



De Businesscase in wonen en zorg

Masterclass 29



Ministerie van Volksgezondheid,
Welzijn en Sport



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening





finance
ideas

De businesscase in wonen met zorg

Thuis in de Wijk

2 April 2025

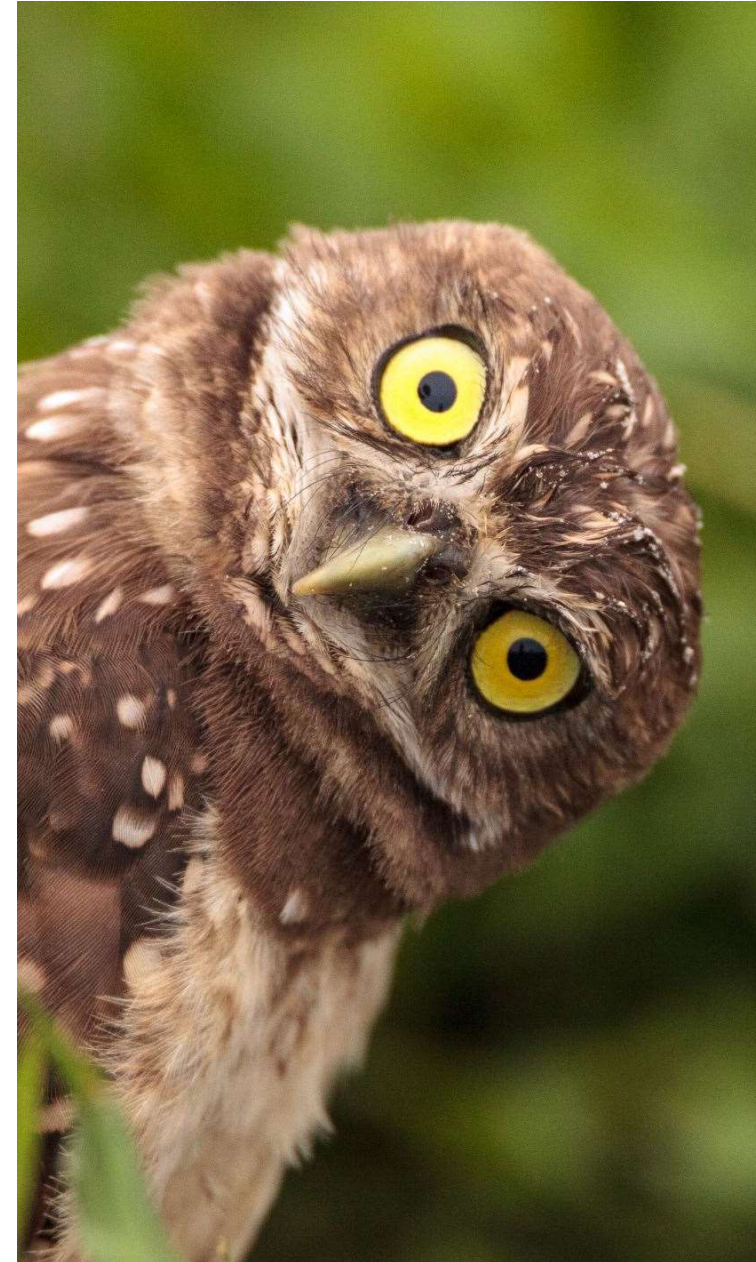
Agenda

- 1 Inhoud en proces: begrijpen en vertrouwen we elkaar?
- 2 Typen vastgoed en financieel perspectief (nieuwbouw)
- 3 Samenwerkingsafspraken



Begrijpen en vertrouwen we elkaar goed genoeg?

- Corporaties en zorgorganisaties leven in verschillende werelden: ‘wonen’ en ‘zorg’
 - Moeilijk voor woningcorporaties (oa):
 - Doelgroep, zorgindicatie, verzilveringsvorm, intramuraal/extramuraal, (vastgoed)bekostiging
 - Moeilijk voor zorgorganisaties (oa):
 - ORT/IRR, opgaven/middelen, prestatieafspraken, (markt)waardering



‘De bedoeling’ vertalen naar inhoud en proces

1. Wederzijdse duidelijkheid creëren over:
 - Maatschappelijke context/perspectief/visie
 - Doelgroep
 - Concept en ieders rol daarin (ook stakeholders!)
 - Programma van eisen/wensen vastgoed
 - Wie investeert in wat?
 - Communicatie – intern en extern
 - Processtappen en besluiten – individueel en gezamenlijk
 - Planning
 - Etc.
2. Vastleggen: intentieovereenkomst, samenwerkingsovk.
3. Voor zowel ontwikkelfase als exploitatiefase



Inhoud samenwerkingsovereenkomst

- De samenwerkingsovereenkomst bevat bijvoorbeeld afspraken over:
 - Het woonzorgconcept
 - Doelgroep(en) en verhoudingen
 - Beschikbare diensten, ondersteuning en zorg
 - Eventuele limieten aan zorgzwaarte bewoners
 - Toewijzingsproces en kosten frictieleegstand
 - Beheer
 - Verdeling extra beheertaken en –kosten (huismeester / community manager)
 - Zeggenschap en gebruik algemene ruimten
 - Betaalbaarheid
 - Waarborgen betaalbaarheid indien verplicht zorgservice-arrangement
 - Externe communicatie





De businesscase van nieuwbouw wonen met zorg



Wonen en zorg: van zelfstandig wonen tot verpleeghuis



1

Zelfstandig wonen
in een (deels)
geschikte woning



2

Tussenvormen
wonen met
zorg/ondersteuning



3

Verpleeghuis

1. Zelfstandig wonen in een (deels) geschikte woning

Bij nieuwbouw vereist het Bbl al belangrijke kenmerken

- Brede doorgangen (>90 cm)
- Drempels <2cm

Maar dat maakt een woning nog niet geschikt... ook gewenst:

- Gelijkvloers: woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer
- Badkamer van voldoende omvang
- Toegankelijkheids- en veiligheidsvoorzieningen
- ...?

In de nabijheid

- Supermarkt
- Huisarts + apotheek
- Openbaar vervoer
- Zorgcomplex / ontmoetingscentrum
- Groenvoorziening



Seniorenwoning - WoCom



GESCHIKT



ONGESCHIKT

2. Tussenvormen

Concepten vergen additionele investering ten opzichte van regulier PvE/Woonkeur

- Ontmoetingsruimte + inrichting
- Tuin en buitenruimte
- Schuifdeur(en)
- Brandmeldinstallatie
- Oplaadplaatsen scootmobiel
- Eengreeps mengkranen met begrenzing
- Videofoon met groot (kleuren)scher
- Voorbereiding tillift
- ...

De Eendrachtshof - Domesta



- Hogere exploitatielasten denkbaar
- Onderhoud algemene ruimten
- Huismeester / community coach
- Beheer (hoge mutatiegraad)

3. Verpleeghuizen

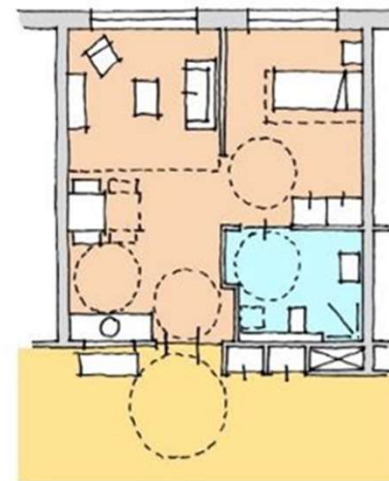
Het klassieke verpleeghuis is specifiek vastgoed

- Studio's 20-35 m² aan lange gangen
- Veel algemene en ondersteunende ruimten
- Restaurant met grootkeuken
- Uitstraling van een zorggebouw

'Verpleeghuis nieuwe stijl' is een geclusterde, zorggeschikte woning

- 2-k app. 45-55 m²
- Gangen met daglicht en zitjes voor ontmoeten
- Groepswonen (8-12 pers.)
- Huiskamer met keuken per groep

Flexibiliteit helpt toekomstbestendigheid te verbeteren

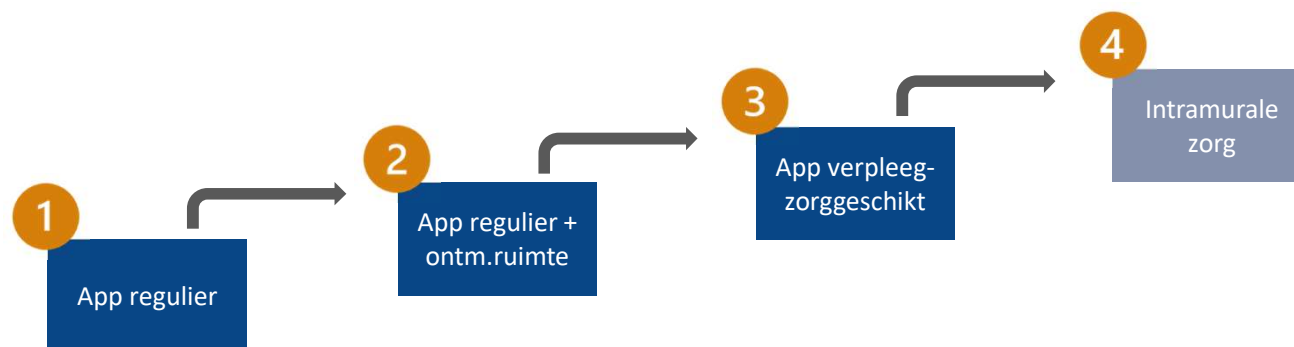


Broeckgouw, Volendam

Financieel rendement van verschillende nieuwbouw businesscases



Verschillende woon(zorg)producten zijn mogelijk in hetzelfde gebouw



	Appartement regulier <i>nultreden</i>	Appartement + ontmoetingsruimte <i>geclusterde woonvorm</i>	App verpleegzorggeschikt (VPT) <i>verpleegzorgplaats</i>	Intramurale zorg
Aantal eenheden	60	58	55	55
Investering*	€ 252.500	€ 258.000	€ 286.500**	304.000
Huurprijs	€ 650	€ 650	€ 650 + € 135***	€ 950

* Prijspeil apr. 2024

** Inclusief effect subsidie stimuleringsregeling zorggeschikte woningen en 100 m2 extra ondersteunende zorg- en kantoorruimten

*** VPT bevat een NHC-component voor dagbesteding

Van een reguliere meergezinswoning naar een verpleeg-zorggeschikte woning voor VPT (van stap 1 naar stap 3)

Basiskenmerken van het woongebouw

- Basis is mix van PvE's van enkele 'echte' corporaties
- 60 'beukmaten' van 2-kamer appartementen
- 57 m2 GBO per appartement
- Huurprijs op eerste aftoppingsgrens (cijfers 2024: € 650)
 - 1-2 pers. huishoudens (passend toewijzen)
 - Sociale huur met huurtoeslag
- Rendementsberekening o.b.v. uitgangspunten
Waarderingshandboek woningcorporaties

Toevoeging ontmoetingsruimte (van stap 1 naar stap 2)

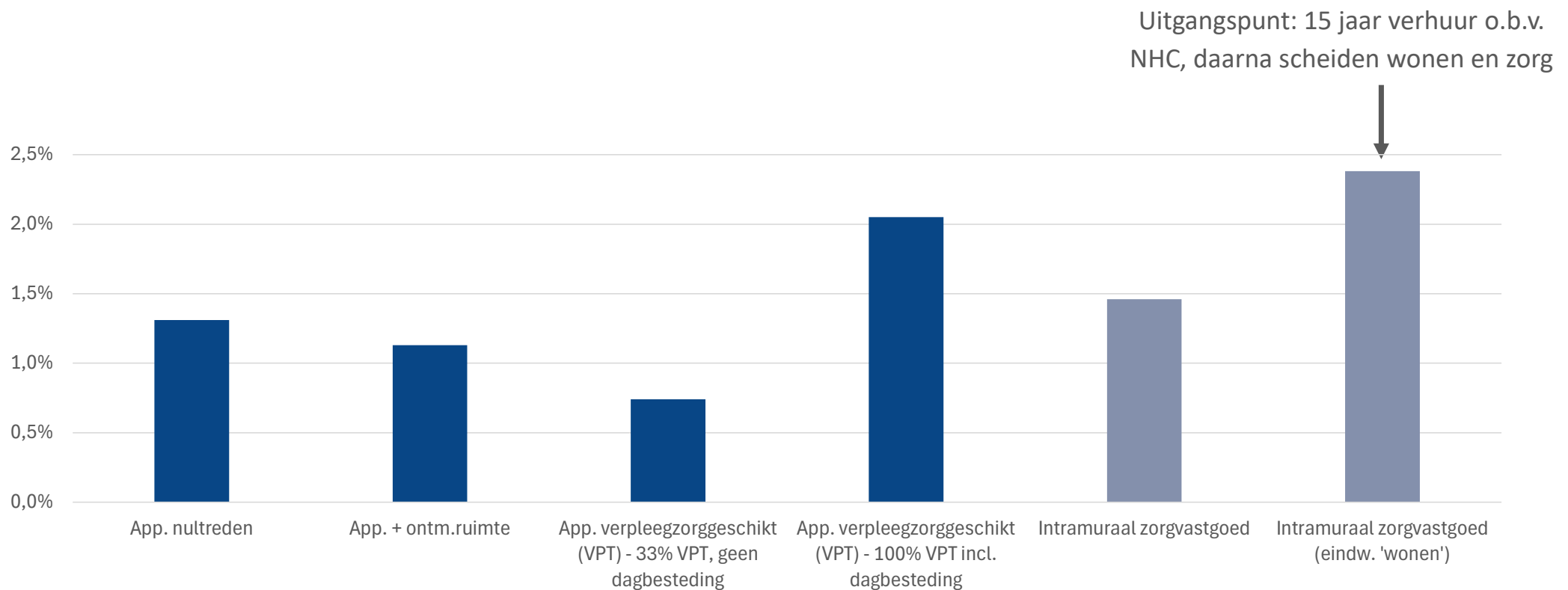
- 2 woningen opofferen voor ontmoetingsruimte
 - Afwerking en inrichting voor rekening corporatie
- Aanne: investering blijft gelijk
- Subsidie € 175.000 vanuit 'Stimuleringsregeling ontmoetingsruimte in ouderenhuisvesting'

Toevoeging zorggeschikt maken (van stap 2 naar stap 3)

- € 24.000 extra investering per eenheid
 - BMI, schuifdeuren, automatische deuropeners in algemene ruimten etc.



VPT-zorggeschikte woningen zijn voor corporaties aantrekkelijk, mits toegewezen aan mensen met VPT-indicatie incl. dagbesteding



Hoe maken corporaties deze woningen minder onrendabel?

Kleiner bouwen

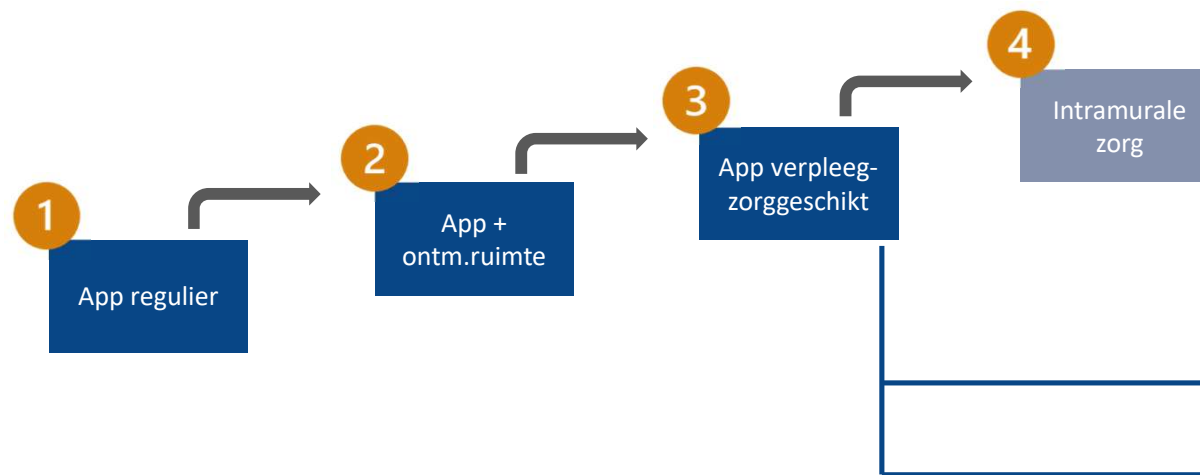
- Concept met studio's in plaats van 2-k app
- Haalbaarheid is locatieafhankelijk
 - Draagt de markt € 650,- of dicht daarbij?
 - Alternatieve doelgroepen voor studio's?
- Kernvraag: is er op lange termijn voldoende vraag naar dit type woningen?



Opbrengsten verhogen

- Deel van de ouderen kan sociaal tot de liberalisatiegrens huren (cijfers 2024)
 - Laag inkomen maar wel vermogen (> €140.213)
 - Inkomen van € 27.225 tot € 47.699 (1 pers)
- Er is ook vraag naar middensegment huur
- Soms zijn lokale, provinciale of landelijke subsidieregelingen beschikbaar

Varianten van huurbeleid

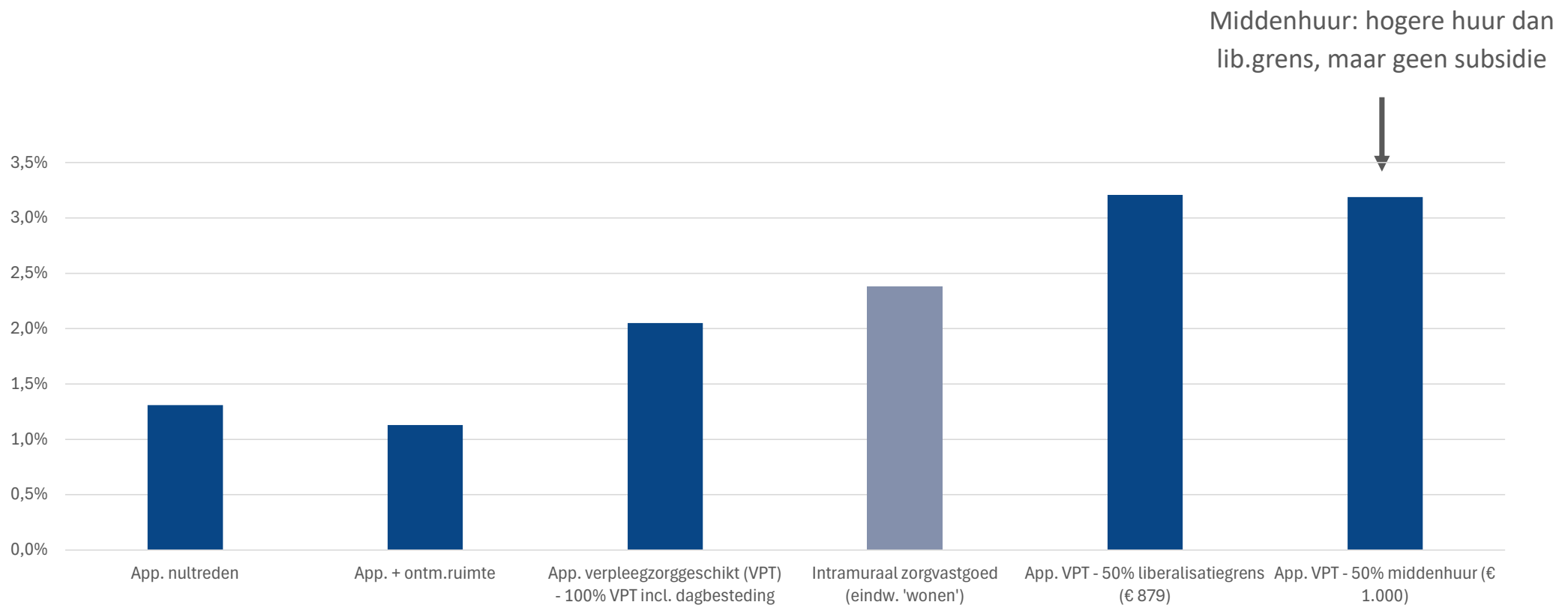


	Appartement regulier <i>nultreden</i>	Appartement + ontmoetingsruimte <i>geclusterde woonvorm</i>	App verpleegzorg- geschikt (VPT) <i>verpleegzorgplaats</i>	Intramurale zorg
Aantal eenheden	60	58	55	55
Investering	€ 252.500	€ 258.000	€ 286.500	304.000
Huurprijs	€ 650	€ 650	€ 650	€ 950

3.1 App. verpleeg-
zorggeschikt (50%
sociaal tot htg € 879)

3.2 App. verpleeg-
geschikt (50%
middenhuur € 1.000)

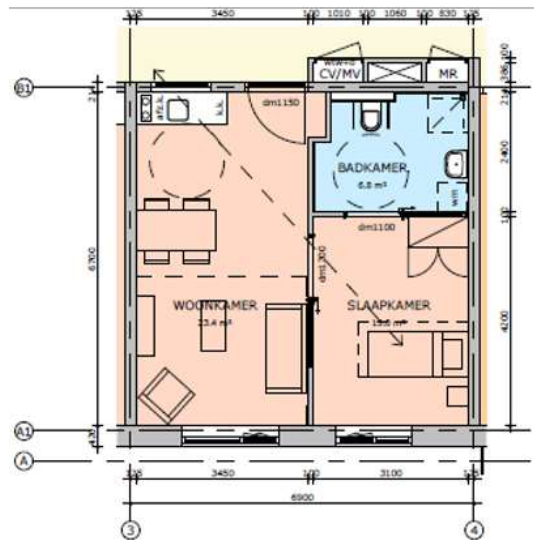
VPT met huurprijsdifferentiatie, subsidie en dagbestedingscomponent leidt tot hoger rendement dan intramurale verhuur



Sommige zorginstellingen willen geen intramurale zorg in een 57m² appartement leveren

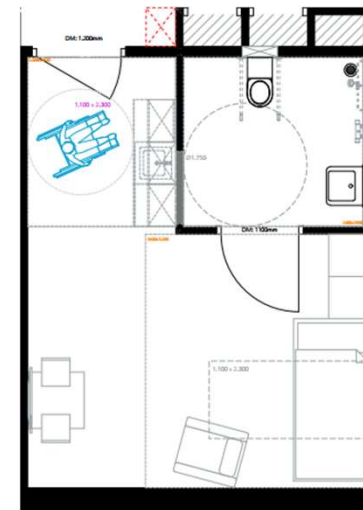
HevoFAME beschermd wonen concept 46m²

- Een 2-kamer appartement maar kleiner en iets specifieker dan het 57m² appartement
 - Geen hal vanwege overzicht voor bewoners met dementie
 - Keuken met of zonder volwaardige kookgelegenheid

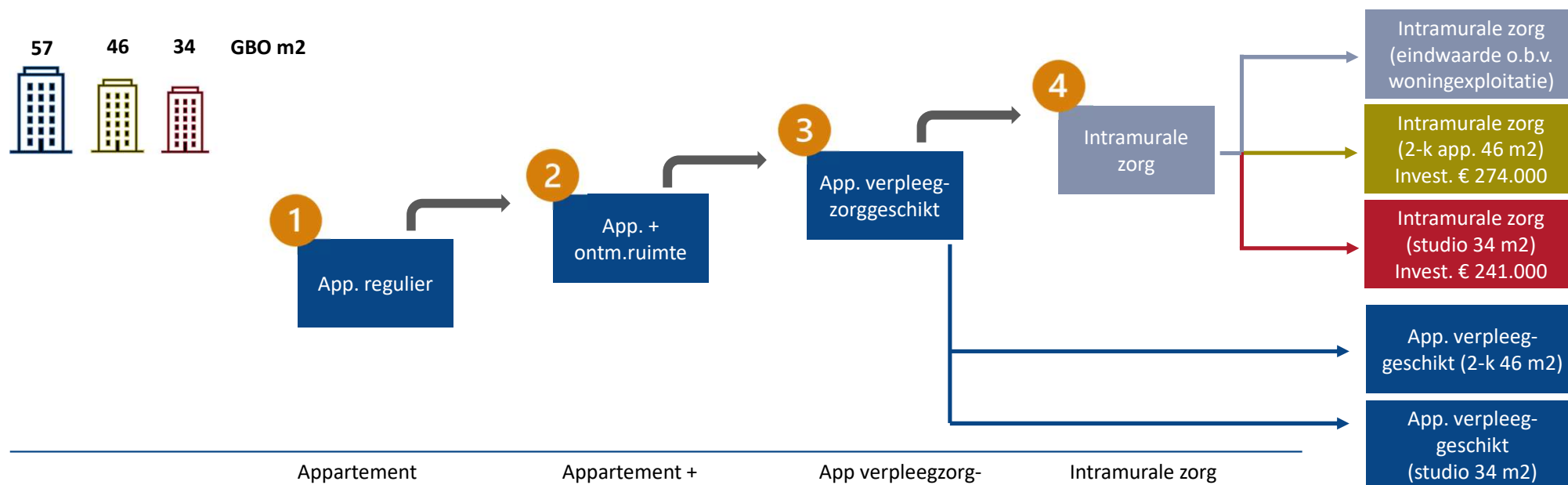


Studio 34 m²

- Vaak ervaren als specifiek zorgvastgoed
 - Uitzondering: sterk verstedelijkt gebied
- Zelfstandige eenkamerwoning

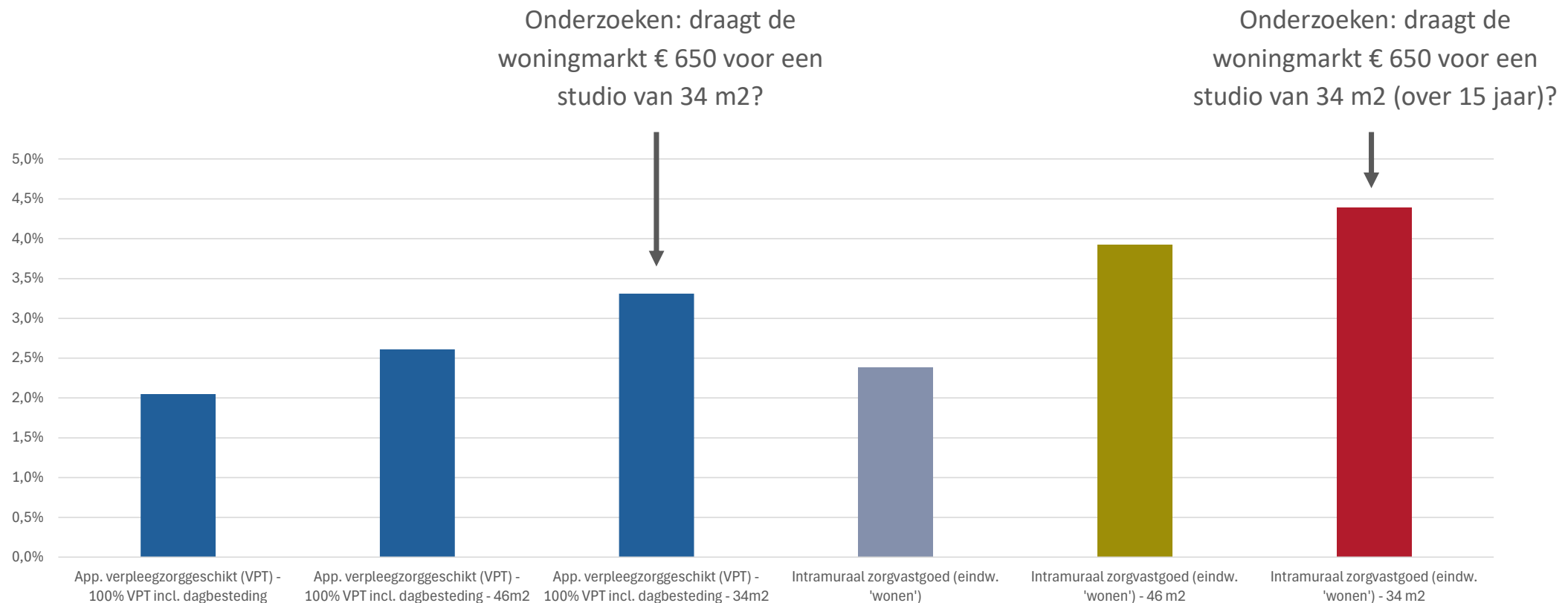


Varianten van oppervlakte



	Appartement regulier <i>nultreden</i>	Appartement + ontmoetingsruimte <i>geclusterde woonvorm</i>	App verpleegzorg- geschikt (VPT) <i>verpleegzorgplaats</i>	Intramurale zorg
Aantal eenheden	60	58	55	55
Investering	€ 252.500	€ 258.000	€ 286.500	304.000
Huurprijs	€ 650	€ 650	€ 650	€ 950

Kleiner bouwen leidt tot rendementspotentie: dat werkt beter in stedelijk gebied dan in landelijk gebied



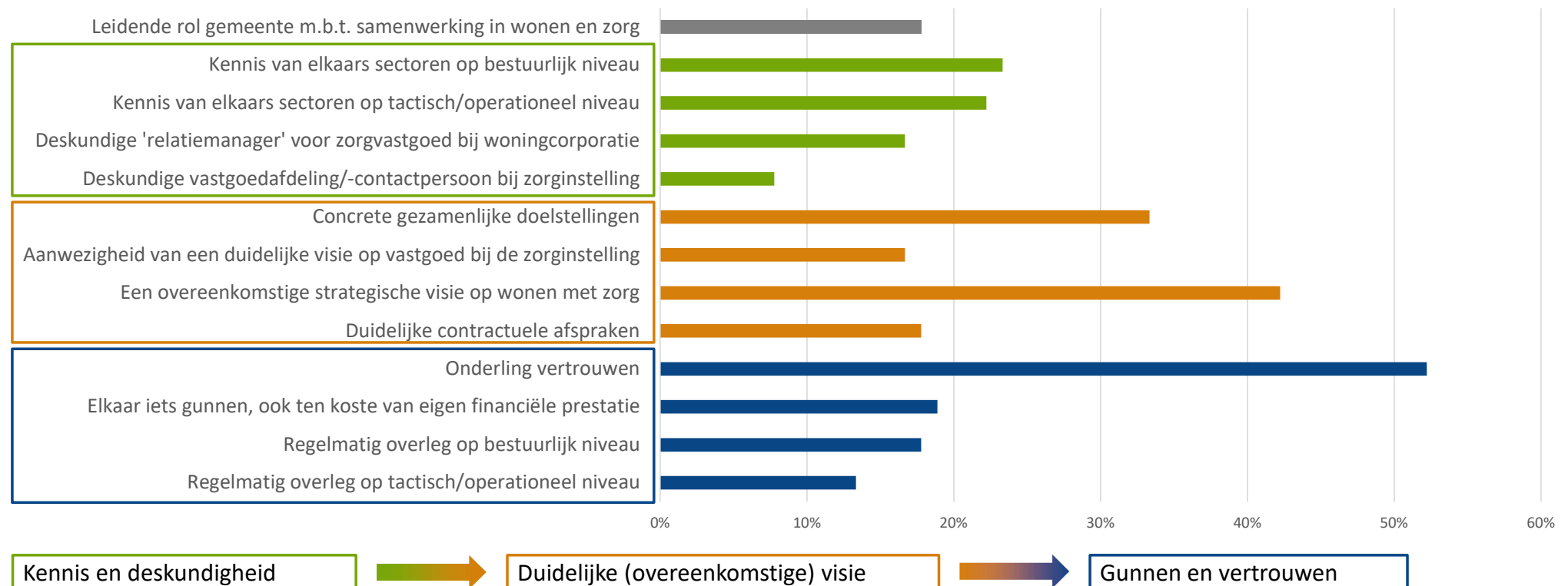
Vier belangrijke conclusies

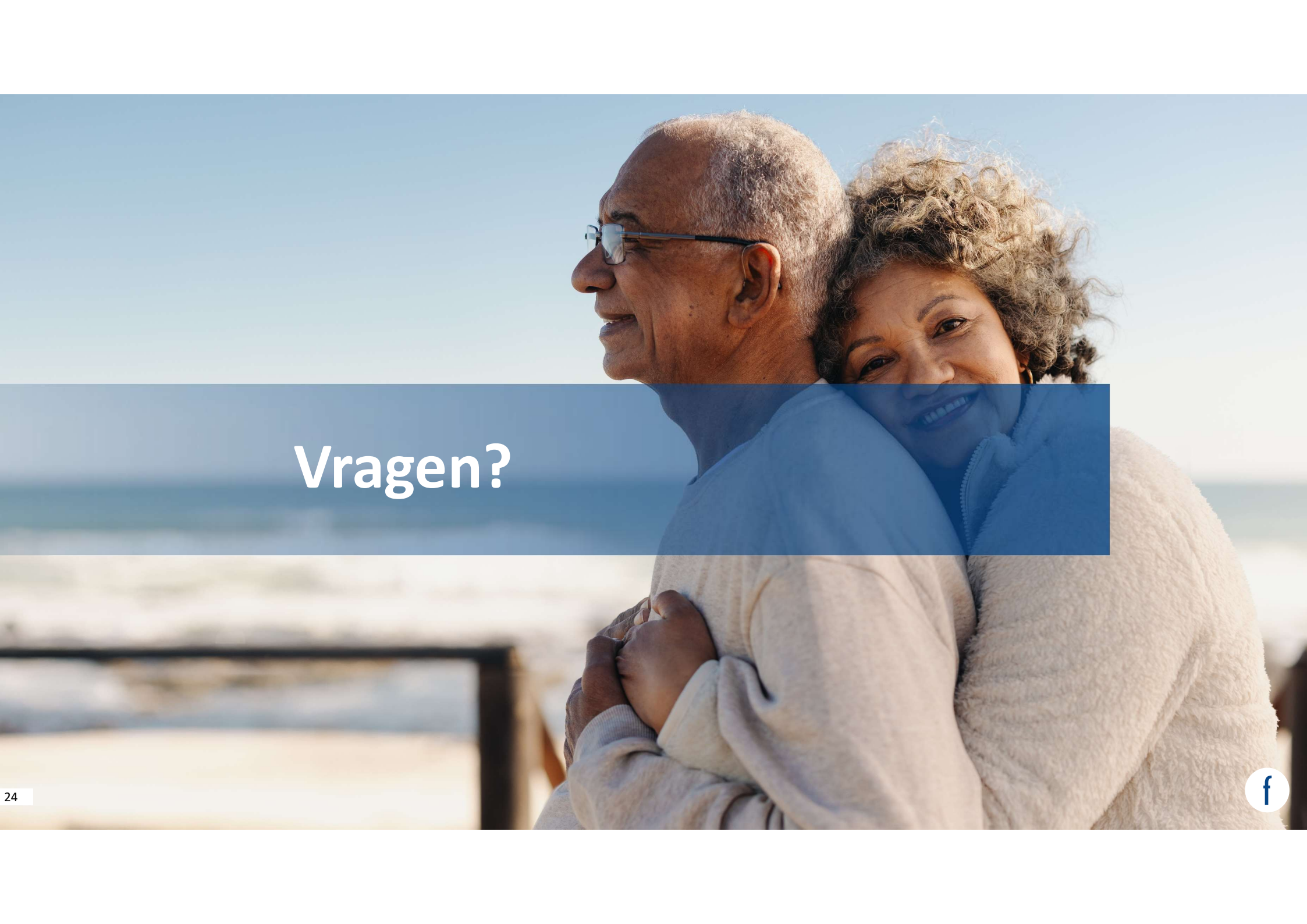
1. De huidige nieuwbouw businesscase doet bijna altijd financieel pijn
2. Het rendement van zelfstandig wonen is niet (meer) per definitie lager dan het rendement van intramurale zorg met verblijf, als:
 - NHC voor dagbesteding beschikbaar is
 - Deel van de woningen tegen daeb-huurgrens wordt verhuurd
 - Woningen in aanmerking komen voor subsidie Stimuleringsregeling
2. Het rendement van het maatschappelijk meest gewenste product is op dit moment het laagst
 - Gemengde, geclusterde woonvorm
3. Studio's bouwen is financieel aantrekkelijk, mits:
 - De huurprijs op basis van de NHC wordt bepaald (intramuraal met verblijf), OF
 - De woningmarkt een huur van € 650 of hoger draagt voor een studio



Lukt het (nog) niet? Even terug: samenwerking opbouwen in de juiste volgorde

Wat zijn volgens jou de drie belangrijkste succesfactoren voor een goede samenwerkingsrelatie met zorginstellingen?





Vragen?

ADVIES - ONDERZOEK - KENNIS

finance
ideas

WONEN MET ZORG

PORTEFEUILLE-
STRATEGIE

PRIORITEREN
OPGAVEN

FINANCIEEL
BELEID

FINANCIËLE
STURING
& CONTROL

ASSET
MANAGEMENT

DUURZAAM
BEDRIJFSMODEL

VERANTWOORD
INVESTEREN

INKOMENS-
REGISTRATIE



Contact opnemen

Finance Ideas B.V.
Weg der Verenigde Naties 1
3527 KT Utrecht
Telefoon: 030 – 232 0480

info@finance-ideas.nl
finance-ideas.nl

Michiel Majoor
Michiel.majoor@finance-ideas.nl
+31 (0)6 8183 7006

Volg mij via LinkedIn
www.linkedin.com/in/michielmajoor/



Lunch op het Kennisplein

