



HAALBAARHEID VAN ZORGHUISVESTING

(ook in deze tijd van hoge kosten en rente)

18 september 2023



WAT SPEELT ER ALLEMAAL

- ✓ 2022: 0.85 miljoen 80-plussers 2050: 2 miljoen
- ✓ 2022: € 23 miljard Wlz op de begroting 2037: € 37 miljard
- ✓ Tekort aan zorgpersoneel / Tekort aan woningen
- ✓ Niets doen is geen optie: stevig ingrijpen noodzakelijk
- ✓ Kabinet gevallen

Daarnaast hebben ontwikkelaars en beleggers te maken met:

- ✓ Oplopende rente en bouwkosten

De zorg wordt onbetaalbaar



OPLOSSING (VOLGENS OVERHEID)

- ✓ Thuis als het kan, zelf als het kan, digitaal als het kan
- ✓ Geen toevoeging van intramurale capaciteit
- ✓ Korting op de NHC
- ✓ Eigen bijdragen gaan verder omhoog
- ✓ 300.000 woningen voor ouderen erbij
- ✓ Clustering
- ✓ Meer VPT



SONNEBORGH

- ✓ Actief in vastgoed op het snijvlak van wonen en zorg
- ✓ Wat zijn we niet?
- ✓ Wat zijn we wel?
- ✓ Onze diensten:
 - ✓ Ontwikkeling voor eigen rekening en risico
 - ✓ Groot netwerk aan financiële partners t.b.v. de belegging
 - ✓ Fondsenbouwer
 - ✓ We bouwen zelf als de omstandigheden daar om vragen
 - ✓ Projectmanagement (in opdracht)



HAALBAARHEID

3 parameters die met elkaar in balans zijn

1. Opbrengsten: intramuraal of VPT&WSO (wonen en services)
2. Rendementseis uit belegging: Corporatie / Belegger / Fonds
3. Stichtingskosten: Grond-, Bouw-, Bijkomende kosten (+ W&R)

Opbrengst/rendementseis – stichtingskosten $\geq$ € 0,-



OPTIE 1: GESPIKKELD WONEN

Door te voeren in het (bestaande) intramurale huis

- ✓ Vragen naar het inkomen en vermogen en van een nieuwe bewoner. Dit kun je ook uitbesteden aan een accountant

ZZP 5 incl. beh en db	Intramuraal		VPT	
Zorgaanbieder ontvangt	dagtarief	maandtarief (95%)	dagtarief	maandtarief (95%)
Zorggelden	€ 289,70	€ 8.371	€ 274,31	€ 7.926
NHC / Huur	€ 34,54	€ 998	€ 32,81	€ 998
Servicekosten	€ -	€ -	€ 31,23	€ 950
<i>Totaal</i>	€ 324,24	€ 9.369	€ 338	€ 9.874
Voordeel VPT zorgaanbieder				€ 505
Klant betaald				
Klant betaald eigen bijdrage		€ 2.443		€ 340
Huur		€ -		€ 1.051
Servicekosten		€ -		€ 1.000
<i>Totaal</i>		€ 2.443		€ 2.391
Voordeel VPT klant				€ 52



OPTIE 2:VPT-ZORG

- ✓ Het ‘particuliere’ huis voor dementie: specifiek vastgoed

WoonServiceOvereenkomst (WSO)	Prijs per studio/maand
Wooncomponent	
<i>Huur (volledig afgewerkte woning)</i>	€ 800,- - 1.500,-
<i>Opslagen (onderhoud, leegstandsrisico, beheerskosten)</i>	€ 300,- - € 500,-
Servicecomponent	
<i>Afschrijvingen inrichting</i>	€ 200,- - € 300,-
<i>Onderhoud</i>	€ 50,- - € 100,-
<i>Energielasten</i>	€ 200,- - € 400,-
<i>Zorgservices</i>	€ 550,- - € 700,-
Bandbreedte pakketprijs	€ 2.100,- - 3.500,-

- ✓ Masterlease van de zorgorganisatie
- ✓ Kleine toevoeging in service levert in verhouding veel op





OPTIE 3: VPT-WONEN

- ✓ De 'gewone' woning met (beperkte) voorzieningen in de plint

Huurovereenkomst (gebaseerd op puntentelling)	Prijs per woning/maand
<i>Huur conform puntentelling (afwerking conform woningbouw)</i>	€ 750,- - onbeperkt
Totaal huurovereenkomst	€ 750,- - onbeperkt
Serviceovereenkomst	
<i>Servicekosten vastgoed</i>	€ 50,- - onbeperkt
<i>Vergoeding algemene ruimte</i>	€ 25,- - onbeperkt
<i>Energielasten algemene ruimte</i>	€ 50,- - onbeperkt
<i>Zorgservices (inclusief afschrijving voor investeringen in afwerking en domotica). Via zorgaanbieder.</i>	€ 150,- - onbeperkt
Totaal serviceovereenkomst	€ 275,- - onbeperkt

- ✓ Bij voorkeur een woningbouwbestemming
- ✓ Bij voorkeur geclusterd en aangeleund



VOORBEELD: CLUSTERING

- ✓ Door clustering kan zorgaanbieder schaalvoordelen halen
- ✓ Minder reistijd naar de mensen thuis
- ✓ Meer voorzieningen op locatie voor de beschutte en geschikte woningen
- ✓ Sociale controle en aanwezigheid van mantelzorgers



VOORBEELD: MAATWERKFONDS

- ✓ 20 koopwoningen
- ✓ 22 sociale huurwoningen
- ✓ 6 middendure huurwoningen
- ✓ Algemene ontmoetingsruimte
- ✓ Kantoor voor de zorgaanbieder





VOORBEELD: ALS CORPORATIE

Maatschappelijk financieren

- ✓ Samenwerking met de gemeente als vliegwiel (5-10 jr)
- ✓ Zodat kan worden gefinancierd gelijk een corporatie
- ✓ Zorgaanbieder zorgt voor de toewijzing
- ✓ Met uiteraard dezelfde voetklemmen
- ✓ Staatssteuntoets doorstaan





VOORBEELDEN OP EEN RIJTJE

- ✓ Verhogen van de inkomsten
 - Gespikkeld wonen in intramurale huizen
 - VPT waar het kan, intramuraal waar het niet kan
 - In welgestelde buurten meer services leveren
- ✓ Verlagen van de stichtingskosten
 - Schaalvoordelen door meer eenheden
 - Clustering van concepten
 - VPT-wonen waar de zorgvraag niet te hoog is
- ✓ Verlagen van de rendementseis
 - Werken met de woningbouwcorporaties waar nodig
 - Bouwen van een maatwerkfonds met sociale investeerders
 - Maatschappelijk financieren
 - VPT-zorg werken met masterlease
 - VPT-wonen met woningbouwbestemming

	INTRAMURAAL	VPT ZORG / BESCHERMD	VPT WONEN / BESCHUT
Referentie:			
Formule:	All-inclusief formule obv ZIN	Woon-service overeenkomst (WSO)	Individuele huur + servicekosten
Zorgindicatie:	Zorgindicatie o.b.v. Wlz (min ZZP 4)	Zorgindicatie o.b.v. Wlz (min ZZP 4)	Geen zorgindicatie vereist, wel gewenst
Eigen bijdrage:	Hoge eigen bijdrage	Lage eigen bijdrage	Lage eigen bijdrage
Concept:	Studio's, vaak in woongroepen (niet alleen)	Studio's met centrale voorzieningen (geen woongroepen)	Zelfstandige appartementen met algemene ruimte en zorgvoorzieningen
Bestemming:	Maatschappelijk	Maatschappelijk (of Wonen)	Wonen (of Maatschappelijk)
Schaal:	Vaak vanaf 50 eenheden	Vaak 24 - 40 eenheden	Vaak 30 - 50 eenheden
Basis afwerking:	Volledig afgewerkt	Volledig afgewerkt	Woningbouw
Additionele afwerking: *	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Bijdrage exploitant te verrekenen via servicekosten
Huur woningen:	Master huur exploitant / geen huurdersbescherming	Master huur exploitant / geen huurdersbescherming	Individuele huurovereenkomst / huurdersbescherming
Huur algemene ruimten:	Master huur exploitant	Master huur exploitant	Master huur exploitant
Zekerheden:	Langjarige huur (>15 jaar)	Langjarige huur (>15 jaar)	Achtereenvolgende exploitant
Prijs:	NHC +/- afslag	Marktconforme WSO prijs	Marktconform, let op puntentelling
Segment:	Sociaal tot middenklasse	Middenklasse tot hoog	Alle sectoren

* NB: denk hierbij aan o.a. afwerking bovenop niveau woningbouw, algemene ruimte, domotica en vaste inrichting.

MEER INFORMATIE

Carola Boonen

c.boonen@sonneborgh.nl

Tel: 06-52 33 17 56

