

Zevenpuntenplan Wonen en Zorg

Het thema wonen en zorg is volop in beweging. In de afgelopen jaren is veel gepubliceerd over de impact van vergrijzing en veranderende behoeften van (aankomende) ouderen. Regelmatig worden vernieuwende woonvarianten tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis geïntroduceerd. Tegelijk is zichtbaar dat veel woningcorporaties, gemeenten en zorginstellingen nog onderzoeken wat hun rol in het speelveld is. Hoewel het belangrijk is om hierin weloverwogen keuzes te maken, is het ook belangrijk om alvast na te denken over concrete acties.

Wij zetten in dit document zeven mogelijke acties uiteen, ter inspiratie voor woningcorporaties, gemeenten en zorginstellingen. Kunnen we er met u over in gesprek?

2. Leg afspraken over woningaanpassingen vast in een Wmo-convenant



Zowel woningcorporaties als gemeenten werken aan het creëren van geschikte woningen voor mensen met een zorgvraag. De bijdrage van gemeenten wordt gefinancierd uit het Wmo-budget. Het is niet altijd duidelijk welke woningaanpassingen – en het eventueel op termijn weer ongedaan maken ervan – worden gefinancierd uit het Wmo-budget en welke ten laste van de corporatie komen. Is een lagere grondprijs voor zorggeschikte woningen haalbaar via een bijdrage vanuit het Wmo-budget? Kan vanuit het Wmo-budget worden bijgedragen aan de kosten van een wooncoach of aan verhuizing naar een zorggeschikte woning? Duidelijk vastgelegde afspraken versnellen de procedures en besparen geld. Zo helpt een Wmo-convenant om proactieve in plaats van reactieve oplossingen te creëren.

3. Stel een wooncoach in om doorstroming te bevorderen.




De verhuisbereidheid onder ouderen is laag, ook als er aanbod beschikbaar is. Vaak handelen ouderen pas als een zorgvraag zich aandient, terwijl preventief verhuizen problemen kan voorkomen. Een wooncoach signaleert veranderende woonbehoeften, draagt bij aan bewustwording en helpt met het wegnemen van barrières. Een belangrijke barrière bij langlopende huurcontracten is de hogere nieuwe huurprijs in verhouding tot de relatief lage huidige lasten. De wooncoach zoekt naar grote verschillen tussen de actuele huur en streefhuur en brengt in beeld waar het aantrekkelijk is om een aanbod voor huurbehoud te doen. Een andere drempel is de beperkte transparantie van de woningmarkt. De wooncoach helpt om aanbod bij de vragers onder de aandacht te brengen en ondersteunt bij het organiseren van het verhuizen.

1. Stel gezamenlijk met deelnemende partijen een probleemanalyse op



Mensen met een zorgvraag en een laag inkomen worden met maatschappelijke middelen ondersteund. Die maatschappelijke middelen zijn versnipperd in budgetten van verschillende publieke of semi-publieke instanties. Effectieve inzet van beschikbare middelen is alleen mogelijk met goede afstemming tussen woningcorporaties, zorginstellingen en gemeenten. Een goede start is om de opgave in de gemeente of regio te bepalen en een gezamenlijke woonzorgvisie op te stellen. Vervolgens wordt besproken wie welk deel van de opgave gaat invullen, vanuit het eigen specialisme. Daarbij hoort ook de vraag welke budgetten beschikbaar zijn en wie investeringen financiert. Laat het gesprek over kosten en baten voorbereiden en begeleiden door een onafhankelijke partij. Dat helpt om integraal te kijken en vernieuwende oplossingen te vinden.



-  Woningcorporaties
-  Zorginstellingen
-  Gemeenten

4. Bouw voor doorstroming zodat de verhuisketen op gang komt.



Ouderen bevinden zich aan het einde van de verhuisketen. Een typische 'wooncarrière' begint met een appartement of studentenkamer, gevolgd door een eengezinswoning en eindigt met een ouderenwoning of plek in een verpleeghuis. Wanneer voldoende ouderenwoningen beschikbaar zijn, stromen ouderen door en kan in theorie iedereen in de verhuisketen een stapje opschuiven. Eén nieuwe ouderenwoning brengt tenminste één en in het beste geval drie à vier verhuizingen op gang. Door te bouwen voor ouderen, kunnen zowel ouderen, gezinnen als starters een passende plek vinden. Terwijl dit andersom – dus bij het bouwen voor starters – niet zo werkt.

finance
ideas

5. Kijk naar de financiële effecten van de volledige verhuisketen.



Normaal gesproken kijkt een woningcorporatie bij investeringen alleen naar opbrengsten in het nieuwbouwobject. Maar een verhuizende oudere brengt een kettingreactie aan verhuizingen op gang. Hierdoor kan een woningcorporatie de huren in meerdere woningen optrekken naar de streefhuur. Door ook deze stijging in opbrengsten in de investeringsbeslissing mee te wegen, ontstaat een meer zuiver beeld bij de financiële effecten op portefeuilleniveau. Het niet realiseren van de rendementseis op projectniveau kan dan vanuit een breder perspectief worden beoordeeld. Lees hier meer over in [dit artikel](#).

6. Stimuleer de bouw van zorggeschikte woningen aan de hand van het grondprijsbeleid



Om de creatie van ouderenhuisvesting te stimuleren gebruiken gemeenten vaak het grondprijsbeleid. Bekend is dat wonen door ouderen in een geschikte woning leidt tot minder ongevallen. Op basis van een [integrale kostenafweging](#) ligt het derhalve voor de hand om ouderen in een passende woning te huisvesten. Door het hanteren van lagere grondprijzen bestemd voor de realisatie van zorggeschikte woningen nemen gemeenten hierin een voortrekkersrol. Daarbij kan worden gedacht aan een korting op de grondprijs ter hoogte van de gemiddelde Wmo-uitgaven per oudere. Nu worden deze middelen onder andere aangewend voor het aanbrengen van specifieke voorzieningen in de woning na realisatie. Door deze mee te nemen in de initiële investering kan de bouw van ouderenhuisvesting gestimuleerd worden.

finance
ideas



7. Formuleer een visie ten aanzien van het financiële huishoudboekje van de cliënt



Opeenvolgende kabinetten hebben beleid ontwikkeld om het scheiden van wonen en zorg te bevorderen. Als gevolg daarvan kopen zorgkantoren in toenemende mate langdurige zorg in op basis van de leveringsvorm volledig thuis pakket. De cliënt heeft recht op dezelfde zorg, maar betaalt zelf de huurprijs voor de huisvesting (in plaats van de hogere eigen bijdrage bij 'verblijf in een instelling'). Dit impliceert dat de zorginstelling zich als (onder)verhuurder dient te verdiepen in het financiële huishoudboekje van de verschillende typen te huisvesten cliënten en daarmee in lijn passende huurprijzen dient vast te stellen. Dit kan bijvoorbeeld door middel van [aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag](#) waar ook woningcorporaties mee werken (zoals: huurprijs gelijkstellen aan aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens).

Wat kan Finance Ideas voor uw organisatie betekenen?

Woningcorporaties

- Ontwikkelen strategische visie
- Investeringsanalyse zorgvastgoed
- Risicoanalyse zorgvastgoed
- Advies huurovereenkomst
- Meer informatie: [klik hier](#)

Zorginstellingen

- Lange termijn huisvestingsplan
- Investeringskader
- Business cases
- Advies huurovereenkomst

Gemeente

- Procesbegeleiding opgave wonen en zorg in beeld brengen



Michiel Majoor

06 – 8183 7006

michiel.majoor@finance-ideas.nl



Max van Son

06 – 3651 9012

max.vanson@finance-ideas.nl



Corstiaan Verweij

06 – 4273 0997

corstiaan.verweij@finance-ideas.nl

Vragen over deze publicatie?

Heeft u vragen over deze publicatie of behoefte aan advies of ondersteuning? Neem dan vrijblijvend contact op met een van onze adviseurs.

Finance Ideas B.V.

Weg der Verenigde Naties 1

3527 KT Utrecht

Telefoon: 030 - 232 0480

info@finance-ideas.nl