbroek, zijn er nog veel hobbels te nemen voordat een short-stay op een andere plek kan openen. Graag zou NL Jobs het leegstaande verzorgingshuis in het naburige Twisk willen huren als short-stay, maar buurtbewoners is toegezegd dat er zeker geen Polenhotel zal komen. NL Jobs probeert het negatieve imago te beslechten. Huisvesting van NLJobs voldoet aan de norm van het Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsbemiddeling en het Stichting Normering Flexwonen (SNF). Deze kijkt onder meer naar aantal vierkante meters, sanitair en verzekeringen. "Allemaal garanties voor transparantie, goed werkgeverschap en een betrouwbare partij", aldus Van Der Meer.

Regelgeving maakt het investeren in huisvesting voor arbeidsmigranten. Aanvankelijk mocht een werkgever maximaal 20 procent van het loon inhouden. Dit was een handhavingrichtlijn maar was juridisch niet houdbaar. Inmiddels is dit geregeld in de Wet Aanpak Schijnconstructies. Echter, werkgevers mogen nu helemaal niets meer inhouden op het minimumloon. Dat heeft de nodige consequenties voor de investeringen in huisvesting voor arbeidsmigranten.

Interview met: Jan Willem van der Meer, NL Jobs

4.9 Hybride vorm van leegstandbeheer Sint Jacob

Buddyschap tussen jongeren en ouderen in hartje Amsterdam

Hybride vorm van leegstandbeheer in verpleeg- en verzorgingshuis Sint Jacob, Amsterdam Zorgorganisatie Amstelring vertrekt uit Sint Jacob. Het gebouw wordt afgestoten en maakt plaats voor sloop-nieuwbouw. Om tijdens de overgangsperiode van 2014 tot2016 een half leeg gebouw in hartje Amsterdam toch een functie te geven laat Amstelring studenten de vrijgekomen plekken opvullen. Zij krijgen korting op de huur als zij zich vier uur per maand inzetten voor de oudere bewoners. Jong bekommert zich om oud: een praatje, voorlezen, een wandeling of een bezoek aan Artis, het maakt deel uit van het buddyschap. Studenten moeten motiveren waarom zij bij de soms dementerende ouderen willen intrekken. De studenten komen in kleine groepjes, waardoor de ouderen rustig wennen aan de nieuwe bewoners op hun gang. Feestjes en harde muziek zijn taboe. Een inwonende coördinator voert hierover de regie. Het verhuizen van de 400 oude bewoners gaat snel, waardoor de mix van jong en oud op een gang nu zijn langste tijd heeft gehad. De inkomsten van de tijdelijke verhuur verlichten een klein deel van de vaste lasten – energiekosten en hypotheek – en voorkomt leegstand met alle risico's van dien. De winst zit hem vooral in de maatschappelijke functie.





Naam	Sint Jacob
Adres	Woonzorgcentrum Sint Jacob. Plantage Middenlaan 52, 1018 DH Amsterdam
Bouwjaar	Het pand heeft verschillende bouwperioden: Middenstuk: 1866 Zijkant (Plantage Lepellaan): 1973 Achterkant: 1977 Zijkant (Plantage Westermanlaan): 1975 Voorkant: 1986
Transformatiejaar	2014 Start gefaseerde sluiting van het pand en instroom van tijdelijke bewoners
Type gebouw	Verpleeg- en verzorginghuis
Oude functie	Verpleegfunctie
Nieuwe functie	Hybride model: Leegstandsbeheer
Doelgroep	Studenten en jongeren
Tijdelijke transformatie	2014 – 2016
Omvang gebouw	50.000 m2
Aantal eenheden	185 (van de 400 plaatsen)
Overig progamma	Per etage gemeenschappelijke huiskamer, Gezamenlijke keuken en wasmachine, Restaurant
Oppervlakte kamer	22 m2 Eigen badkamer, pantry
Eigenaar	Amstelring
Opdrachtgever	Amstelring
Verhuurder	Camelot (Ontvangt een fee)
Betrokken partijen	Gemeente, Cliëntenraad
Periode tijdelijke transformatie	2 jaar
Start	2014
Gereed	2016
Huidige status	In gebruik voor tijdelijke verhuur
Huurprijs kamer **Service kosten**	€ 370 p/m € 60 p/m
Investering tijdelijke verhuur	€ 60.000 Wifi, keuken, wasmachine, elektriciteit
Huurinkomsten	€ 370 per kamer per maand x 12 maanden x 185 eenheden € 1.026.750 (vanaf april 185 appartementen)
Kapitaallasten	Tijdelijke functie dekt minder dan 25 % van de vaste lasten.
Bijzonderheden	400 oude bewoners uitverhuizen en instromen van tijdelijke bewoners Buddyschap rondom welzijn

Aanleiding herbestemmen

Code rood en code oranje luidde de landelijke bouwmonitor in 2005 van het ministerie van VWS over het verzorgings- en verpleeghuis Sint Jacob in Amsterdam. In het rapport ‘Monitoring gebouwkwaliteit in de verpleging en verzorging’ krijgt het verzorgingshuisdeel code rood en het verpleeghuisdeel code oranje. Het betekent dat de gebouwkwaliteit niet voldoet aan de basiskwaliteitseisen van de zorgvraag. De kamers zijn te klein, rolstoelgebruik of intensieve zorg is niet mogelijk en het energieverbruik is te hoog. Begin 2004 is al duidelijk dat er grote stelselwijzigingen in de financiering van het zorgvastgoed op stapel staan. Amstelring herbezint zich op haar vastgoedstrategie als gevolg van deze beleidswijzigingen door het scheiden wonen en zorg en de ontwikkeling naar de kern-AWBZ. Toekomstige ouderen die uiteindelijk naar een woonzorgcentrum verhuizen doen dat alleen als het thuis echt niet meer gaat. Dit betekent dat in de woonzorgcomplexen zwaardere zorg moet worden verleend. Voor bestaand zorgvastgoed met code oranje en rood is sloop-nieuwbouw voor Amstelring als zorginstelling een reële optie.

Sint Jacob is een 50.000 m2 groot gebouw in de binnenstad van Amsterdam. Sinds 2004 buigt Amstelring zich door middel van haalbaarheidstudies voor renovatie tot sloop-nieuwbouw over haar toekomst. In 2008 heeft Amstelring vanuit het strategisch vastgoedbeleid voor al haar bezit geïnventariseerd wat de mogelijkheden zijn: aanhouden en verzwaren, afstoten of extramuraliseren. Als in 2008 Lehman Brothers omvalt, verandert de investeringstrategie van Amstelring. “Waar we aanvankelijk nog denken op bepaalde locaties zelf nieuwbouw te ontwikkelen, is dit risico nu te groot geworden”, zegt Ko Hemminga, vastgoedstrateeg voor de Raad van Bestuur van Amstelring.
Sint Jacob is ons tafelzilver”, vervolgt hij. “Het is eigen grond en het ligt hartje stad. Er zijn grote investeerders en beleggingsfondsen voor nodig om dit vijf hectare grote complex te herontwikkelen. Wij hebben een langdurig en zorgvuldig traject bewandeld voor een grootschalige herontwikkeling. Dit is stapsgewijs gegaan, na de heroriëntatie op het vastgoed, een toekomststrategie, een bouwvergunning en het vinden van een investeerder.

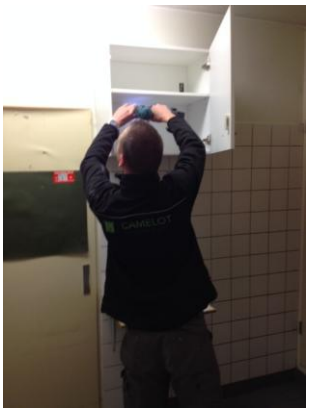
De nieuwe toekomst voor Sint Jacob ligt vast. Amstelring heeft het complex verkocht aan projectontwikkelaar Koopmans en vastgoedbelegger Syntrus Achmea voor ruim 31 miljoen euro. In februari 2015 is de verkoop beklonken. Zij herontwikkelen het gebouw tot 320 seniorenwoningen voor de doelgroep 75-plus, gericht op vitale senioren (een derde deel), mensen met een lichte zorgvraag (een derde deel) en op mensen met een zware zorgvraag (een derde deel). De huurprijs ligt rond 800 tot 1100 euro per maand. Voor het terugbouwen voor deze doelgroepen in deze prijsklasse heeft Amstelring wel in de verkoopprijs moeten inboeten. Amstelring blijft zelf ook op deze plek in de stad. Niet meer als vastgoedeigenaar, maar als huurder van 32 plekken langdurige zorg.



Bijvangst

De tijdelijke verhuur aan jongeren is de bijvangst in deze grootschalige herontwikkeling. Hemminga heeft bij revisie van het bestemmingsplan in 2010 de functie laten wijzen naar zorg en wonen.
“Je moet het niet los zien van de gehele logistieke uitdaging bewoners in passende huizen te krijgen en een complex vrij te spelen”, zegt de vastgoedstrateeg “We willen onze bewoners maar een keer laten verhuizen. Het een heel aangrijpend proces, omdat mensen zich thuis voelen in Sint Jacob. Hemminga voorziet op voorhand een soort ‘interbellum’ in de Plantagebuurt: een overgangsperiode van het verhuizen van de bewoners tot aan het opleveren van het pand aan een toekomstige eigenaar.
“Leegstand en antikraak zijn het laatste wat je op deze plek wilt hebben en levert ook veel risico op”, zegt Hemminga.“Het is een mooie locatie en een gebouw met een maatschappelijke functie. Een tijdelijke bestemming is wenselijk. Een bijkomend voordeel is het structureel tekort aan jongerenhuisvesting in Amsterdam. Hemminga peilt het idee van een tijdelijke bestemming voor jongeren bij het dagelijks bestuur van de binnenstad, de wethouder en de ambtenaren. De gemeente reageert positief. De aanpassing van de regelgeving in de leegstandwet maakt het mogelijk het pand tijdelijk te verhuren. Binnen twee maanden tijd geeft de gemeente een tijdelijke exploitatie af voor de periode maart 2014 tot maart 2016.





Voor Amstelring is het van groot belang dat de bewoners positief tegen dit plan aankijken. Zonder instemming van de cliëntenraad – de vertegenwoordiging van de bewoners – gaat de tijdelijke verhuur aan jongeren niet lukken. Het idee is aan hen voorgelegd. Leegstandbeheerder Camelot introduceert het concept en proces. Camelot maakt een selectie van geïnteresseerde kandidaten die moeten motiveren waarom zij in het pand willen wonen en een verklaring omtrent gedrag laten zien. Ook gelden bepaalde leefregels en moeten zij rekening houden met het leefritme van de 85-jarige medebewoners. Deze screening en selectie worden voorgelegd aan de locatiemanager van Sint Jacob. Verder biedt Camelot korting op de huurprijs als de student als tegenprestatie een bewoner gezelschap biedt. De geselecteerde groep studenten vindt het waardevol om te doen. Het is een succes; een student en bewoner hebben zelfs de hoofdrol in een item van het televisieprogramma Man bijt hond. Verder heeft Camelot twee inwonende coördinatoren aangesteld die toezien op de sociale omgang. De rol van coördinatoren groeit in de loop der tijd door naar alleen de beveiligingstaken – vanwege het uitverhuizen van de oudere bewoners loopt het buddyschap naar zijn einde toe.

Financiën

Jongeren huren een kamer van 22m2 met eigen badkamer voor 370 euro per maand en 60 euro servicekosten. Het is een onzelfstandige woning waar de bewoners geen huursubsidie voor kunnen aanvragen. Amstelring heeft het tijdelijk beheer regelmijdend georganiseerd. De eisen die aan zelfstandige woningen worden gesteld zijn op korte termijn niet te regelen, waaronder eisen voor brandveiligheid. Voor een onzelfstandige woning kun je op basis van het WWS een minder hoge huurprijs vragen. Vanuit de doelgroep beredeneerd, is een kamer van 370 euro een acceptabele huurprijs voor hartje Amsterdam. .

Voordat de jongeren er kunnen wonen, is een investering nodig van 60.000 euro voor aanpassingen aan het pand, waaronder de aanleg van elektriciteit voor de wasmachine en wifi. Op elke gang is een huiskamer en gezamenlijke keuken met wasmachine aanwezig.

Het businessmodel van het tijdelijk beheer stoelt op risicoreductie: kosten door vandalisme en kraak worden voorkomen. De inkomsten uit de tijdelijke verhuur leveren nog geen kwart van de kapitaalslasten en energiekosten op. “Het verzacht hooguit de pijn”, zegt Hemminga. “Het is bovenal maatschappelijke winst: er is geen lege plek in de stad, jongeren wonen op een geweldige plek, en wij generen wat inkomsten. Maar, als je er geld op moet toeleggen, dan doe je het niet.

Het samen laten wonen van twee zeer uiteenlopende doelgroepen is een hybride vorm van leegstandsbeheer dat zeer succesvol is uitgepakt.”

Snelheid en succes

Er is maar kort de tijd om het pand tijdelijk te verhuren. Binnen twee maanden is de tijdelijke vergunning geregeld. Aan de randvoorwaarden vanuit de regelgeving is voldaan, anders zou de periode te kort zijn om alle moeite en investeringen die ermee gemoeid zijn lonend te maken.

- In het bestemmingsplan heeft het complex een gemengde functie: zorg en wonen.
- Leegstandsvergunning is in twee maanden geregeld.
- De kamers worden als onzelfstandige eenheid verhuurd. Daardoor gelden er geen aanvullende eisen aan de woning. Het nadeel is dat bewoners geen huursubsidie kunnen aanvragen.
- Instemming van de cliëntenraad. Het is een groot afbreukrisico als de mix tussen oud en jong niet werkt. Er is een goed procesmanagement opgezet.
- Onderling vertrouwen tussen gemeente en Amstelring is cruciaal. Partijen moeten elkaar kennen en kennis hebben van de stad, waardoor zij snel tot afspraken rondom de exploitatievergunning voor tijdelijke verhuur kunnen komen.
- Amstelring heeft het ‘regelontwijkend geregeld’: zoals de keuze voor onzelfstandige woningen. Er zijn veel verschillende wet- en regelgevingen van brandveiligheid en tijdelijke functies. Deze moeten eenduidig zijn, anders komen dit type tijdelijke functies niet van de grond
- Overheid moet faciliteren en niet uit risico’s regels bedenken die het proces in de weg zitten.
- Het bestemmingsplan zou meer toekomstgericht moeten zijn. De gemeente kan pro-actiever zijn als er een wijziging op stapel staat. Het lijkt dat er nog te sectoraal naar planvorming wordt gekeken. Op een andere locatie heeft Amstelring de revisie van het bestemmingsplan gemist en krijgt na anderhalf jaar tijd de exploitatievergunning voor tijdelijke verhuur aan studenten.

Een oplossing is om meer integraal naar de plannen te kijken en ook combinaties te leggen tussen het bestemmingsplan en de Wmo. Je kunt dan voorzien waar een flexibeler gebruik van gebouwen nodig is.

Interview met Ko Hemminga, vastgoedstrateeg voor de Raad van Bestuur, Amstelring





Wonen in een verzorgingshuis in hartje Amsterdam

4.10 Instituut er uit, de buurt er in

Een tweede jeugd voor De Benring in Voorst

Instituut er uit, buurt er in. In het Gelderse Voorst geeft de dorpsgemeenschap vorm aan een nieuw concept in het verzorgingshuis De Benring. Gezamenlijk ontwikkelen de woonzorgcoöperatie, Habion en de zorgorganisaties Trimenzo en ’s Heerenloo een vitaal wooncomplex voor kwetsbare ouderen en mensen met een verstandelijke beperking. Ze doen dat vanuit principes als ontmoeting, veiligheid, eigen regie en samenredzaamheid. En niet alleen oud, ook jong haakt aan. De aanleunwoningen zijn door de jeugd omgeklust tot jongerenhuisvesting en het onderhoud aan de moestuin en de verzorging van kippen zijn belangrijke onderdelen van de dagbesteding. De zorg is vraag gestuurd en wordt op maat geregeld door de twee zorgorganisaties Trimenzo (ouderen) en ’s Heerenloo (oudere verstandelijk gehandicapten). Habion, de eigenaar van het gebouw, werkt actief mee en faciliteert de reuring. Dit project maakt deel uit van Habions experiment ‘Bejaardenhuis, een tweede jeugd’. Onder het motto ‘wij slopen geen bejaardenhuizen, maar vinden ze opnieuw uit”, zoekt de woningcorporatie in verschillende plaatsen naar nieuwe, betaalbare woonconcepten voor kwetsbare ouderen in bestaande verzorgingshuizen. De gemeente is enthousiast over het initiatief, de wethouder is een betrokken samenwerkingspartner en binnen de gemeente is één aanspreekpunt aangesteld om alle vergunningsperikelen op korte termijn te regelen.





Artist impressions architectuurstudies

Naam	De Benring, Voorst
Adres	Tuinstraat 51, 7383 XC Voorst
Bouwjaar	1971
Transformatiejaar	2014/2015
Type gebouw	Verzorgingshuis en aanleunwoningen
Huidige status	
Oude functie	verzorginghuis
Nieuwe functie	Wonen en dorpsfunctie
Doelgroep	Oud, jong
Tijdelijke transformatie	
Permanente transformatie	Exploitatieduur: 20 jaar
Aantal eenheden en oppervlakte	- 74 appartementen (eerst 102) - 18 aanleunwoningen - woonkeukens - Plint: recreatiezaal
Eigenaar /Verhuurder	Habion
Samenwerkingspartners	Trimenzo 's Heerenloo Woonzorgcoöperatie Voorst
Bijzonderheden	Experiment Een tweede jeugd
Architect renovatie	Fact Architects
Start	2014
Gereed	2016
Investering renovatie	€ 3.900.000
Website	www.een2ejeugd.nl

Seniorenhuisvester

Eigenaar van De Benring, Habion, is een van de grote, landelijke spelers in de seniorenhuisvesting. De corporatie heeft ongeveer 75 woonzorgcomplexen in bezit, met in totaal zo'n 10.000 eenheden. Als gevolg van het beleid van scheiden van wonen en zorg is de corporatie actief op zoek naar een nieuw verdienmodel voor de voormalige verzorgingshuizen. Op basis van eigen marktonderzoek en landelijke prognoses over de dubbele vergrijzing en de toename van oudere kwetsbare ouderen met een smalle beurs ontstaat een groot tekort aan woningen. Habion ziet kans voor een nieuwe bestemming en wil haar panden behoeden voor de slopershamer, zowel uit het oogpunt van duurzaamheid is de opgave van de huisvesting van kwetsbare ouderen. Habion heeft een andere kijk op ouderenhuisvesting en is daarvoor in 2013 het experiment Een tweede jeugd, gestart. Vier voormalige verzorgingshuizen, waarbij de intramurale zorg wordt afgebouwd, vormen de basis van dit experiment. Na een jaar ervaring met dit experiment blijkt dat ouderen behoefte hebben aan: betaalbaar veilig wonen met zorg in de buurt, contact (ontmoeten, gezelligheid, reuring en ertoe doen) en zelfbepaling (eigen regie, emancipatie, keuzemogelijkheden). De corporatie stelt bij de herontwikkeling voorop dat er voldoende draagvlak en vraag naar onder meer diensten moet zijn. Daarmee valt of staat het behoud van een woonvoorziening.

De manier van wonen in het verzorgingshuis moet anders, vindt Habion. Zo'n 50 jaar lang hebben instituties bedacht wat goed is voor de ouderen en hoe zij horen te wonen samen met de bijbehorende regelgeving. Wat is de woonwens van de bewoner en wat kan deze zich financieel veroorloven is voor hen een leidende vraag. Voor vier complexen in Loenen aan de Vecht, Zwolle, Amsterdam (nieuwbouw) en Voorst zoekt Habion draagvlak en organisatiekracht in de lokale gemeenschap en de benodigde maatschappelijke of sociale ondernemingszin om dit voor elkaar te krijgen. Zonder vindingrijkheid is het lastig om het financiële plaatje rond te krijgen. De wens is om een ander beeld neer te zetten dan die de media nu schetsen over leegstand, sloop en gedwongen verhuizingen van oude mensen.

Niet veel mis met het gebouw

Analoog aan de transformatie van kantoren laat Habion in 2012 studenten van de Academie van Bouwkunst een analyse maken van zes van haar complexen. Deze zijn een afspiegeling van het bezit van de corporatie,verschillend qua bouwperiode, omvang en ligging in stad en op platteland. De architectuurstudie, waarbij de studenten daadwerkelijk zijn gaan logeren in de verzorgingshuizen om het te gebruik te ervaren, levert de corporatie een aantal eye-openers op, aldus Dietward Bruin. Met het pand is niet veel mis, maar het gebruik en de invulling moet anders om in de toekomst van betekenis te zijn voor kwetsbare ouderen en de lokale gemeenschap. Met ontwerpconcepten als ‘Vrijheid binnen grenzen”, ‘Blokje om”, ‘Een huis met 100 kamers”, ‘Heaven can wait”, ‘Instituut er uit buurt er in”, ‘Sterfhuis naar leefhuis’ is gezocht naar gebruik en inrichting van het complex; in feite is het social design, zonder grote bouwkundige ingrepen.



Artist impressions architectuurstudies

Vanuit het duurzaamheidsdenken en het ‘cradle-to-cradleprincipe’ is sloop-nieuwbouw geen optie, stelt Habion. Daarnaast is de eigenaar, net zoals de gehele corporatiesector, door de verhuurderheffing en de Novelle beperkt in haar investeringsvermogen. Om dan toch betaalbare huisvesting te kunnen bieden aan de oudere senior is een tweede jeugd voor een bejaardenhuis een must, en vooral ook een uitgelezen kans. De kern is het ‘de-institutionaliseren’ van de woon- en dienstenvoorziening, stelt Bruin. Dit kan alleen als het pand zich openstelt voor de gemeenschap en de regie bij hen neerlegt. Het woonzorgconcept is gestoeld op een nieuwe rolverdeling. Habion is als gebouw eigenaar verantwoordelijk voor de huisvesting, de zorgorganisaties voor de zorg en de gemeenschap - sociaal ondernemers, bewoners, vrijwilligers - voor de diensten en reuring.

De Tweede Jeugd voor De Benring, Voorst

Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg en het afschaffen van ZZP 1 t/m 3 maakt Habion al een aantal jaren een pas op de plaats voor de Benring in Voorst. De aanleunwoningen van het woonzorgcomplex staan in 2012 al zo’n tien jaar leeg. Wanneer de zorginstelling bij Habion de huur opzegt van het verzorgingshuis, vraagt Habion studenten van de Academie van Bouwkunst onderzoek naar het pand te doen. Het pand kan van betekenis zijn voor de gemeenschap van Voorst, luidt hun conclusie. De corporatie gaat samen met ’s Heeren Loo (zorgverlener verstandelijk gehandicapten) en Trimenzo (zorgverlener ouderen), in gesprek met dorpsbewoners om hen te vragen: Wat willen jullie? Oud kunnen worden in ons eigen dorp, is het antwoord van de ruim 200 dorpsbewoners. Op basis van dit antwoord van het dorp, start het proces om het gebouw te veranderen naar een vitale woon- en leefgemeenschap. Hoe deze er uit ziet bepalen bewoners en andere betrokkenen zélf.

Projectteam Een tweede jeugd ontwikkelt en ontdekt op basis van de experimenten op de vier locaties een aantal werkende principes. Eén daarvan is de vaart er in houden. In hoog tempo wordt een doorlopend werkatelier georganiseerd, waar wel duizend ideeën en wensen opgehaald worden. De startbijeenkomst in november 2013 trekt zo'n 200 mensen, twee maanden later is dit aantal verdubbeld bij de presentatie van het voorlopig plan. In een dorp van 1200 inwoners is daarmee een belangrijk doel bereikt: de betrokkenheid van de gehele gemeenschap. Het gesprek met het dorp leidt tot het oprichten van een woonzorgcoöperatie, waar dorpsbewoners lid van worden.

"Sommige dingen kun je niet regisseren", illustreert Dietward Bruin dit proces. Ook de jongeren in het dorp zagen hun kans: "Wij willen ook in Voorst kunnen wonen, geef ons maar een sleutel van de aanleunwoningen", zeiden zij. Habion biedt de jongeren een aantal mogelijkheden: kopen, huren of klushuur met daarbij huurkorting. Het wordt de klushuuroptie. In ruil voor de mogelijkheid om hier te wonen, bieden de jongeren vier uur dienstverlening per huishouden per maand aan om iets voor de woongemeenschap en de bewoners terug te doen, hierdoor raken jong en oud verbonden en is sprake van wederkerigheid.
In mei 2014 sluit de coöperatie zich als partner aan bij de trekkers van de herbestemming van de Benring: Trimenzo, 's Heeren Loo en Habion. De coöperatie blijkt een kundige en constructief-kritische gesprekspartner. Het feit dat in de Benring ruimte komt voor kleinschalig groepswonen voor dementerenden is te danken aan de coöperatie. Deze is naar het zorgkantoor gestapt voor overleg over de wens in de Benring te kunnen blijven wonen, ook bij verslechtering van de eigen gezondheid en niet te verhuizen naar een ander dorp.
De nieuwe bestemming is volgens wet- en regelgeving nog niet goed vastgelegd. De gemeente steunt het initiatief en werkt mee om de regels passend te maken. Bijvoorbeeld door het bestemmingsplan van maatschappelijke functie naar wonen te wijzigen, huisnummers en brievenbussen te regelen, en het afwijken van de parkeernorm te fiatteren die passend is bij de behoefte in plaats van aansluit bij de regelgeving.

Herbestemmen
De vier dragende partijen van De Benring hanteren vier uitgangspunten voor het woonzorgconcept van de Benring en benodigde renovatie van het pand: zorg op maat, veiligheid, betaalbaarheid en leefbaarheid voor de bewoners: ouderen en (oudere) mensen met een verstandelijke beperking.
Het complex krijgt drie onderdelen:

1 wonen voor ouderen in het voormalig hoofdgebouw:
2 wonen voor jongeren in de aanleunwoningen:
3 de plint - de recreatiezaal en de keuken – is de verbinding tussen de gebouwdelen, en ook die met het dorp, de aanverwante diensten en functies.

De bouwkundige ingreep bestaat onder meer uit het samenvoegen van een aantal appartementenkamers. Het aantal vermindert van 102 naar 74. Zo komen naast de kleine appartementen van 26 m2 ook grotere van 44 m2. In de vergrote appartementen wordt op wens van de huurder de badkamer al dan niet vergroot. Huurders blijken hier toch niet zo'n grote waarde aan een grote badkamer te hechten. Uit de inventarisatie van de wensen van inwoners en bewoners blijkt dat mensen weer samen dingen willen doen, samen koken bijvoorbeeld. Er komen dan ook vier woonkeukens. De bewoners hebben dan de mogelijkheid in het eigen appartement te koken of gezamenlijk in de woonkeuken met bewoners of buurtbewoners, zelf weer boodschappen te doen, erop uit te gaan dan wel de buurt naar binnen te halen. In de plint komen verschillende functies die dit ondersteunen. Een maatschappelijk ondernemer gaat samen met vrijwilligers verschillende activiteiten faciliteren zoals het bemensen van de winkel, mogelijkheden voor een kop koffie, lunch of diner, het organiseren van evenementen, etc. Samen met de woonzorgcoöperatie en de bewoners zorgt deze voor de nodige reuring.

De bestaande recreatieruime, het winkeltje en de linnenkamer worden omgebouwd tot een ruimte waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. De keuken en de buiten werking zijnde oude koel- en vriescellen zijn inmiddels in gebruik genomen door de maatschappelijk ondernemer die van daaruit cateringactiviteiten verzorgt. De Woonzorgcoöperatie wil investeren in een nieuwe entree met toiletruimtes en garderobe, de keuken, de ontmoetingsruimte (uitgiftebalie), de lounge, de vrijwilligerskamer, het winkeltje met receptie uitbreiden en beweegtoestellen plaatsen die geschikt zijn voor jong en oud. De ondernemer huurt deze ruimten in de plint van de woonzorgcoöperatie. Ook Habion en de zorginstellingen dragen bij aan de nodige reuring. Zij gaan het nieuwe concept: 'Kom logeren' uitproberen. Binnen dit concept kunnen mensen vanuit andere zorghuizen in de Benring komen logeren en proefwonen.

Financiën

Voor de exploitatie is het voor alle partijen van belang een gezonde business case te hebben. Dat betekent het volgende:

- De bewoners hebben een betaalbare woning;
- De coöperatie ontvangt lidmaatschapsgeld van de leden.
- Habion verhuurt op basis van huurprijzenwet (HPW) en de normatieve huisvestingscomponent (NHC).
- De Zorginstellingen leveren zorg op basis van zorg in natura (ZIN), volledig pakket thuis (VPT), persoonsgebonden budget (PGB).
- De maatschappelijk ondernemers hebben omzet.

Het verdienmodel bestaat uit huurprijzen, omzetprognoses en inkomsten vanuit de gesubsidieerde en private zorg. Een belangrijk element daarin is de gewijzigde financiering van woonruimte met zorg. Scheiden van wonen en zorg is erop gericht mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. Vanuit de huidige nieuwe financiering komen mensen niet meer automatisch in aanmerking voor een plek in een verzorgingshuis inclusief zorg en verzorging. Alleen mensen met een zwaardere zorgindicatie houden daar recht op. Door een flexibele invulling zal het scheiden wonen en zorg stapsgewijs steeds verder doorgevoerd worden. Het bestaande bejaardenhuis verandert langzamerhand in een gewoon woongebouw waar zorg geleverd wordt. De flexibele invulling en stapsgewijze invoering van het scheiden van wonen en zorg heeft ook consequenties voor zowel de huurinkomsten als de huuruitgaven. Alle woningen kennen een afgesproken huurprijs, die jaarlijks geïndexeerd wordt. Door de flexibele invulling zullen tegelijkertijd woningen verhuurd worden aan mensen met (intramuraal AWBZ-gefinancierde zorg, de ZZP's) en zonder woonzorgindicatie. Voor woningen met een bewoner zonder woonzorgindicatie maar thuiszorg (extramuraal gefinancierde AWBZ-zorg) geldt de huurprijzenwet voor de bepaling van de huurprijzen. Om de huren betaalbaar te houden (wens van bewoners), zijn alle huurprijzen beneden de huurtoeslaggrens.
Voor woningen met een bewoner met een woonzorgindicatie (recht op verblijf) geldt een huurprijs waar de NHC uitgangspunt is geweest. Zorginstellingen ontvangen deze vergoeding van de overheid voor de bouw en instandhouding van het vastgoed in het kader van de AWBZ. Bij deze vorm is de zorgpartner de huurder. De huur per woning zal hoger zijn dan de huur die op basis van de huurprijzenwet is bepaald. Deze huur is inclusief alle benodigde algemene ruimten.

Voor de ruimten in de plint ontwikkelt Habion verschillende huurvormen: ingroeihuur, omzethuur of tijdelijke huur voor startende ondernemers met een prijs die in deze regio marktconform is..

Onderdelen	Uitwerking
Programma: **aantal woningen, overig programma**	74 appartementen 18 aanleunwoningen
Oppervlakte complex (BVO)	5.824 m2 (verzorgingshuis)
Oppervlak appartementen	24 m2 en 48 m2
Investering renovatie	€ 3.900.000
Stichtingskosten	€ 4.500.000
Onderhoudskosten / jaar	Op dit moment niet voorhanden
Beheerkosten / jaar	€ 1.350 per won. per jr.
Huuropbrengsten per jaar: • **Appartementen + Aanleunwoningen** • **Plint**	€ 420.000 Niet beschikbaar

Een tweede jeugd: de methode Røring

Røring is de methode die Habion in het experimentprogramma een tweede jeugd heeft ontwikkeld om met de lokale stakeholder de nieuwe toekomst van het verzorgingshuis uit te denken. Op basis van de vier experimentcomplexen zien zij dat de aanpak zich heeft omgevormd tot een gelijke methode, met lokaal verschillende uitwerkingen. De basisprincipes zijn:

– Een open gesprek met de lokale gemeenschap (de inspiratiedag).
– Een werkatelier van acht weken en een terugkomdag waarin zij de voorlopige plannen aan de gemeenschap voorleggen.
– De uitwerking met de cyclus van Acht weken om in zogenoemde gangmakersavonden de stappen en ideeën steeds opnieuw te toetsen bij de gehele gemeenschap en in gesprek te blijven.
– Uiteindelijk wordt overgegaan tot uitvoering van de plannen met als zichtbare verandering de (vaak marginale) aanpak van het gebouw. Belangrijk is dat de relevante partijen agenda's delen en het initiatief steunen. Het gaat om betrokkenheid creëren en de zoektocht en het inspelen op de woon- en dienstenwensen samen doorlopen. Ook moet de gemeenschap zelf aan de slag om vrijwilligers en of leden voor de woonzorgcoöperatie te vinden. Draagvlak is het toverwoord. In elk van de plaatsen levert het een eigen tempo en woonproduct op.

Habion heeft een 'publieke tribune' ingericht, dit is een groep creatieve denkers en doeners[11] van buiten de projecten. "Met hen gaan we in gesprek over de dilemma's", zegt Dietward Bruin. "Ze houdt ons een spiegel voor en helpt verder. Hiermee benutten we het experiment zo optimaal mogelijk,.: Het team zoekt naar een nieuwe invulling voor de bestaande gebouwen. "We denken dat die invulling alleen van de gemeenschap kan komen, dat past binnen de participatiemaatschappij. Alleen door organisatie van onderop, kun je weer een nieuw verdienmodel maken. De (informele) zorg is daarin een belangrijke drager. Ook andere werkwijzen en organisatievromen zijn hiervoor nodig, zoals het inkopen van de eigen woon- en zorgvraag vanuit de woonzorgcoöperatie. Wij willen als Habion gevraagd worden om mee te doen in plaats van uit te voeren wat anderen voor onze bewoners bedacht hebben. Het betekent loslaten van vaste routines en plannen voor je gebouwen. Wij zetten een functieonafhankelijk woongebouw neer, waarbij het pand steeds flexibel inspeelt op hetgeen de gemeenschap wil. Hierdoor komt er meer variatie in wonen en eindelijk weer wat te kiezen voor ouderen.".

[11] De Publieke tribune bestaat uit Andrea Maier (hoogleraar ouderengeneeskunde VUmc), Frederika Gepken (voorzitter van de Ouderen Advies Raad Amsterdam Centrum), Mark Hillen (Social Enterprise NL), Willem van Leeuwen (zelfstandig adviseur en oud-voorzitter Aedes vereniging van woningcorporaties), Henk Cornelissen (oud-voorzitter LSA, het Landelijk Samenwerkingsverband van actieve bewoners) en Adri van der Wurff (pensioendeskundige).

"Als projectteam gaan we niet alleen in gesprek met de lokale gemeenschap, maar ook met onze eigen collega's", zegt Bruin. "Wij moeten 'de tweede jeugd' intern uitdragen en collega's meenemen in deze andere aanpak, want wijzelf denken ook nog steeds in instituties. De door ons ontwikkelde methode Røring is de leidraad."

Knelpunten

Vanuit het woonperspectief zijn er verschillende knelpunten in wet- en regelgeving die het omkatten naar zelfstandige wooneenheden in een voormalig verzorgingshuis complex maakt. Zo moet er bij het ombouwen van verzorgingshuizen naar woningen veel worden geregeld, zoals bestemmingsplan en regelgeving rond brandweereisen (compartimenten, voordeuren). Verder is snelheid maken gewenst om geloofwaardig te zijn naar bewoners toe. Dit vraagt een cultuuromslag bij de samenwerkingspartners. Dit terwijl zorgvuldigheid ook weer een belangrijk aandachtspunt is

Het is belangrijk dat een lokale overheid meewerkt om ruimte te geven aan dit type nieuwe woonvormen in een werkveld waar zowel de woon/zorg- als welzijnsector zich door wijziging van regelgeving opnieuw aan het organiseren is.

Interview met Els van Betten, Joost Maas en Dietward Bruin, Habion



5 Conclusies

Deze studie geeft inzicht in welke partijen zorgvastgoed naar zelfstandige woonruimte - al dan niet ouderenhuisvesting - transformeren en wat ervaringen en succes- en faalfactoren zijn bij een dergelijke transformatie. Het biedt ook inzicht waarom zorgvastgoed (nog) niet op grote schaal wordt getransformeerd en hoe hier verandering in zou kunnen komen. Op basis van de interviews en het overleg met de expertgroep trekken we de volgende conclusies.

5.1 Ondernemerschap loont!

De succesfactoren voor transformatie van zorgvastgoed zijn de druk op de regionale woningmarkt, de aanwezigheid van de juiste doelgroepen, het voordeel van een centrumlocatie en een goede communicatie met de buurt en de gemeente omtrent regelgeving. Goed ondernemerschap, visie, doorzettingsvermogen en communicatie loont bij de praktijkcases in Hoorn, Amsterdam, Den Haag, Spanbroek, Bussum. Bij deze voorbeelden kun je constateren dat de ondernemers de wind mee hadden. Daarnaast heeft een aantal overheidsmaatregelen stimulerend gewerkt: bijvoorbeeld het belastingvrij schenkrecht van ouders, het lage btw-tarief voor de bouw en de mogelijkheden het gebouw tijdelijk te bestemmen. De gunstige marktvoorwaarden doen zich vaker voor in het westen van het land en in de grote steden. De gunstige regelgeving is niet profijtelijk gebleken voor alle cases. De andere eigenaren geven aan moeilijker tot een sluitende businesscase te komen.

5.2 Ondernemerschap kent zijn beperkingen

Voor deze cases is uitgebreid gespeurd naar goede voorbeelden. Uit deze zoektocht blijkt dat transformatievoorbeelden naar een woonfunctie nog niet dik gezaaid zijn.

In kleine dorpen en wijken is de markt voor herbestemming lastiger. Studenten en starters zijn niet altijd voorhanden en andere doelgroepen voor sociale woningbouw, vaak niet gewenst. Onze indruk is dat veel eigenaren kiezen voor een herbestemming naar de ‘oude’ doelgroep: 80-plussers met een laag inkomen en een behoefte aan gezelschap, veiligheid en 24/7 hulp in de nabijheid. Een keuze die maatschappelijk ook vaak gewenst is: een betaalbare woning voor de lage inkomens met ontmoeting, dienstverlening en hulp nabij. Bij de levering van zo’n maatschappelijke prestatie, is de herbestemming van het gebouw niet los te zien van de inkoop voor intramurale capaciteit, de inkoop van extramurale zorg en de bestemming van WMO-middelen voor algemene voorzieningen. In dit geheel van gelden voor zorg en welzijn, zal het getransformeerde gebouw dat wonen plus biedt, zijn financiële plek dienen te krijgen.

De korting op de verhuurderheffing bij een minimale investering van transformatiekosten per woning, is op zichzelf onvoldoende ondersteuning voor deze eigenaren om te kunnen transformeren. Een afgestemd plan met financiële afspraken tussen gemeente, verzekeraar en eigenaar kan hiervoor de basis zijn. Een overgangsregeling in de afbouw van kapitaalslasten en/of afspraken met zorgkantoor over een langzame afbouw van capaciteit en meerjarige afspraken over behoud van intramurale capaciteit kunnen meer uitkomst bieden

5.3 Specifieke markt

Naar schatting transformeert 40 procent van de ruim 1300 verzorgingshuizen tot een verpleeghuis. De overige verzorgingshuizen of delen ervan, dienen een nieuw verdienmodel te ontwikkelen door verhuur aan een nieuwe doelgroep. Door de bouwkundige opzet van het verzorgingshuis moet dit een doelgroep zijn die graag gebruik maakt van collectieve voorzieningen. Veel gebouwen van verzorgingshuizen munten niet uit in architectuur, ze zijn niet vaak ‘moeders mooiste’. Integendeel, verschillende eigenaren worstelen met de standaard uitstraling van het gebouw als ‘bejaardenoord’. Deze elementen beperken de keuze voor herbestemming aanzienlijk. Verhuur aan starters, studenten, andere zorg- en begeleidingsdoelgroepen, arbeidsmigranten zijn voorbeelden die in deze studie zijn beschreven. De gebouwen kunnen bijvoorbeeld ook ingezet worden voor de huisvesting van asielzoekers en/of statushouders. Afgezien van de starters, vallen de genoemde doelgroepen voor veel buurten in de categorie NIMBY (not in my back yard). Dit vereist een zorgvuldige communicatie en begeleiding door de eigenaar.

5.4 Werkoplossingen regelgeving

De meeste initiatiefnemers geven aan een werkoplossing te hebben gevonden voor belemmerende wetgeving. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen planologische regelgeving (onder meer woningcontingentering, bestemmingsplan), bouwtechnische regelgeving (onder meer Warmtewet, eisen legionellabestrijding, kwaliteitsniveau zelfstandige woning, brandveiligheid gebouw) en fiscale regelgeving (onder meer huurtoeslag, btw).
Geen van de initiatiefnemers heeft daadwerkelijk te maken gekregen met dichte deuren bij de gemeente, de provincie, de belastingdienst of het ministerie. Tegelijkertijd kost het interpreteren, overleggen en afspraken maken van en over regelgeving veel tijd en inspanning.

Verschillende regels leiden bij hetzelfde gebouw tot een kostenverzwaring. De levering van diensten bijvoorbeeld, was in het voormalige verzorgingshuis btw-vrij. Bij omzetting naar een woondienstenpakket is dit niet meer het geval. Opsplitsing van het gebouw naar woningen, leidt tot hogere gemeentelijke heffingen per woning voor bijvoorbeeld rioolrecht dan voorheen, deze moet de huurder dan wel kunnen dragen. Bij verhuur van meer dan tien zelfstandige sociale huurwoningen dient de eigenaar verhuurderheffing af te dragen. Het zijn regels die lastenverzwarend zijn voor de eigenaar bij omzetting naar een woonfunctie. Meestal een papieren verandering, in het gebouw verandert er niet zoveel.

Tot slot speelt het dilemma rondom brandveiligheid. Bij herbestemming van het gebouw naar een ‘reguliere’ woonfunctie worden minder eisen gesteld. Voorzieningen als deurdrangers, openbaar meldsysteem en een BHV-organisatie mogen vervallen, terwijl de hulpbehoevendheid van bewoners hier wel om vraagt. Het bouwbesluit gaat er bij een ‘regulier’ woongebouw van uit dat mensen bij calamiteiten zelfredzaam zijn, dit is bij hulpbehoevende bewoners niet altijd vanzelfsprekend. Dit kan leiden tot behoorlijke risico’s. De exploitant vult daarom deze veiligheidsfunctie zo goed en zo kwaad als mogelijk in, al dan niet met een bijdrage van de huurder.

Vaak vinden gemeenten en partijen een praktische oplossing voor regelgeving door een uitzondering te formuleren. Dit hoeft geen probleem te zijn, eigenaren geven echter aan dat bij een juridische toetsing van de afspraken in de rechtbank, bij een negatieve uitspraak, het risico steeds bij de eigenaar ligt.

Het beeld dat oprijst uit de gesprekken met de initiatiefnemers is dat gemeenten blij zijn met de herbestemming van het pand door zorgvastgoed eigenaren. Op zijn slechtst draagt een gemeente

weinig bij aan een snelle ontwikkeling. Initiatiefnemers melden dat deze houding de dood in de pot is. Een snelle projectontwikkeling tegen lage kosten draagt zeer bij aan de financiële haalbaarheid van herbestemming.

5.5 Voorzichtig ontwikkelen, lage investeringsbereidheid

In de studie is geen kwantitatief onderzoek verricht naar de nieuwe herbestemming van verzorgingshuizen. Toch is de indruk dat het grootste deel van de eigenaren zoekt naar een herbestemming voor de oude doelgroep. Hier speelt ook het voortbestaan van de zorgorganisatie een belangrijke rol. Men wil koste wat kost te veel omzetverlies voorkomen.
De meeste eigenaren laten het pand bouwkundig grotendeels in stand en kiezen voor een beperkte renovatie tot een aantal wettelijke vereisten zoals huisnummering, legionellabeheersing en brandveiligheid.

De korting op de verhuurderheffing van 10.000 euro blijkt in de onderzochte cases geen rol bij de overweging tot herbestemming te hebben gespeeld. De keuze of per woning minimaal 25.000 euro geïnvesteerd wordt is meer afhankelijk van de marktkansen of -onmogelijkheden, de bestaande boekwaarde en de verwachte toekomstige inkomsten. Een van de geïnterviewden geeft zelfs aan een maximum van 20.000 euro per appartement te investeren. Naast de inhoudelijke afweging dient ook de invoeringstermijn van de korting op de verhuurderheffing in ogenschouw te worden gehouden, een belangrijk deel van de geselecteerde projecten is gestart voordat de verhuurderheffingskorting was ingevoerd. De verhuurderheffing leidt in een aantal cases wel tot de keuze om de appartementen om te zetten naar onzelfstandige woningen, aangezien daarmee de verhuurderheffing vervalt.

Al met al kunnen we concluderen dat het transformeren van zorgvastgoed naar wonen loont. De tien praktijkvoorbeelden laten zien dat het vraagt om echt ondernemerschap en dat de ondernemers kansen pakken waar die zich voordoen. In ontspannen woningmarktgebieden is voor een realistische businesscase steun nodig van de gemeente en bijvoorbeeld het zorgkantoor, zodat pragmatische oplossingen worden gevonden voor de financiering van het dienstenpakket en voor de omgang met de regelgeving.

Bijlage 1 Geïnterviewden/expertgroep

Geïnterviewden

Rob Kraan, Hoofd vastgoed, Rivas Zorggroep
Onno Bremmers en Willemijn Souren-la Fleur, Woonzorg Nederland
Jos Mies, locatiemanager en Bart Mulder, Hoofd Klantbeheer De Zorgboog
Sophie Keulemans, senior adviseur bureau huisvesting, Vivium Zorggroep
Hester Verbeek en Gert Nobel, Woonbron en Janet Neyhoft-van den Tol, sociaal coördinator De Nieuwe Nachtegaal
Frank Uffen, Director of Marketing and Partnerships, The Student Hotel
Guido Scholtens, algemeen directeur Scholtens Groep
Jan Willem van der Meer, NL Jobs
Ko Hemminga, vastgoedstrateeg voor de Raad van Bestuur, Amstelring
Els van Betten, Dietward Bruin en Joost Maas, Habion

Expertgroep

Naast geïnterviewden namen deel aan of leverden commentaar aan:
Ellen Olde Bijvank, zelfstandig adviseur en auteur eindrapport All-Inclusive
Marc van Leent, Bouwstenen voor Sociaal
Ingrid de Moel, Expertteam Transformatie en Bouwstenen voor Sociaal
Ton Streppel, Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen
Harry Rietveld, bestuurder, SOR
Karl Kupka, Ministerie BZK
Annemieke de Vries-Guiting, Ministerie BZK
Frank Bonnerman, Ministerie BZK
Annelies Dassen, Ministerie BZK
Margaret Zeeman, Ambassadeur Expertteam Transformatie en directeur.-bestuurder Jutphaas Wonen
Timo Lagarde, Ministerie BZK

Colofon

Uitgave Platform31

Auteur : Annette Duivenvoorden en Netty van Triest (Platform31)
Redactie : Platform31
Opmaak : Platform31
Foto cover : Scholtens Projecten

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens.
Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Den Haag, juni 2015