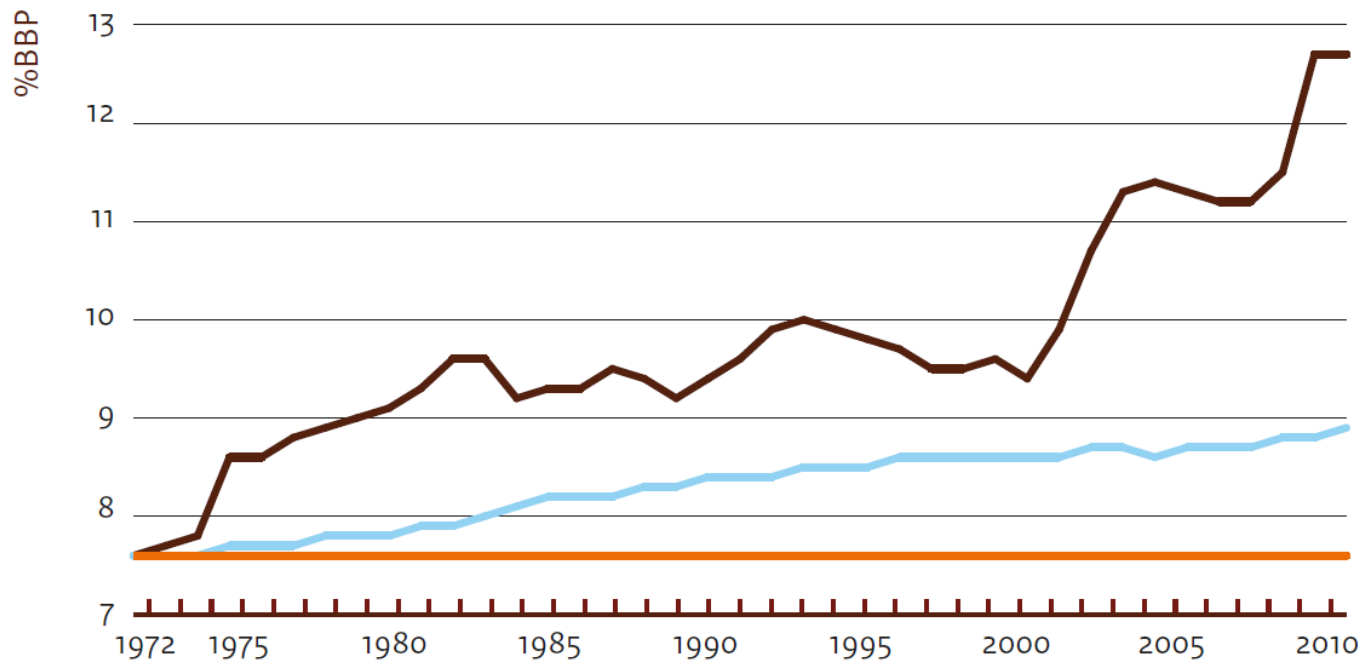


Groei zorguitgaven

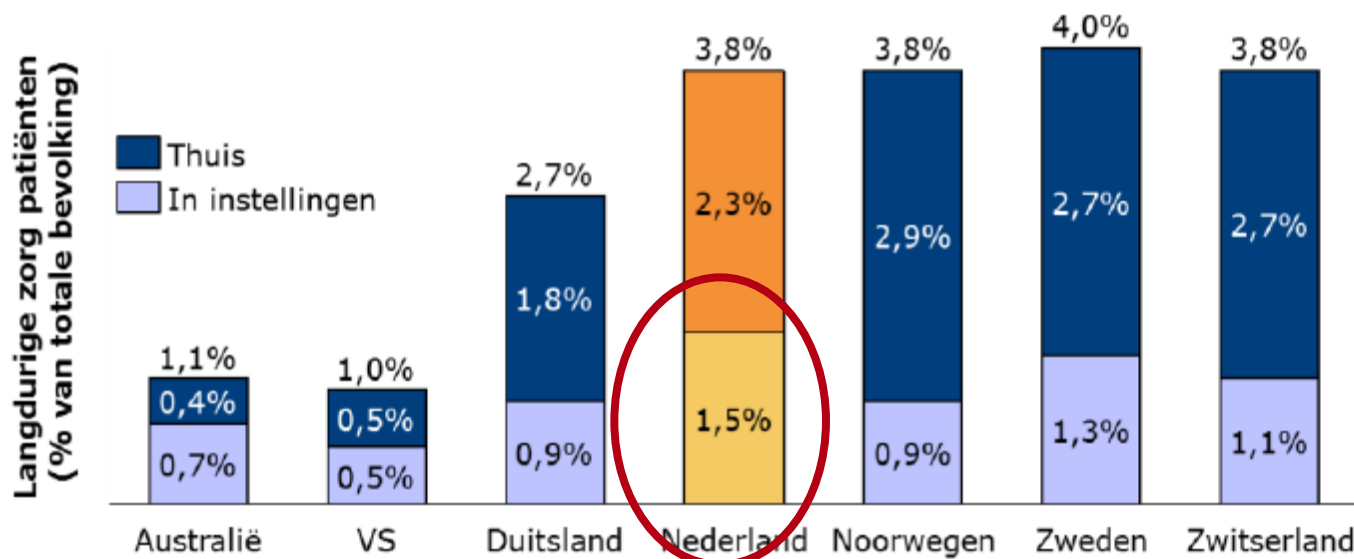
Groei zorguitgaven 1972-2010



Groei zorguitgaven

- De zorg groeit net zo hard als de economie
- + Extra groei van de zorg veroorzaakt door de vergrijzing
- Daadwerkelijke groei van de zorguitgaven

Veel intramurale plaatsen



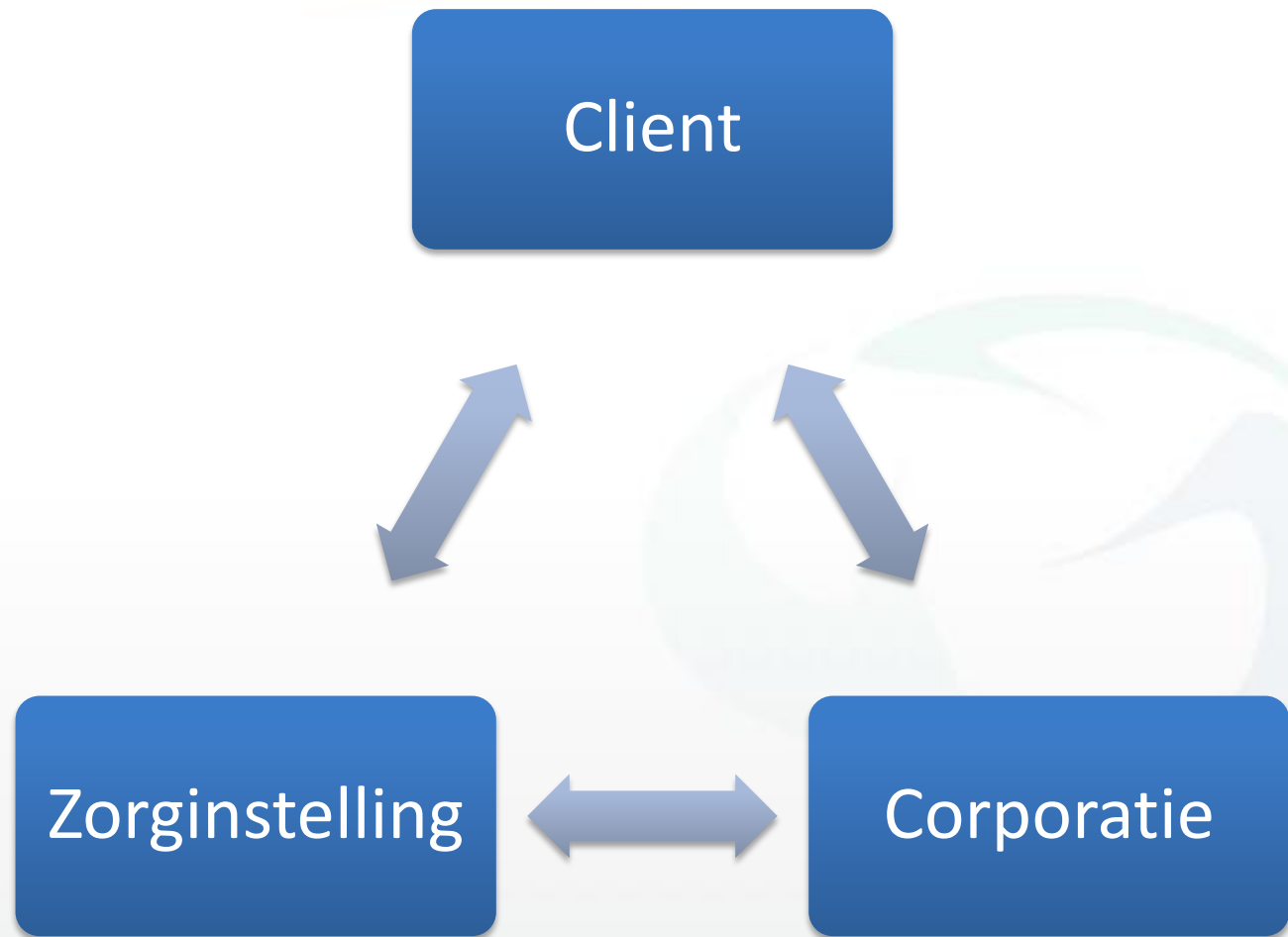
Figuur 23: Nederland heeft een gemiddeld aantal patiënten in de langdurige zorg die relatief vaak in instellingen geholpen worden (OECD, 2010)¹⁴



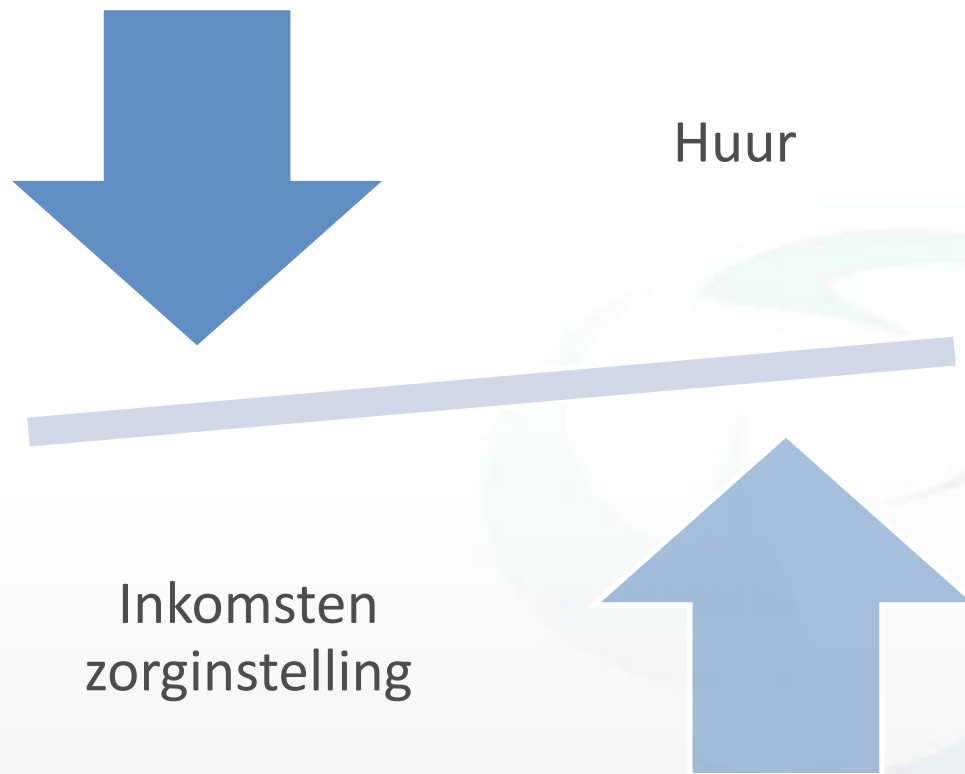
Nieuwe spelregels

- Intramuraal: productiegebonden bekostiging zorg- en vastgoedexploitatie (ZZP, NHC)
 - Extramuralisering: afbouw indicatie zorgzwaartepakketten, cliënt gaat zelf de huur betalen
 - Zorginfra en welzijn naar de WMO
- Samen sterk in vastgoed, zorg en diensten

Nieuw speelveld




Huur: vinden van de balans

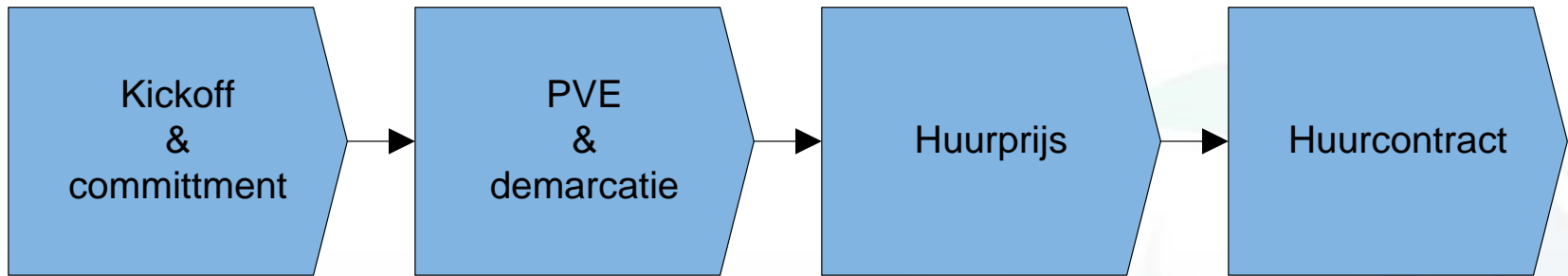




Wat is een passende huur?

- **Woningcorporatie**
 - Behalen rendement
 - **Zorginstelling**
 - Balans tussen inkomsten en uitgaven
- 

Processtappen

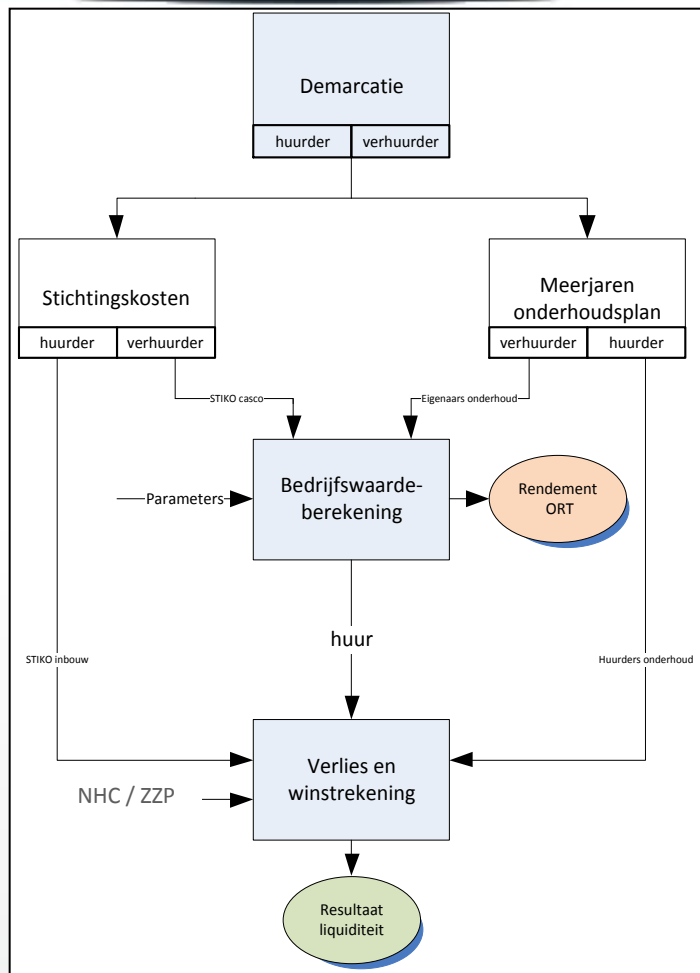


Willen we?

Wat gaan we doen
en wie doet wat?

Hoe hoog
Wordt de huur?

Demarcatie





Investeringen

Opstal incl BTW

Grond

Funct. aanp. (pp heden)

Funct. aanp. in jaar

Exploitatie

Huur per maand

Jaarl. exploitatiekosten

Jaarlijkse huurstijging

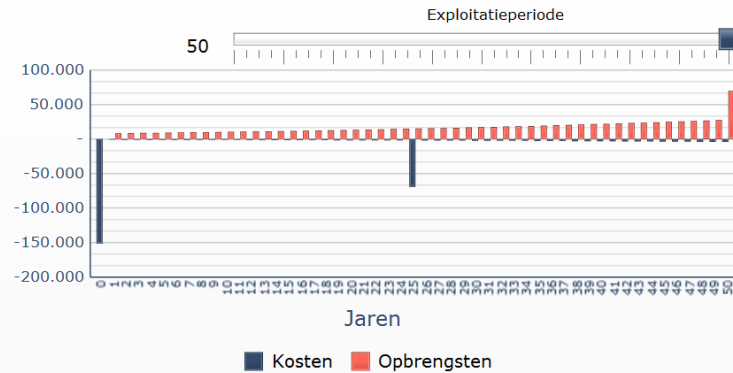
Stijging exploitatiekosten

Restwaarde

Stijging grondwaarde (% p/j)

Indexering restwaarde opstal

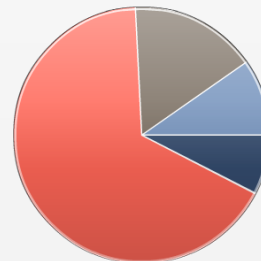
Levensduur opstal (jaar)



Rendementseis



KPD huur per jaar	<input type="text" value="7.154"/>
KPD huur per maand	<input type="text" value="596"/>
Bruto aanvangsrendement	<input type="text" value="5,60%"/>
Gemiddelde exploitatiekosten	<input type="text" value="1.791"/>
Bedrijfswaarde	<input type="text" value="188.557"/>
Investeringskosten	<input type="text" value="151.378"/>
Rendabele top	<input type="text" value="37.179"/>
IRR	<input type="text" value="6,20%"/>



■ Investering grond ■ Investering opstal ■ Exploitatiekosten ■ Functionele aanpassingen

(C) Aedes-Actiz
Realink consultancy

Het oude kader



College bouw
zorginstellingen

Postbus 3056
3502 GB Utrecht
T (030) 298 31 00
F (030) 298 32 99
E cbz@bouwcollege.nl
I www.bouwcollege.nl

BOUWKOSTENNOTA 2008

Uitgebracht aan de Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport

Vastgesteld door het College bouw zorginstellingen op 19 mei 2008

© College bouw zorginstellingen, 2008
Rapportnummer 615
ISBN/EAN: 978-90-8517-102-7



College bouw
zorginstellingen

Postbus 3056
3502 GB Utrecht
T (030) 29831 00
F (030) 29832 99
E cbz@bouwcollege.nl
I <http://www.bouwcollege.nl>

AWBZ-voorzieningen

Prestatie-eisen voor nieuwbouw

Vastgesteld door het College bouw zorginstellingen op 18 december 2006

Goedgekeurd door de Staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport op 26 februari 2007

Rapportnummer 0.122

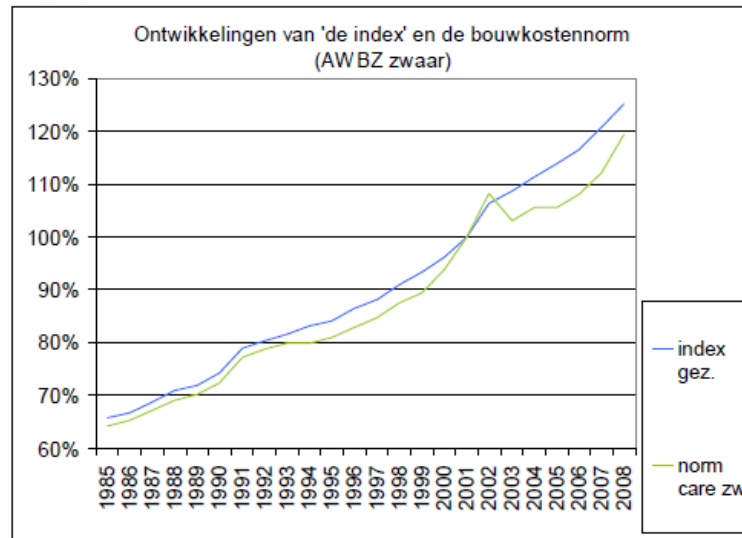
ISBN 978-90-8517-081-5

Nostalgie



Bouwkostennormen per m² bvo (inclusief BTW op prijspeil 1 januari 2008)

Categorie	Prijspeil 1 januari 2008
AWBZ-voorzieningen verblijfscategorie licht	
- verblijf (a-specifieke bouw)	€ 1.154,-
- ondersteunende begeleiding	€ 1.199,-
- behandeling, resp. activerende begeleiding (zorgzwaarte zwaar)	€ 1.437,-
- ondersteunende diensten	€ 1.359,-
AWBZ-voorzieningen verblijfscategorie zwaar	
- verblijf (specifieke bouw)	€ 1.437,-
- ondersteunende begeleiding	€ 1.437,-
- behandeling, resp. activerende begeleiding	€ 1.437,-
- ondersteunende diensten	€ 1.359,-
AWBZ-voorzieningen verblijfscategorie beveiligd, forensisch psychiatrische afdeling (FPA), forensische verslavingsafdeling (FVA) en kliniek voor intensieve behandeling (KIB)	
- verblijf (specialistische bouw)	€ 1.802,-
- ondersteunende begeleiding	€ 1.802,-
- behandeling, resp. activerende begeleiding	€ 1.802,-
- ondersteunende diensten	€ 1.359,-
AWBZ-voorzieningen verblijfscategorie beveiligd, forensisch psychiatrische kliniek (FPK), forensische verslavingskliniek (FVK) en voorzieningen voor forensisch verstandelijke gehandicapten (SGLVG+)	
- verblijf (specialistische bouw)	€ 1.849,-
- ondersteunende begeleiding	€ 1.849,-
- behandeling, resp. activerende begeleiding	€ 1.849,-
- ondersteunende diensten	€ 1.359,-



Grondkosten (inclusief BTW, prijspeil 1 januari 2008)

Categorie	Grondkosten per m ² b.v.o. (rekenopp.)
AWBZ-voorzieningen	
- verblijfscategorie licht	
- somatische en/of psychogeriatrische aandoeningen	€ 215,-
- andere doelgroepen	€ 253,-
- verblijfscategorie zwaar	
- somatische en/of psychogeriatrische aandoeningen	€ 253,-
- andere doelgroepen	€ 291,-
- verblijfscategorie beveiligd	€ 291,-

Bouwregime en nacalculatie



...stelling heeft c.q. zal verkrijgen.

Huurprijs
de huurprijs, prijspeil, bedraagt € per jaar ofwel € per maand, bestaande uit:
een vaste vergoeding, zijnde rente en afschrijving van de investeringen groot € per jaar ofwel € per maand;
Deze vaste (voorcalculatorisch berekende) vergoeding wordt na ingebruikname van het gehuurde op grond van de definitief vast te stellen stichtingskosten en vastgelegde grondslagen (zie bijlage IV) – rekeninghoudend met het prijspeil – binnen zes maanden na ter beschikkingstelling van het gehuurde op basis van nacalculatorische berekeningen definitief bepaald.

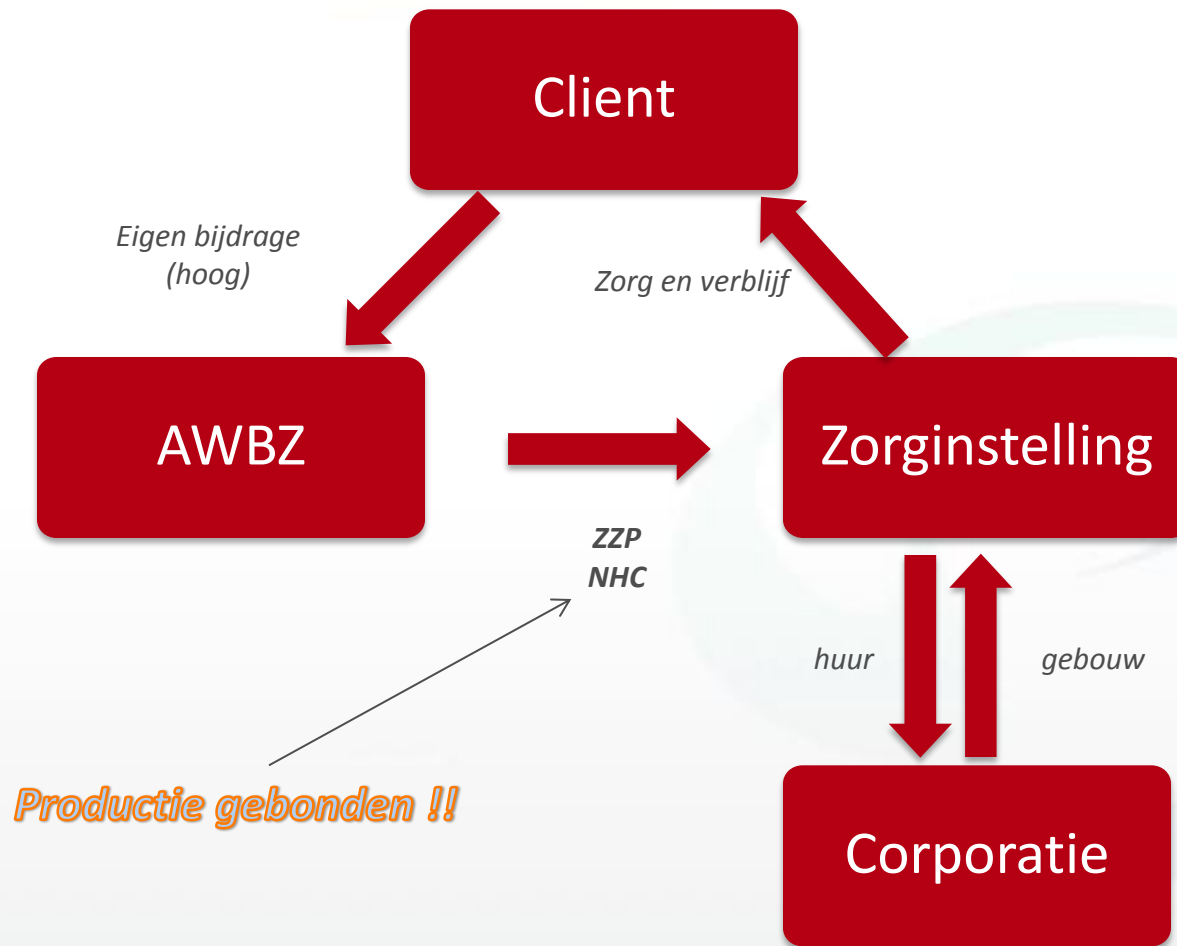
stgoed, zorg en diensten



Overgangsregeling

Jaar	Budget Kapitaallasten	Budget NHC
2011	100%	0%
2012	90%	10%
2013	80%	20%
2014	70%	30%
2015	50%	50%
2016	30%	70%
2017	15%	85%
2018	0%	100%

Normatieve huisvestingscomponent





Normatieve Huisvestingscomponent

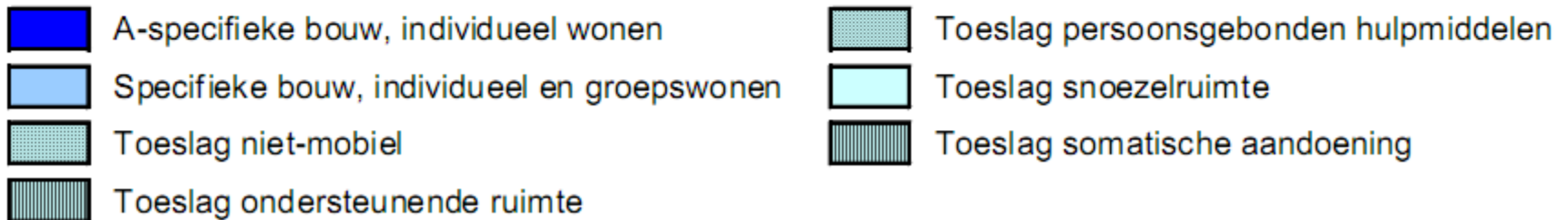
- 30 jaar exploiteren
 - NHC stijging 2,5%
 - Instandhouding 0,8%
 - Leegstand 3%
 - Rente 5,0%
- 

Investeringsbedragen per NHC

<i>ZZP LG 5</i>	119.359	8.643	128.002	46.859	21.661	196.523
<i>ZZP LG 6</i>	146.430	8.643	155.073	56.806	21.661	233.541
<i>ZZP LG 7</i>	146.430	8.643	155.073	56.806	21.661	233.541
<i>ZZP ZG aud 1</i>	123.332	5.989	129.321	39.362	0	168.682
<i>ZZP ZG aud 2</i>	123.332	5.989	129.321	39.362	0	168.682
<i>ZZP ZG aud 3</i>	112.683	8.643	121.327	46.859	21.661	189.847
<i>ZZP ZG aud 4</i>	123.332	5.989	129.321	39.362	0	168.682
<i>ZZP ZG vis 1</i>	123.332	5.989	129.321	39.362	0	168.682
<i>ZZP ZG vis 2</i>	123.332	5.989	129.321	39.362	0	168.682
<i>ZZP ZG vis 3</i>	123.332	5.989	129.321	39.362	0	168.682
<i>ZZP ZG vis 4</i>	122.927	8.643	131.570	46.859	21.661	200.091
<i>ZZP ZG vis 5</i>	150.421	8.643	159.064	56.806	21.661	237.532
GGZ						

Verblijf

Verblijf	Opp. (m ²)
ZZP VV 1	63,0
ZZP VV 2	66,8
ZZP VV 3	72,5
ZZP VV 4	70,0
ZZP VV 5	55,1
ZZP VV 6	54,0
ZZP VV 7	56,3
ZZP VV 8	58,5
ZZP VV 9	54,0
ZZP VV 10	58,5



Rekenoppervlak totaal

Type ZZP	Verblijf	Onderst. Begeleiding	Behandeling/ activ. beg.	Onderst. Diensten	Totaal
1 VV	63	8,7	0,0	3,2	74,9
	84%	12%	0%	4%	100%
2 VV	66,8	8,7	0,0	3,2	78,7
	85%	11%	0%	4%	100%
3 VV	72,5	8,7	1,1	3,2	85,5
	85%	10%	1%	4%	100%
4 VV	70	8,7	1,1	3,2	83
	84%	10%	1%	4%	100%
5 VV	55,1	9,7	2,2	4,6	71,6
	77%	14%	3%	6%	100%
6 VV	54	10,6	4,0	4,6	73,2
	74%	14%	5%	6%	100%
7 VV	56,3	10,6	4,0	4,6	75,4
	75%	14%	5%	6%	100%
8 VV	58,5	10,6	4,0	4,6	77,7
	75%	14%	5%	6%	100%
9 VV	54	8,7	24,8	4,6	92,0
	59%	9%	27%	5%	100%
10 VV	58,5	10,7	3,9	4,6	77,7
	75%	14%	5%	6%	100%

extramuralisering

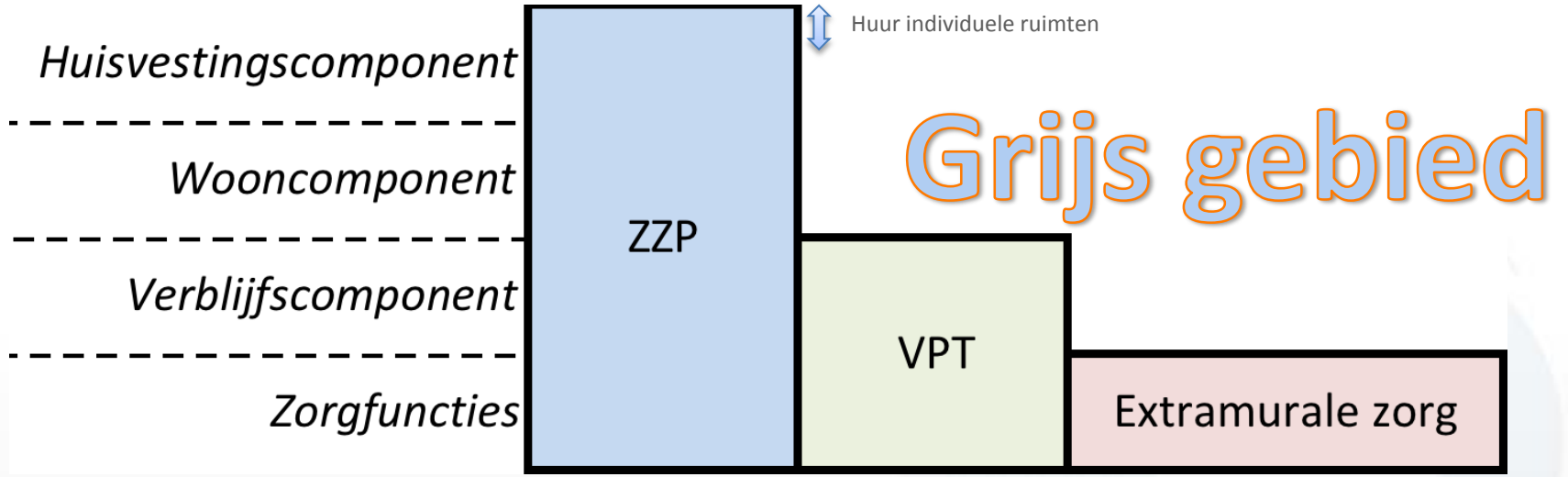
onderdeel van ZP-prijs	zorgfuncties	<p>persoonlijke verzorging</p> <p>verpleging</p> <p>begeleiding</p> <p>dagbesteding</p> <p>behandeling</p>
	verblijfscomponenten	<p>schoonmaakservice</p> <p>maaltijdservice</p> <p>receptie-, restaurant-, winkelvoorziening, magazijn, logistiek, wasservice, geestelijk verzorging et cetera</p>
	wooncomponenten	<p>gas, water, licht (eigen appartement)</p> <p>gas, water, licht (algemene ruimten)</p> <p>huurdersonderhoud</p> <p>eigenaarsonderhoud</p>
nog geen onderdeel van ZP-prijs	<p>kapitaallasten (nacalculatie en vanaf 2012 geleidelijk NHC's)</p>	<p>kapitaallasten zorggebonden ruimten</p> <p>kapitaallasten individuele ruimten</p>

Bij scheiden van wonen en zorg gaat cliënt zelf betalen voor rood gemarkeerde onderdelen (maar blijft sprake van een integraal pakket).

Bij extramuralisering van ZP 1 t/m 3 en 4 (50%) wordt alleen geïndiceerd voor de blauwe functies.

Bron: presentatie VWS ledenbijeenkomst ActiZ, 25 oktober 2012

ZZP, VPT, extramurale zorg



verblijfsindicatie=ZZP-indicatie=intramurale indicatie

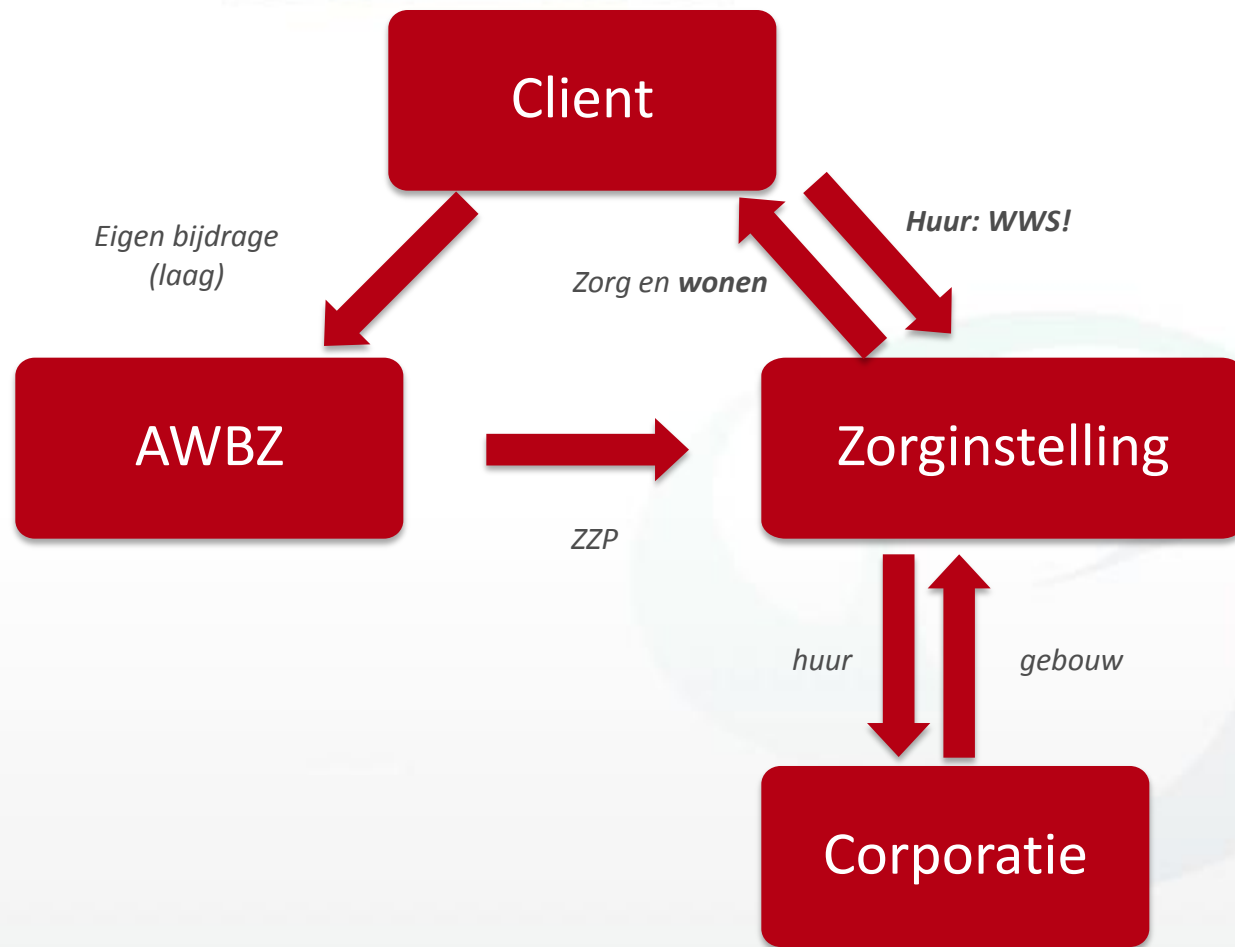


Strategie verzorgingshuizen

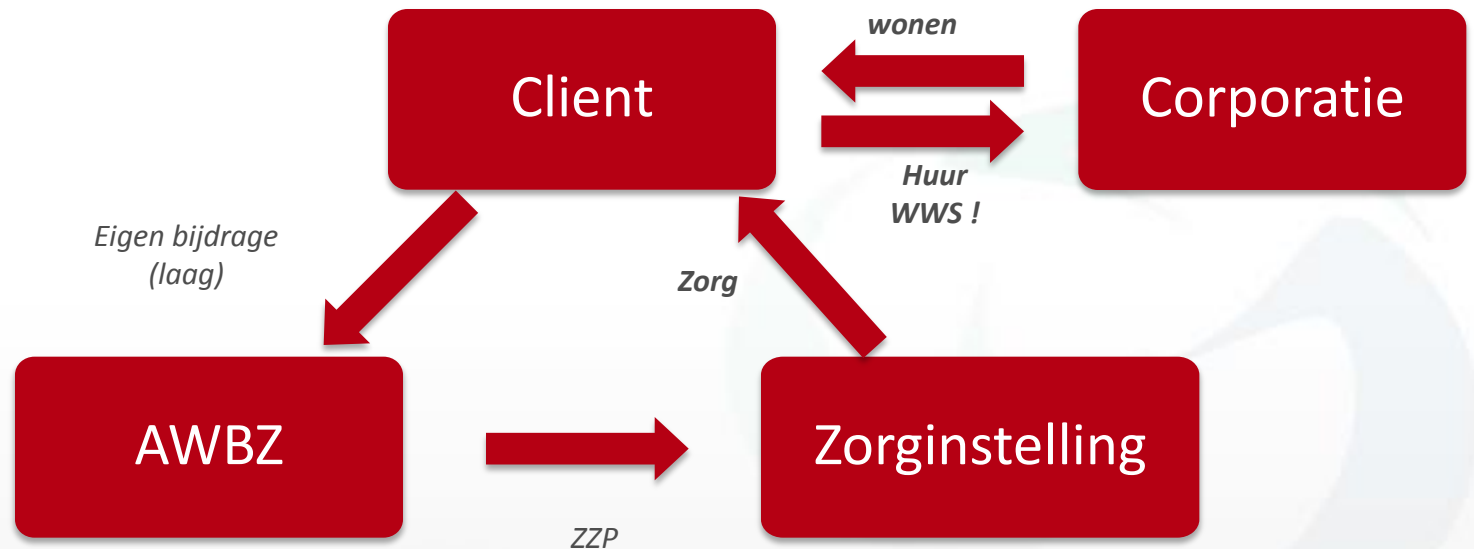
- Algemeen:
- Geen instroom meer van ZZP 1 t/m 3 en 4 (50%)
- Omzetsdaling door leegstand
- Strategie 1:
- Zorg- en dienstverlening richten op cliënten met hogere zorgzwaartes/psychogeriatrische problematiek

Bron: Bureau Ouderenzorg

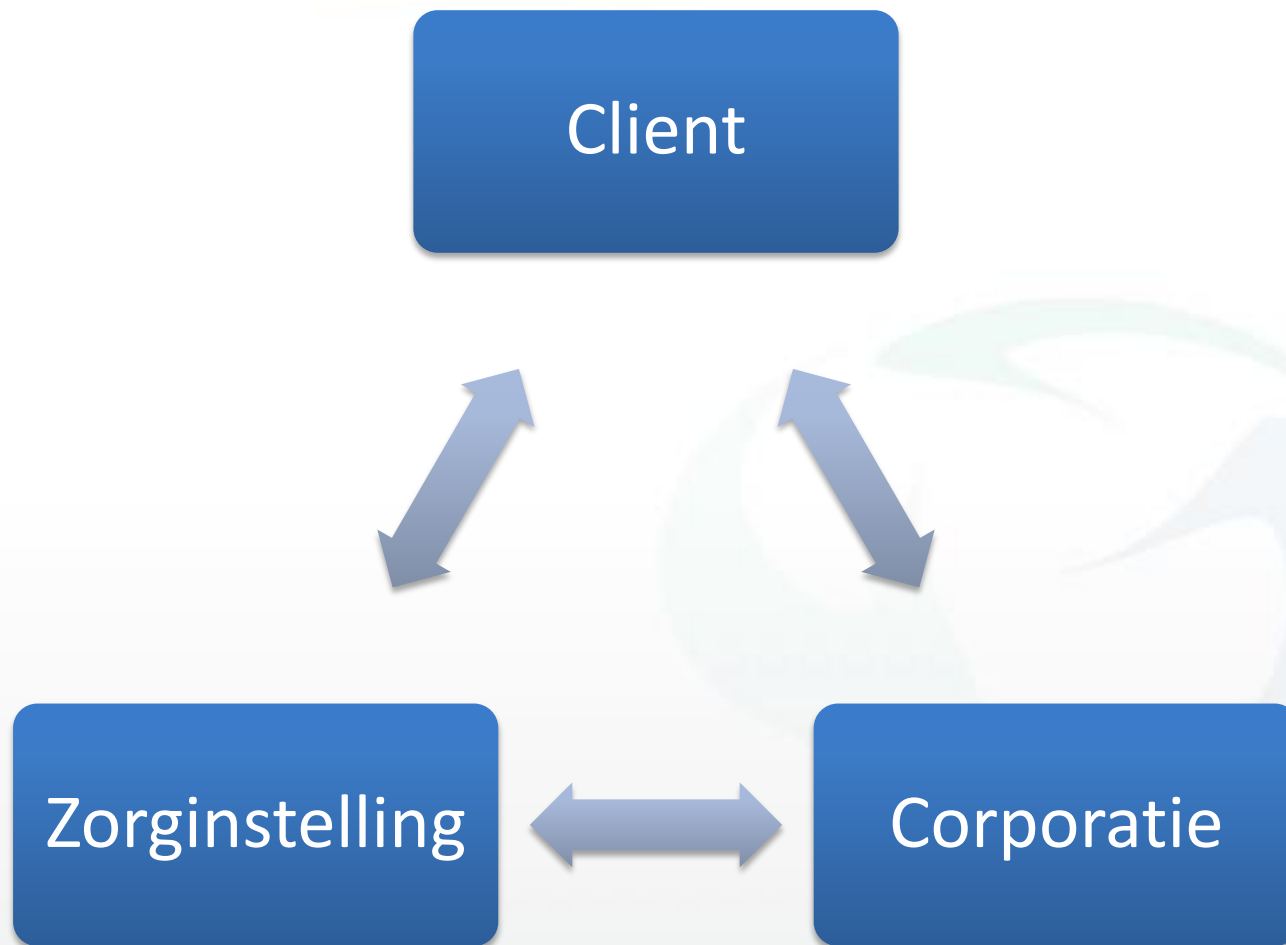
Extramuralisering: onderverhuur



Extramuralisering: corporatie verhuurt direct



Client centraal



Leegstand of juist kansen?

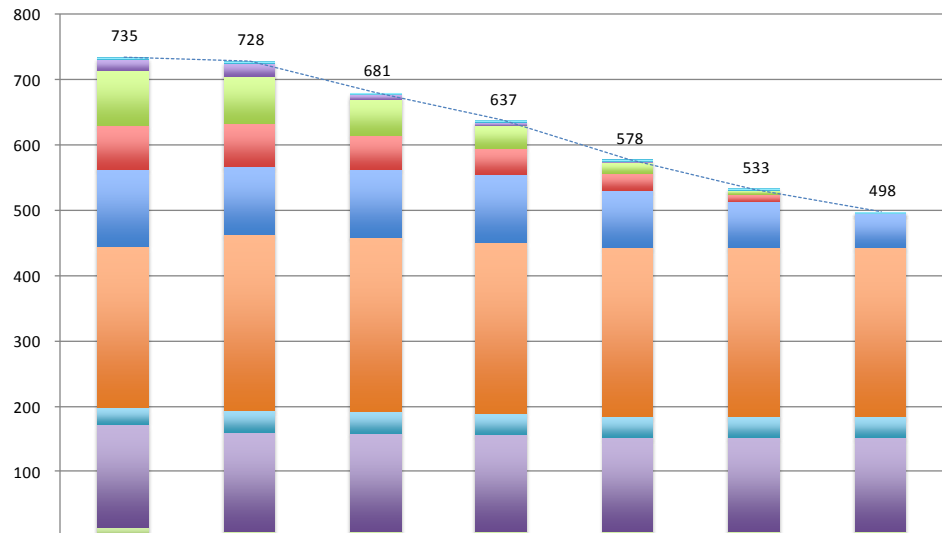
'Sluiting 800 verzorgingshuizen dreigt'

BEWAAR

Bewerkt door: Redactie
 21-2-13 - 00:30 bron: Nieuwsuur, AD



Prinses Maxima serveert in het kader van de vrijwilligersactie NL DOET een maaltijd aan de bewoners van verzorgingshuis De Opmaat in Monster. © anp.



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Branchevreemd	2	2	2	2	2	2	2
zzp1	19	21	9	5	1	-	-
zzp2	85	72	54	36	18	4	-
zzp3	64	65	52	39	26	13	-
zzp4	119	104	104	104	87	69	52
zzp5	246	270	268	263	259	259	259
zzp6	27	33	33	32	32	32	32
zzp7	158	153	151	148	145	145	145
zzp8	14	8	8	8	8	8	8
zzp9	0	0	0	0	0	0	0
zzp10	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	735	728	681	637	578	533	498



Vragen?

ir. George Müller MRE

g.muller@trinitasadvies.nl

06-34855943