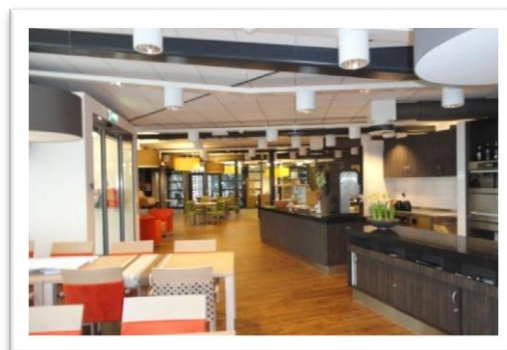


Financiële dekking voor algemene ruimten in het verzorgingshuis

Scheiden van wonen en zorg betekent huur vragen voor de woningen in het verzorgingshuis. Maar die huur biedt meestal geen dekking voor de kosten van bijvoorbeeld de gezamenlijke huiskamer, de recreatiezaal, de receptie en de activiteitenruimten. Deze algemene ruimten drukken zwaar op de exploitatie. De overheid heeft geen tegemoetkomingsregeling getroffen voor de kosten van deze ruimten. Dus zoeken zorgaanbieders en corporaties naar creatieve oplossingen voor dit nijpende vraagstuk.

Sluiten of aanpassen?

Eigenlijk is het geen optie voor zorgaanbieders en corporaties: volledig afstoten en sluiten van ruimten die juist zorgen voor de beschutte omgeving die een verzorgingshuis kenmerkt. Het verdwijnen van collectieve ruimten, zoals huiskamers, recreatiezaal en activiteitenruimten, doet afbreuk aan de aantrekkelijkheid van de woonlocatie. Het is immers vanwege deze extra's dat mensen gaan wonen in het (voormalige) verzorgingshuis. Verdwijnen deze algemene ruimten, dan mag trouwens ook geen serviceflattoeslag bovenop de huurprijs worden berekend.



Wel is het zo dat sommige huizen meer algemene ruimten hebben dan noodzakelijk. Zorgorganisaties Laris en Diafaan constateren dat zij locaties hebben met te veel 'algemene meters'; dat staat het scheiden wonen en zorg in de weg. Zij zien drie mogelijke oplossingen: vercommercialiseren, verbouwen tot appartementen of de algemene ruimten beschikbaar stellen aan de gemeente en de gemeenschap.

Ombouwen tot appartementen is in veel gevallen lastig. De algemene ruimten lenen zich er moeilijk voor (bijv. hoge ruimten bij recreatiezaal) of liggen te decentraal (bijv. was- en linnenkamer). Maar het is vooral een kostbare verbouwing.

Als eigenaar van veel intramurale zorglocaties kiest Woonzorg Nederland (WZN) zo min mogelijk voor het aanpassen in bestaande gebouwen. Elke verbouwing brengt immers weer kosten met zich mee die doorberekend moeten worden in de huurprijs. En betaalbaarheid

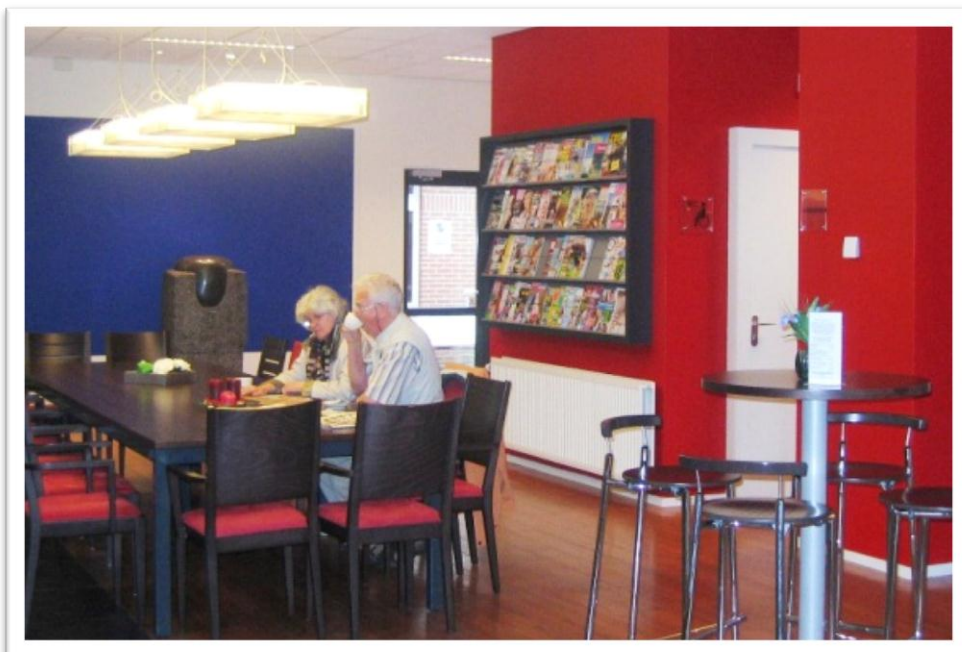
voor de financieel kwetsbare groep is een belangrijk issue voor WZN. De verbouwingen die WZN in ieder geval noodzakelijk acht, betreffen aanpassingen voor legionellapreventie en brandwerendheid (compartimentering en doorvoeringen).

Abonnementen

Het is duidelijk dat kantoorruimten in het verzorgingshuis niet bij huurders in rekening gebracht kunnen worden; dat kan alleen voor ruimten die door hen gebruikt kunnen worden. In het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige ruimten wordt beperkt rekening gehouden met collectieve ruimten, maar er is wel de mogelijkheid om 35% meer punten toe te kennen voor een serviceflat. Wordt een eenheid beschouwd als onzelfstandige ruimte dan tellen de gemeenschappelijke voorzieningen wel mee, maar dat leidt over het algemeen niet tot een hogere huurprijs dan bij een zelfstandige woning met gelijke voorzieningen.

[Alles over de berekening van de huurprijs op de site van het Kenniscentrum >>](#)

Zorgorganisaties Oud Burgeren Gasthuis (OBG) in Nijmegen en Azora bieden cliënten de mogelijkheid van een aanvullend abonnement. Daarmee worden kosten van gemeenschappelijke voorzieningen verrekend. De formulering luistert dan wel nauw. Zo noemt het OBG in haar ADO (algemene dienstverleningsovereenkomst) dat de bewoner recht heeft op 'OBG-faciliteiten, d.w.z. de beschikbaarheid en, tegen gereduceerd tarief, medegebruik van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen'.



Azora noemt haar abonnement een basisarrangement. Onderdeel daarvan zijn: 'aanwezigheid voedingsdienst en aanwezigheid activiteiten' (inclusief deelname aan één

activiteit per maand). Op deze wijze wordt tevens vastgelegd dat ook anderen van de voorzieningen gebruik kunnen maken, maar wel tegen een ander tarief. Want dat is een punt om aandacht aan te geven; voorzieningen die in rekening worden gebracht bij huurders, mogen niet zonder meer aan anderen worden aangeboden. Het is immers niet de bedoeling dat huurders zo de wijkvoorziening voor de buurt betalen in hun huurprijs.

Recreatieruimte als wijkvoorziening

De recreatieruimte annex restaurant van het verzorgingshuis vervulde afgelopen jaren al vaak een wijkfunctie. De gemeente heeft daar tot dusver meestal niet of weinig aan meebetaald. Dit is het moment om met de gemeente om tafel te gaan zitten om die wijkfunctie verder in te vullen. Tot voor kort gebeurde het dat een welzijnsgebouw, kulturhus of wijkservicepunt werd gerealiseerd op korte afstand van een verzorgingshuis met recreatieruimten. Zoals in Dwingelloo waar een zorgcentrum staat en even verderop een welzijnsgebouw.

[Zie ook het artikel 'Verzorgingshuis weg, hele dorp gedupeerd' met het interview met Gerard Schoep van Zorgcentra Zuidwest Drenthe op de website van het Kenniscentrum »](#)



Gemeenten zagen het verzorgingshuis als iets vanzelfsprekend waar zij zelf geen bemoeienis mee hadden. Nu het voorzieningenniveau van het verzorgingshuis onder druk staat, zal een gemeente haar visie herzien. Zeker in kleinere kernen is het verzorgingshuis een van de weinige ontmoetingsplekken in het dorp. Een zorgorganisatie of corporatie die meerdere verzorgingshuizen heeft, zal wellicht één locatie afstoten om de andere levensvatbaar te houden. De houding en bijdrage van de gemeente kan dan medebeslissend zijn bij de besluitvorming van de zorgorganisatie en corporatie.



De recreatieruimte is een voorziening die ook de omliggende buurt ten goede komt. Als de zorgorganisatie deze niet meer kan betalen, is dat een aanmerkelijke verschraling van het voorzieningenniveau in buurten en kernen. Maar wellicht kan de gemeente met minder maatschappelijke accommodaties toe, indien er een goed gebruik gemaakt wordt van deze gemeenschappelijke voorzieningen van zorgorganisaties en corporaties.

Diafaan en Laris spreken gemeenten aan op een duidelijk uitgangspunt: laat geen nieuwe initiatieven toe in de gemeente als er nog voldoende aanbod aan ruimten is. Daarmee zou de gemeente de levensvatbaarheid van het bestaande aanbod van locaties ondermijnen. Laris en Diafaan werken aan het indikken van de totale capaciteit en dan zou het vreemd zijn als op een andere plek nieuwe capaciteit wordt geschapen. Laris en Diafaan dragen deze boodschap gezamenlijk uit.

Ook woningcorporatie SOR verwacht van de gemeente een actieve opstelling in de veranderingen in de verzorgingshuissector. Elke vastgoedeigenaar maakt eigen keuzes over mogelijke sluiting van locaties of transformatie naar zelfstandige woningen en/of verpleeghuiszorg. Zonder coördinatie leidt dat tot verkwisting van kapitaal, zoals sluiting van panden op een goede plek, terwijl slecht gelokaliseerde huizen in stand worden gehouden. Een goede plek is bijvoorbeeld een woonkern of wijk waar het pand het enige verzorgingshuis is. Dit verzorgingshuis weghalen, betekent een grote schade voor de gemeenschap. Een gecoördineerde aanpak voorkomt onnodige schade. Dit is niet alleen een voordeel voor de betrokken partijen, maar bespaart ook AWBZ- en Wmo-kosten. Niemand is immers gebaat bij ouderen die in groten getale moeten verhuizen, voorzieningen die omvallen en juridische conflicten die gaan ontstaan.

[Lees een interview hierover met Harry Rietveld, directeur-bestuurder SOR op de website van het Kenniscentrum >>](#)

Ouderenhuisvester SOR maakt zich sterk voor een gezamenlijk plan voor een rationele afweging over wat met verzorgingshuizen gaat gebeuren. SOR verwacht dat er in de Rotterdamse omgeving een aanzienlijke hoeveelheid eenheden uit de markt moet worden genomen. Maar als meerdere partijen meedoen, is het mogelijk om een oplossing te vinden in het onderling schuiven met functies. Door de bundeling van veel locaties in één plan kunnen de beste panden worden gehandhaafd voor de woningmarkt. Veel minder bewoners hoeven dan gedwongen te verhuizen. Dat plan vergt medewerking van de gemeente en het rijk om de kosten overzienbaar te maken.

Het OBG loopt tegen een andere rol van de gemeente aan. OBG heeft te maken met nabijgelegen welzijnsvoorzieningen waar de gemeente een nultarief hanteert voor maatschappelijke organisaties en verenigingen. Het OBG ervaart dit als oneerlijke concurrentie en is hierover in gesprek met de gemeente.

Keuken en restaurant

Zonder gemeentelijke bijdrage is een keuken en restaurant vrijwel niet te exploiteren.

[Hulpmiddel voor succesvol ondernemen in wijkrestaurants op site van het Kenniscentrum >>](#)



Een regenereerkeuken kan nog, een grootkeuken niet. Er zijn goede redenen om met de gemeente in gesprek te komen over een bijdrage. De huidige wijkrestaurants en lunchcafés in wijkservicepunten functioneerden vaak op basis van een AWBZ-bekostigde keukenvoorziening. Dat verandert nu.

Een keuken en restaurant zijn haalbaar als er voldoende omzet is. De grote complexen, met een mix van allerlei woonvormen en een goede uitstraling, kunnen wel een restaurantvoorziening dragen. In die omstandigheden wil een cateraar ook nog wel instappen. Daarnaast heeft bijvoorbeeld de maaltijdvoorziening uitbesteed.

Azora kiest ervoor om op haar locaties een restaurant te blijven bieden. Zij is ervan overtuigd dat een modern geoutilleerd woonzorgcentrum de toekomst

heeft. Kenmerkend is een mix van woonvormen met bijpassende zorginfrastructuur. Het restaurant is in eigen beheer om meer controle te kunnen houden op de uitstraling en de bedrijfsvoering. Het is tenslotte een van de visitekaartjes van zo'n complex. Azora heeft haar personeel daarom bijgeschoold in goed gastheer- en gastvrouwschap.

Het OBG heeft een andere keuze gemaakt. Conform het principe van scheiden van wonen en zorg zijn de bewoners vrij om zelf te kiezen hoe ze hun maaltijd nuttigen. Er lopen in de wooncomplexen verschillende cateraars rond die maaltijden afleveren. Ook heeft een cateraar het restaurantgedeelte overgenomen.

Verhuren

Het OBG heeft niet alleen het restaurantgedeelte uitbesteed. Onder andere heeft ze Buurtzorg binnengehaald. Die huurt ruimte en samen wordt gewerkt aan de complexere zorg.

[Lees het artikel 'Buurtzorg vol vertrouwen over hervorming AWBZ' op de website van het Kenniscentrum >>](#)

Het OBG verhuurt ruimten permanent (aan kapper, cateraar etc.), maar ook incidenteel aan een bewoner die bijvoorbeeld een feestje wil houden. Strategie van het OBG is om de overhead zo laag mogelijk te houden, het voorzieningenniveau wel op peil te houden en daartoe zoveel mogelijk uit te besteden en te verhuren. Waar het OBG vooral kiest voor permanente verhuur waar dat kan (zodat de ruimte volledig en permanent ter beschikking

staat aan de huurder), kiest Azora vooral voor incidentele verhuur aan verenigingen e.d. zodat de ruimten op andere momenten beschikbaar blijven voor de doelgroep.

Zelfbeheer

Zorgorganisaties hebben beperkte ervaring met (bewoners)zelfbeheer. Een bekend voorbeeld van zelfbeheer is het winkeltje in de complexen dat vaak wordt gerund door vrijwilligers. De lokale supermarkt verzorgt de levering. Gevraagd naar zelfbeheer in het restaurant of de was- en linnenservice geven de meeste organisaties aan daar wel open voor te staan, maar concrete initiatieven zijn zeldzaam. Natuurlijk kent elke organisatie al wel de vrijwilligers die in de recreatiezaal de koffie verzorgen.

Diafaan biedt de algemene ruimten kosteloos aan de gemeenschap aan. Verenigingen en anderen kunnen hier hun activiteiten organiseren. Diafaan vraagt wel een tegenprestatie: iets doen voor de bewoners. Dit is in de praktijk nog niet zo eenvoudig; de kaartclub wil eigenlijk alleen maar kaarten, en heeft geen andere doelstelling.



Het OBG heeft meedoen nadrukkelijk in haar missie staan. Op de website is net zoveel aandacht voor zorgverlening als voor de ontmoeting. Mensen worden aangemoedigd om zelf activiteiten te organiseren of een ruimte te huren voor een activiteit of feestje.



Volgend artikel

In het volgende artikel gaat de aandacht uit naar woonruimteverdeling en andere manieren om de woningen onder de aandacht te brengen van potentiële huurders.

Linda Sanders en Henk Nouws

Oktober 2013

Fotografie: Linda Sanders. De foto's zijn genomen in verschillende verzorgingshuizen, niet alleen op de locaties van de geïnterviewde zorgorganisaties.

Scheiden Wonen Zorg in de Praktijk

Het 'scheiden van wonen en zorg' houdt zorgorganisaties en corporaties bezig. Keuzes zijn nodig en nieuwe terreinen moeten verkend. Het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg publiceert de komende weken de nieuwe artikelenreeks 'Scheiden Wonen Zorg in de praktijk', waarin steeds een ander thema centraal staat. De artikelen van Linda Sanders en Henk Nouws (De Vijfde Dimensie) zijn informatief en verrijkt met praktijkervaringen van zorgondernemers en corporaties die aan de slag zijn gegaan met het scheiden van wonen en zorg.

Meer (feitelijke) informatie over de onderwerpen die in deze tweewekelijkse artikelenreeks behandeld worden, is te vinden in het [KCWZ-dossier Scheiden Wonen Zorg](#).