

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
T.a.v. de heer S.A. Blok  
Turfmarkt 147  
2511 DP DEN HAAG

**Den Haag, 8 juni 2015**

**Kenmerk: 2015-00200/nt/wvdk**

**Betreft: Rendabel exploiteren voormalige verzorgingshuizen**

Geachte heer Blok, geachte heer Van Rijn,

Afgelopen jaar begeleidden Actiz, Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg en Platform31 het experiment All Inclusive. Het experiment maakt onderdeel uit van het door u ondersteunde kennis- en experimentenprogramma Langer Thuis. In All Inclusive testen 12 koplopers in de praktijk of het lukt een betaalbaar woondienstenproduct te ontwikkelen in voormalige verzorgingshuizen. Betaalbaar voor AOW'ers en betaalbaar in de exploitatie. Een groot deel van de koplopers is dit gelukt! Er zijn wel een paar voorwaarden:

- een goede combinatie met intramurale capaciteit of
- het doorexploiteren van een vrijwel afgeschreven gebouw of
- een minimale vraag van 60 klanten.

De samenwerkende partijen adviseren de ministeries van BZK en VWS daarom het volgende.

#### **1. Stimuleer ondernemerschap en hef bezwarende regelgeving op**

Veiligheid, ontmoeting en hulp bij de hand, is wat kwetsbare 80-plussers wensen. Een betaalbare, beschutte woonvorm is niet perse gekoppeld aan het voormalige verzorgingshuis. Het inzetten van het verzorgingshuis hiervoor is een tijdelijke oplossing en niet een visie op de langere termijn. De komende jaren moeten we onze energie ook richten op de langere termijn: meer dienstverlening aan huis en zorg- en dienstverlening koppelen aan andere woonprojecten. Door de vergrijzing is immers een extra jaarlijkse behoefte van 10.000 woningen in het verzorgd wonen segment berekend. Zorgondernemers en woningcorporaties zullen door het stopzetten van de overheidsfinanciering voor het verzorgingshuis de komende jaren financieel moeten afboeken. De animo om dan opnieuw te investeren, zal minimaal zijn. Bovendien blijkt uit het experiment All Inclusive dat het financieel haalbaar maken van onder meer gemeenschappelijke ruimtes, brandveiligheidsvoorzieningen en 24-uursvoorzieningen, geen sinecure is. Onderstaand advies is daarom gericht op het stimuleren van ondernemerschap zodat investeren in wonen met zorg blijft lonen op langere termijn. Op korte termijn doen wij voorstellen om transformatie van voormalige verzorgingshuizen mogelijk te maken in ontspannen woningmarkten.

### **a. Ontheffing kostenverzwarende regelgeving**

Wanneer een verzorgingshuis een woonfunctie krijgt, zijn er nieuwe kostenverzwarende regels van toepassing. Voor hetzelfde gebouw dient bijvoorbeeld per appartement verhuurdersheffing en riool- en afvalstoffenheffing te worden betaald en vervalt de teruggave van energiebelasting. Zo zijn er meer regels die kostenverzwarend uitpakken. Uit de experimentpraktijk blijkt dat koplopers ternauwernood een kostendekkende exploitatie realiseren. Vooral de gewenste 24-uurs aanwezigheid van personeel en de vele extra m<sup>2</sup> in de plint maken de exploitatie een ware puzzel. Ontheffing van deze regelgeving voor de bestaande verzorgingshuizen, maakt de exploitatie gemakkelijker en kost de gemeente of de landelijke overheid niets.

### **b. Tijdelijke financiële ruimte**

Door het stopzetten van de overheidsfinanciering dient voor 39.000 appartementen in verzorgingshuizen een nieuw woon- en dienstenproduct te worden ontwikkeld. De overheidsfinanciering voor het gebouw wordt beëindigd en de gevolgen hiervan moeten lokale partijen als zorgondernemers en corporaties oplossen. Het experiment All Inclusive laat zien dat een deel van de koplopers hierin uitstekend slaagt: door voldoende afzet, een vrijwel afgeschreven gebouw of een optimale combinatie met de intramurale capaciteit, waardoor het dienstenpakket kan meeliften op de exploitatie van het intramurale deel. Een deel van de zorgondernemers kent niet zo'n gunstige uitgangspositie.

Als de gemeente en de lokale gemeenschap een verzorgingshuis willen behouden, zou het goed zijn om organisaties met een slechte uitgangspositie een periode enige financiële ruimte te bieden. Dan kun je denken aan bijvoorbeeld een langere vergoedingsstermijn van de kapitaalslasten of een tragere afbouw van de intramurale capaciteit. Een coulante en oplossende houding is hiervoor nodig; het zou goed zijn als de ministeries hierin kunnen bemiddelen.

### **c. Vrijstelling passend toewijzen**

Het overheidsbeleid is erop gericht mensen langer zelfstandig te laten wonen. Het is de uitdaging van nu om zo veel mogelijk oplossingen te creëren waarbij lokale partijen constructief met elkaar samenwerken. De woon- zorgarrangementen die zorgorganisaties en woningcorporaties samen opzetten, zijn bij uitstek goede voorbeelden. Het 'Passend toewijzen', waarbij corporaties 95% van de huurtoeslaggerechtigde mensen onder de aftoppingsgrens moeten huisvesten, belemmert het opzetten van nieuwe arrangementen ernstig. Doordat de maximale huurprijs niet langer de huurtoeslaggrens betreft, maar de veel lagere aftoppingsgrens, zijn projecten waarin woon- zorgarrangementen op basis van zelfstandige verhuur (bijvoorbeeld aan mensen met een PGB of VPT) worden aangeboden, financieel niet haalbaar. De extra investeringen die deze woningen nodig hebben, waarvoor het woningwaarderingssysteem 35% puntenopslag toekent, kunnen niet worden terugverdiend. Hierdoor komen nieuwe woonconcepten voor kwetsbare doelgroepen moeizaam van de grond.

### **d. Huurtoeslag ouderen behouden boven aftoppingsgrens**

Ouderen en gehandicapten hebben recht op 40% huurtoeslag boven de aftoppingsgrens. Deze bestedingsruimte is nodig om de bestaande verzorgingshuizen met hun uitgebreide gemeenschappelijke ruimtes, verhuurbaar en betaalbaar te houden. Het zelfstandig verhuren van voormalige verzorgingshuiskamers op basis van scheiden van wonen en zorg is moeilijk kostprijsdekkend te doen en al helemaal als potentiële huurders geen gebruik meer mogen maken van dit huurtoeslagdeel dat er specifiek voor deze doelgroep is.

## **2. Maatschappelijke prestatie zonder maatschappelijke zekerheid**

Menig zorglocatie wil een combinatie van intramuraal en extramuraal realiseren. Inkooporganisaties geven echter geen tot weinig zekerheid over toekomstige afname van zorgcapaciteit (zorgkantoor, zorgverzekeraar of gemeente). Daardoor is het lastiger om tot een duurzaam exploitatiemodel te komen.

Voor het behoud van een betaalbare woonvoorziening met 24-uurs aanwezigheid van medewerkers voor de laagste inkomens, moet een zorgondernemer een mix maken van private en collectieve bekostiging waarvoor een goede lokale samenwerking voorwaarde is. In het huisvesten van ouderen of andere zorgvragers met een laag inkomen ligt

een gezamenlijke, maatschappelijke opgave van zorginstellingen en corporaties. Het zou goed zijn als de ministeries en het Aanjaagteam ten behoeve van de betaalbaarheid voor de klant aandacht vraagt bij de zorginkopers en de lokale partijen voor de maatschappelijke prestatie en het bijbehorende investeringsrisico.

### **3. Blijven monitoren**

Het experiment All Inclusive houdt nu op. Dat is jammer, want het ontwikkelen van klantgerichte woondienstconcepten die zowel voor de klant betaalbaar als voor de organisatie haalbaar zijn, staat nog in de kinderschoenen. De komende jaren moeten oplossingen worden gevonden in de samenwerking tussen gemeente en zorgkantoor en zorgondernemer en woningcorporatie in lastige woningmarktgebieden zoals de krimpregio's. Bijvoorbeeld door goede combinaties te maken met de gemeenschap waarin het huis ligt. Het zou goed zijn als de ministeries en het Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen dit zoekproces blijft monitoren. Dat maakt goede en betaalbare oplossingen bruikbaar voor anderen.

Hoogachtend,  
Mede namens,  
Actiz, Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg

Hamit Karakus,  
Algemeen directeur Platform31