

INNOVATIEF VASTGOEDCONCEPT VOOR VVT

Een haalbare businesscase

Huurwoningen voor mensen met een intensieve zorgvraag in het middensegment. *De propositie van Syntrus Achmea en FAME planontwikkeling is aantrekkelijk* voor een grote groep ouderen, voor investeerders en zeker ook voor vvt-organisaties.

tekst Berber Bast beeld FAME Planontwikkeling

DE WERELD IS VERANDERD sinds de opkomst van het bejaardenhuis in de jaren '60. Een klein kamertje met gedeeld sanitair waar mensen vanaf hun 65ste achterover mochten leunen en volledig verzorgd de jaren tot hun dood sleten. Een concept dat mede uit de toen heersende woningnood is geboren. Nu blijven mensen zo lang mogelijk thuis wonen. En als hun zorgbehoefte dat onmogelijk maakt, willen ze een volledig geoutilleerd tweekamerappartement met alle nodige zorg en begeleiding, ook sociale activiteiten, binnen handbereik. In deze bewoordingen schetst Daan Tettero van Syntrus Achmea Real Estate & Finance (RE&F) het klimaat waarin de samenwerking met FAME Planontwikkeling is ontstaan.

Uitgangspunt

Wat FAME heeft ontwikkeld met zijn concept Beschermd Wonen is een volwaardig alternatief voor het verpleeghuis, licht directeur Henk Vonk toe. Het borduurt niet verder op de ontwikkeling

van verpleegafdeling voor langdurige zorg met achtpersoonskamers naar verpleeghuis met eenpersoonskamers en een gemeenschappelijke huiskamer. Uitgangspunt was de vraag: wat is de ideale leefomgeving voor een oudere met een intensieve zorgvraag, oftewel iemand met een indicatie voor de hogere zzp's? 'We zochten naar de menselijke maat', aldus Vonk, 'en kwamen tot de conclusie dat dat iemands persoonlijke levensverhaal is. De doelgroep is niet homogeen; somatische of psychogeriatrische klachten maken niet dat je ineens iemand anders of allemaal dezelfde wordt. Daarom bieden we mensen eigen woningen die zodanig geclusterd zijn dat de zorg en het toezicht op hun veiligheid goed georganiseerd kunnen worden.' Daarmee past het concept uitstekend in de visie van vvt-organisatie De Goede Zorg in Apeldoorn. 'Wij vinden dat de woonomgeving niet mag dicteren hoe je



▲ Een doorkijkje naar de 'Buurtkamer' in woongebouw

leeft', zegt Bert Blaauw, voorzitter van de raad van bestuur. De Goede Zorg wordt de huurder van het pand in het centrum van Apeldoorn waar de eerste 86 van de (landelijk) 3000 woningen gebouwd zullen worden. Hoewel het project niet alleen op ouderen met dementie is gericht, is dat wel een waarschijnlijke doelgroep, verwacht Blaauw. Veel woonvoorzieningen voor deze doelgroep zijn een vorm van groepswoon met een beperkte eigen ruimte. 'Dit concept biedt een volwaardige eigen woning waarmee het patroon dat je woonsituatie bepaalt hoe

'De woonomgeving mag niet dicteren hoe je leeft'



Juliana in Nijmegen

je leeft, wordt doorbroken. Of iemand zijn woning voor honderd procent kan gebruiken, is een andere vraag.' Hij geeft een voorbeeld om het uitgangspunt te verduidelijken. 'Stel dat hier een mevrouw komt wonen die haar hele leven veel boeken heeft gelezen. Nu heeft ze dementie en kan ze eigenlijk niet meer lezen. Maar haar boekenwand wil ze meenemen, want die is bepalend voor haar leefomgeving. Die boeken geven haar een goed gevoel, zijn verbonden met haar persoonlijkheid en vormen daarmee een aanknopingspunt voor contact met haar. Kortom ze zijn belangrijk voor de kwaliteit van leven.'

Vonk heeft een ander voorbeeld. 'Er komt een wasmachineaansluiting in elk appartement. Aanvankelijk stuitten we op sepsis: iemand met dementie doet toch

zelf de was niet? Maar het is juist een succesvol detail. De familie doet graag zelf de was. Het is een mooie activiteit om samen te doen en creëert een vertrouwde huiselijke sfeer.' Bewoners worden wel uitgedaagd om uit de eigen woning te komen. Ze kunnen gezelschap vinden en aan activiteiten deelnemen in de Buurtkamer. Blaauw: 'Zo noemen we het omdat we elke verdieping zien als een hofje in een wijk met een ontmoetingsplaats. Ze kunnen hier hun bezoek mee naartoe nemen om er samen een film te kijken, maar ze kunnen bezoek ook privé ontvangen in hun eigen woning.'

Financiële overwegingen

De scheiding van wonen en zorg heeft mensen meer keuzemogelijkheden gegeven in het verzilveren van hun

zorg-indicatie. Mensen met een belastbaar inkomen boven de 30.000 euro zijn financieel beter af met een huurwoning en Volledig Pakket Thuis (vpt) dan met intramurale zorg. Dat hangt samen met de inkomensvoets voor de eigen bijdrage die bij intramurale zorg kan oplopen tot 2300 euro per maand, terwijl de maximale eigen bijdrage voor een vpt 750 euro is. 'Marktonderzoek van bureau LinkinCare heeft uitgewezen dat voor circa 45 procent van de mensen met een indicatie voor zzp 4 en hoger huren in combinatie met vpt een interessante optie is,' vertelt Vonk. 'Naast een inkomensvoets is er een vermogensvoets voor de eigen bijdrage. Hoeveel ouderen met een zware zorgindicatie een vrij besteedbaar inkomen boven de vermogensgrens hebben, is niet be-

> kend. Die gegevens heeft alleen de Belastingdienst.'

De uitdaging voor FAME was een woning te ontwikkelen die binnen het woningwaarderingssysteem past. Vonk: 'In een traditioneel verpleeghuisgebouw kom je voor een woon-slaapkamer bij scheiden wonen en zorg niet verder dan 450 euro. Soms kan het iets hoger, maar het leidt zelden tot een haalbare businesscase.' De gezamenlijke propositie van FAME en Syntrus Achmea RE&F richt zich op het brede middensegment, waar de bovengrens voor woningcorporaties ligt en net iets hoger. Met een gemiddelde huurprijs van 700 euro is een project haalbaar binnen de rendementseisen van Syntrus Achmea. Behalve het perspectief van de cliënt en de vvt-organisatie is dus ook dat van institutionele beleggers in het concept meegenomen. Syntrus Achmea RE&F koopt het project in het centrum van Apeldoorn namens een van zijn klanten, een Nederlands pensioenfonds. Het concept past bij de

Syntrus Achmea Real Estate & Finance tekende eind mei op de vastgoedbeurs ProVada in Amsterdam een overeenkomst met FAME Planontwikkeling voor de ontwikkeling van 3000 huurwoningen voor mensen met een intensieve zorgvraag in de komende drie jaar. Als pilot heeft Syntrus Achmea RE&F namens een van zijn klanten 86 appartementen aangekocht in het centrum van Apeldoorn in samenwerking met zorgorganisatie De Goede Zorg. De appartementen worden gebouwd volgens een door FAME ontwikkeld woonconcept.

tiekosten worden meegenomen in de rendementseis.'

Vastgoedstrategie

Voor De Goede Zorg is een bijkomend voordeel dat het concept leidt tot risicoreductie op hun vastgoed. De Goede Zorg huurt het pand als geheel van Syntrus Achmea RE&F en verhuurt de afzonderlijke woningen aan haar cliënten die er een marktconforme huurprijs voor betalen. Blaauw: 'Samen met FAME, onze vastgoedadviseur, hebben

worden volgens het woningwaarderingssysteem vastgesteld. 'Met prijzen net onder en net boven de sociale huurgrens vullen wij een gat in de markt. Tegelijkertijd is het plan erop doorgerekend dat het voor de Goede Zorg ook op termijn te betalen is', aldus Blaauw.

Voor de langere termijn

Hoewel het concept bedoeld is voor mensen die huren en intensieve zorg ontvangen middels vpt, zal de locatie noodgedwongen als intramurale voorziening van start gaan. 'De provincie Gelderland bepaalt hoeveel woningen de gemeente aan haar woningcontingent mag toevoegen en dat biedt momenteel onvoldoende ruimte. We gaan het oplossen door te schuiven met onze intramurale capaciteit.' Al met al heeft het heel wat voeten in de aarde voor zo'n project er staat. 'Je moet het intern regelen met OR en cliëntenraad, je moet het regelen met gemeente en provincie, met het zorgkantoor, de investeerder... Met al die partijen moet je overeenstemming bereiken én houden want het is natuurlijk wel voor de langere termijn.' Maar de ruimtelijke ordeningsprocedure is gestart en wordt eind 2017 afgerond. Blaauw verwacht dat ergens in de tweede helft van 2019 de oplevering is. 'Dat zijn gebruikelijke termijnen. Als bestuurder wil ik vaak sneller dan kan.' Intussen wil hij graag benadrukken dat je nooit alleen op zo'n nieuwbouw moet focussen. 'Ook in je bestaande huurpanden moet je blijven investeren. Dat helpt het wachten op de nieuwbouw veraangenaam. En er is veel meer dan vastgoed: je moet goed voor je hele organisatie blijven zorgen.' ■

'Voor circa 45 procent van de mensen met een indicatie voor zzp 4 en hoger is huren in combinatie met vpt een interessante optie'

maatschappelijke doelstelling en de rendementseisen van het fonds. De propositie van Syntrus Achmea RE&F en FAME is gericht op een rendement dat in lijn is met reguliere huurwoningen. Dat lijkt een uitdaging gezien de te verwachten hoge doorloop van huurders en dus hoge mutatiekosten. De gemiddelde verblijfsduur in een verpleeghuis is immers minder dan een jaar. Maar dat valt mee, zegt Vonk op grond van zijn ervaring met vergelijkbare projecten zoals woongebouw Juliana in Nijmegen waar mensen intensieve zorg van ZZG zorggroep ontvangen. 'Het verpleeghuis heeft een slecht imago waardoor mensen thuisblijven tot het echt niet meer gaat. Mensen zien de verhuizing naar onze appartementen als een gewone verhuizing in plaats van opname in een verpleeghuis. Ze komen dus eerder binnen. Maar natuurlijk is de verwachte huurperiode korter dan bij eengezinswoningen. De hogere muta-

we gekeken naar een vastgoedstrategie waarmee we niet afhankelijk zijn van hoe het overheidsbeleid zich ontwikkelt. Wij zorgbestuurders denken nog veel in wetten en regels en de financiële consequenties daarvan. Maar intussen opereren we natuurlijk in een markt waar de cliënt bepaalt. We hebben te maken met de vraag van mensen die een intramurale indicatie hebben en daarvoor ook intramurale zorg willen, mensen die kiezen voor vpt en mensen met een thuiszorgindicatie. We willen met dit project de keuze vergroten.' Dat het project in het centrum wordt gerealiseerd, is ook een vraag/aanbodkwestie. 'Er is nog geen woonzorglocatie in het centrum. Ook de gemeente en de wijkraad juichen het initiatief daarom toe.' Nu de NHC en NIC volgend jaar vrij onderhandelbaar worden, is huren en doorverhuren alleen maar aantrekkelijker geworden voor De Goede Zorg. De huurprijzen van de wooneenheden

Het Zorgvisie-congres Toekomstbestendig zorgvastgoed biedt veel inspiratie voor een antwoord op uw vastgoedvragen. Kom 10 oktober naar het Muntgebouw in Utrecht: www.zorgvisie-congressen.nl/zorgvastgoed.