

Transformatie zorgvastgoed



Netty van Triest
Senior-projectleider Platform31

Reactie eigenaar intramuraal vastgoed

1. Ombouw tot verpleeghuis

Voorwaarde geschiktheid huisvesting

Volume uitbreiding door zorgkantoor

2. Ombouw tot zelfstandige appartementen

Markt?

Huurprijs - boekwaarde

Kosten algemene ruimten

3. Afstoten van gebouw

Nieuwe doelgroep/functie



2014 – 2015 Experiment All-inclusive pension

Samenwerking

Aedes-Actiz KCWZ en Actiz

Selectie 12 koplopers

BrabantZorg/BrabantWonen, De Zorgboog, DrieGasthuizenGroep/Corona Wonen Alliantie, Florence, Marente, Rivas Zorggroep, SOR, Vestia, Vivantes, Vivium Zorggroep, Woonzorg Nederland, Zonnehuisgroep Noord

Aanpak

Intervisiebijeenkomsten, 4 studies, eindevaluatie

PLATFORM31

kennis van stad en regio

PLATFORM31
kennis van stad en regio

langer thuis



Het huishoudboekje van de senior

Bestedruimte voor het All-inclusive pensioen

René Middelkoop, BOB Advies



langer thuis

PLATFORM31
kennis van stad en regio



Exploitatie van de diensten in de All-inclusive

Verkenning van betaalbare arrangementen in samenwerking met de markt

Trinitas Advies

PLATFORM31
kennis van stad en regio

langer thuis



Vier bedrijfsmodellen voor de plint

Verkenning financiering van algemene voorzieningen verzorgingshuizen na scheiding wonen/zorg

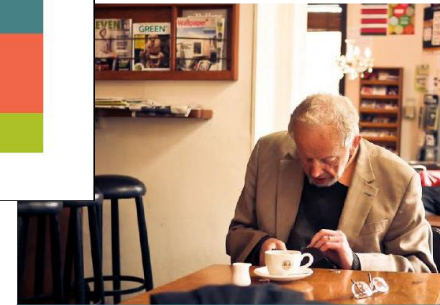
Marc van Leent (de Wijkplaats)

langer thuis

Een samenwerking van Movisie, Platform31 en Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg

PLATFORM31
kennis van stad en regio

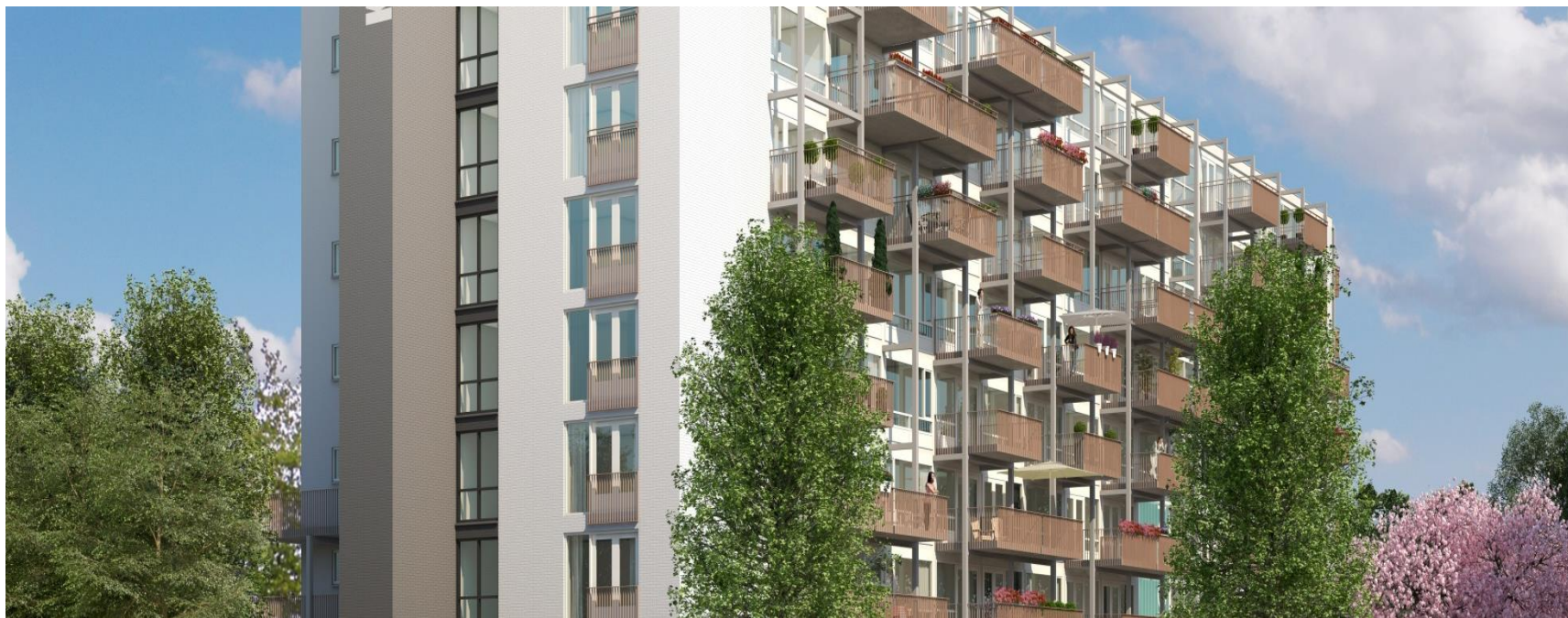
langer thuis



De marktpotentie van het All-inclusive pensioen

Leefstijl en interesses van de senior

Gerf Jan Hagen, SmartAgent



Studie Tien praktijkvoorbeelden zorgvastgoed

Studie Transformatie zorgvastgoed

Selectiecriteria:

- Woonfunctie
 - Recente herbestemming 2009 – 2015
 - Variatie
 - Verschillende doelgroepen
-

Tien praktijkvoorbeelden: van zorg naar wonen



- Mix van eigenaren

- Zorginstellingen
- Corporaties
- Private ontwikkelaars

- Diverse exploitatiemodellen

- Andere zorgdoelgroepen
- Short- en midstay
- Arbeidsmigranten (vrijwilligers)
- Studenten
- Zorgcoöperatie/wijkvereniging

De nieuwe Nachtegaal – Rotterdam



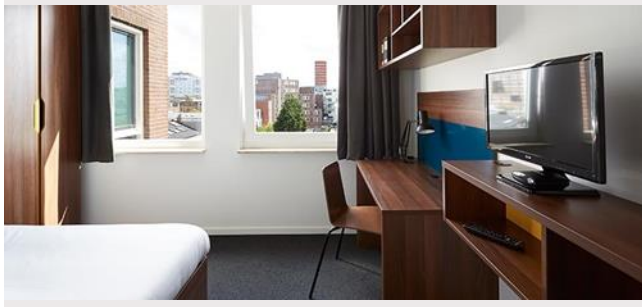
- 62 appartementen geheel verhuurd
- verhuur - behandeling;
- 9 rechtstreeks
- Plint: diverse buurtfuncties: restaurant
- Gezondheidspreventie
- Opleidingscentrum jongeren



Student hotel Den Haag



- 307 gemeubileerde kamers
- Hotel luxe: bibliotheek, studeerruimte, fitnesszaal, coffee corner, 24-uursreceptie en restaurant (>350 kamers)
- 650,- per maand
- Kamer van 14 tot 22 m²



Startersappartementen Kaap Hoorn



83 appartementen
46 – 110 m²
Balkon 8 m²
100.000 – 218.000

Belastingvrij schenken
Klein jaar ontwikkeld



1e verdieping
schaal ca. 1:200

't Slothuys Spanbroek



- Arbeidsmigranten
- Verhuur voor 3 jaar aan uitzendbureau
- Short stay – 160 bewoners
- Minimale verbouwing, meteen bewoond
- Communicatie buurt en gemeente, exploitatievergunning + gedragsregels
- 80,- per week bewoner
- Stevige beheerkosten: 2 huismeesters

Markt: nieuwe investeerders en ondernemers



- Vb. Haaksbergen – Zorghuis Twente, Futurazorg - Oudewater
- 750,- /1750,- per maand (service als 24/7 en maaltijden)
- Financiering zorg PGB

Samenredzaam: Magic Mix



- Combinatie van doelgroepen die wat voor elkaar doen: GGZ, studenten, verstandelijk beperkten
- Of voorzieningen delen: 24/7, maaltijden
- Jongeren, lage huurprijs – in ruil uren arbeid
Vb St- Jacob, Genderhof, Bruishuis, Humanitas

Conclusies studie zorgvastgoed

1. Ondernemerschap loont!

Echter: markt en volume? Wie betaalt welzijn en hulp nabij?
Gemeenschapsmodellen nog mondjesmaat

2. Specifieke markt: starters en souterrain woningmarkt

Zorgdoelgroepen, starters, studenten, arbeidsmigranten,
vergunninghouders

3. Overheid kan faciliteren en ondersteunen

Van hindermacht naar meewerk-kracht

Instrumenten gemeente

1. Ruimtelijke ordening (Handreiking KCWZ/prov Zuid-Holland)

Sturen op functies in gebied, faciliteren en ondersteunen

2. Wonen

Afspraken woonruimteverdeling

3. Wmo

Voorliggende wijkvoorzieningen, inzet welzijn, afstemming functies in gebied, inkoop maatwerk
