

Vastgoed en Ontwikkeling in de Zorg



Door: Henk Brinkman MBA
Raad van Bestuur

Sjaloom Zorg

Breda, 29 november 2012

Onderwerpen presentatie

1. Bestuurlijke visie op het veranderde zorglandschap



2. Voorbeeld Business Case Zorgvastgoed

3. Hoe nu verder...

Bestuurlijke visie op het veranderde zorglandschap



Wie is Sjaloom Zorg

- 450 zorgvragen;
- 350 medewerkers;
- 75 vrijwilligers;
- omzet € 10.000.000;
- 11 woonvormen;
- 7 dagcentra.



Missie van Sjaloom Zorg

Sjaloom Zorg is een regionale netwerkorganisatie voor mensen met een beperking die zorg en/of ondersteuning nodig hebben, ongeacht oorzaak, beperking of leeftijd, zodat zij zo zelfstandig mogelijk vorm en invulling kunnen geven aan hun leven.



Visie van Sjaloom Zorg

Invulling van de zorg wordt gegeven vanuit de visie “Naast mensen staan”.

Onderdeel hiervan is het daadwerkelijk invulling geven aan vraaggericht werken met behulp van een zorgplan.



Definitie kleinschalig wonen

- Kleinschalige woonvoorzieningen bieden verblijf aan cliënten in de categorieën licht en zwaar. De categorie licht (maximaal 50) betreft verblijf in combinatie met een of meer andere functies uit de AWBZ aanspraken in woningen met lichte aanpassing ten opzichte van reguliere woningbouw.
- De categorie zwaar (maximaal 24) betreft verblijf in combinatie met een of meer andere functies uit de AWBZ – aanspraken in woningen met ingrijpende aanpassingen ten opzichte van reguliere woningbouw.
- Totaal licht en zwaar mag niet meer dan 50 cliënten per postcode bevatten.
- In de toelating van de instelling worden het aantal plaatsen voor kleinschalig wonen vastgelegd.

Vergoedingen kleinschalig wonen

- Normatieve vergoedingen. De in het budget op te nemen kapitaalslasten en huisvestingskosten worden berekend op basis van het aantal bezette plaatsen.
- Garantierегeling voor kleinschalige woonvormen die gestart zijn voor 1 januari 2007.
- Herallocatie middelen na 1 januari 2006 tot 1 januari 2010. Deels worden deze middelen ondergebracht in de ZZP,s.

Risico's (wijzigingen) kleinschaligheid

- De normatieve vergoedingen / NHC regeling;
- De garantieregelingen;
- Herallocatie middelen;
- Hoogte indeling van de ZZP,s;
- Financiering per kostenplek waarbij geen substitutie mogelijk meer is.

De Toekomst van de AWBZ

Het
'voorzieningentijdperk'
is voorbij



...en maakt plaats voor de cliënt

Met z'n
persoonlijke
ondersteunings
vraag



Met z'n 
persoonlijke
indicatie



Met z'n
persoonlijke
zorgbudget



Met z'n persoonlijke
afspraken/zorg-
contract



Een AWBZ markt

met nieuwe
aanbieders

met nieuwe andere
producten



zonder beperking in marktsegmenten
zowel 'groenten' als 'vis'


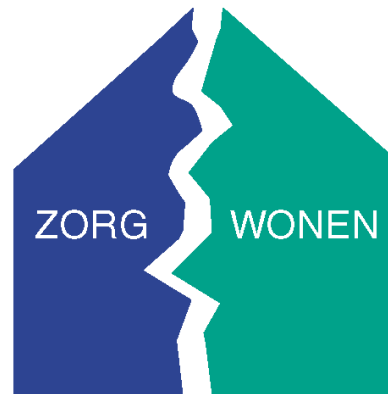
Wonen en Verblijf

Twee mogelijkheden

- Scheiden wonen en zorg (SWZ)
- Via AWBZ
 - kleinschalig
 - grootschalig



Scheiden wonen en zorg



**Betaling uit
AWBZ
c.q. PGB**

**Betaling uit
eigen middelen**

Aanvulling uit:
- huursubsidie
- WVG / WMO

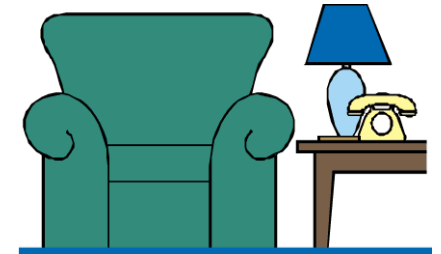
Wat gaat de bewoner zelf betalen?



**VOEDING /
BOODSCHAPPEN**



HUUR



MEUBELS

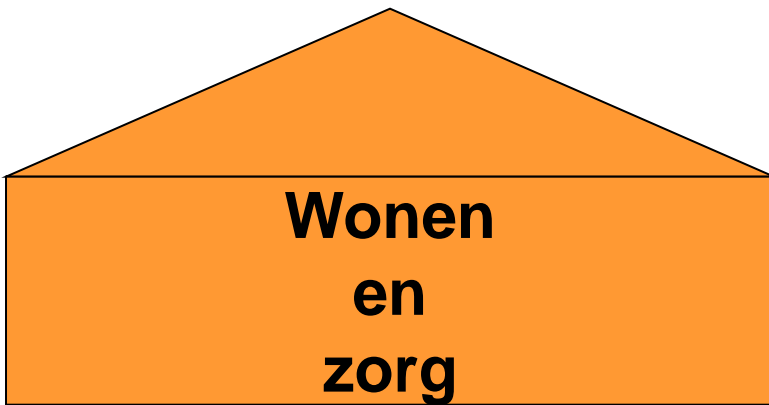


WATER



ELECTRICITEIT

Volledig AWBZ



Betaling uit
AWBZ



Eigen bijdrage AWBZ
- afhankelijk van
inkomen
- geen directe relatie met
woonlasten

Bestuurlijke Visie

- NZa gaf eind juli 2011 duidelijkheid over de nieuwe kapitaallastenvergoeding voor vastgoed in de zorgsector;
- Grootste verandering ten opzichte van het verleden is dat vanaf 2012 de vergoeding voor de kapitaalslasten gekoppeld wordt aan de zorgproductie. Dit in de vorm van een Normatieve Huisvestingscomponent (NHC);
- Zorgorganisaties gaan een productieafhankelijk integraal tarief voor zowel de zorg (ZZP- tarief) als de kapitaallasten (NHC) ontvangen. Het oude stelsel wordt in 6 jaar afgebouwd (1 januari 2018)

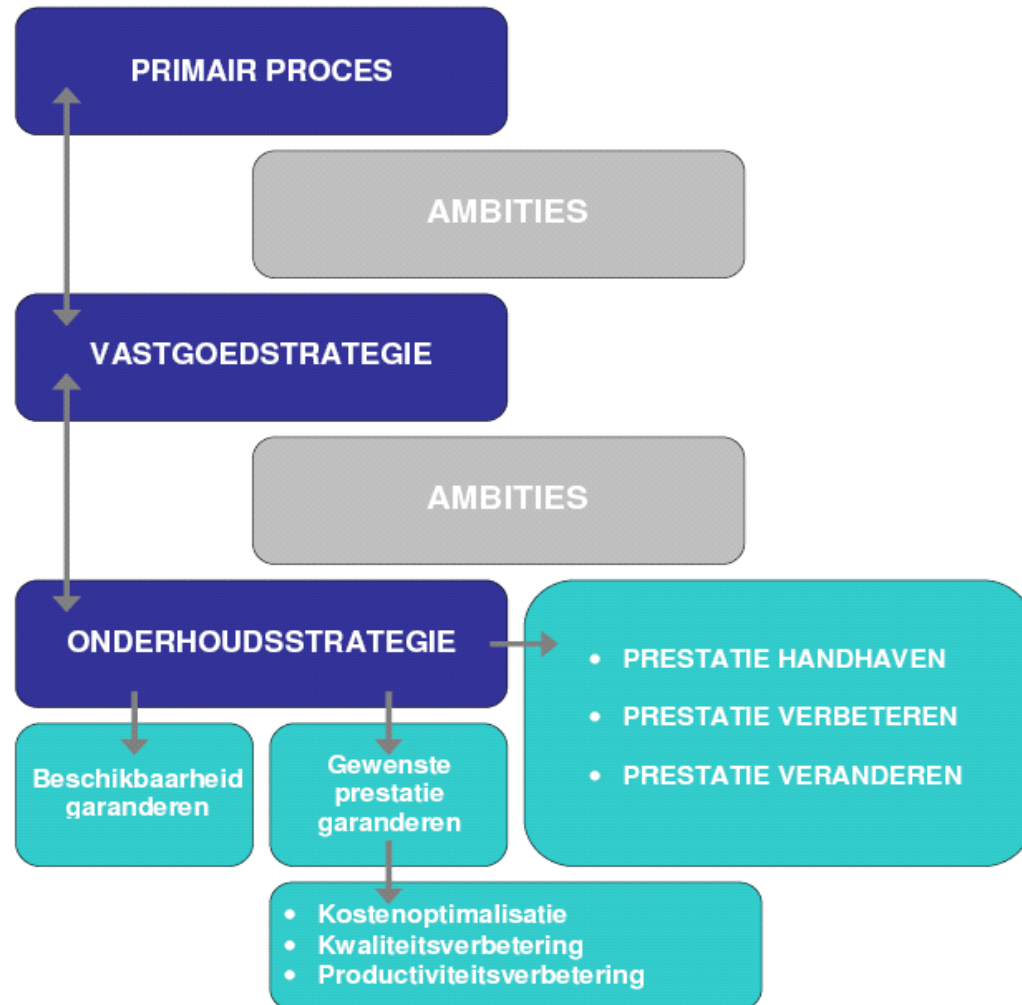
Zorgvastgoed

- Vastgoed is voor een zorgorganisatie geen core business;
- Draagt bij aan de realisatie van de strategische doelen;
- Welk vastgoed wel en niet in eigendom (grootte van de organisatie).

Strategisch onderhoud

- Koppeling van gebouwenonderhoud aan de organisatiestrategie staat bij te weinig bestuurders op de agenda;
- Strategisch vastgoedonderhoud kan een aanzienlijke besparing opleveren;
- Onderhoudsbeslissingen vinden te vaak op operationeel niveau plaats op basis van kostenbewustzijn;
- Door versnippering kunnen bijna geen schaalvoordelen behaald worden

Strategisch onderhoud



Levensduur denken

- Slim bouwen;
- Toepassen van innovatie;
- Toepassen energie concepten;
- Goed bouwconcept, waardoor er efficiënter en effectiever door de werknemer zijn/haar werk gedaan kan worden;
- Keuzes maken m.b.t. de levensduur van het te ontwikkelen gebouw (doelgroepen kunnen wijzigen);
- Bepalen volume.

Groepsgrootte en inrichting hebben positief effect op exploitatie

Dat de groepsgrootte van onderscheidend belang is voor een positieve zorg- en vastgoedexploitatie is duidelijk.

Dat een kwalitatief hoogwaardige mensgerichte huisvesting dit ook kan bewerkstelligen, ligt daarentegen niet direct voor de hand, maar blijkt in de praktijk heel goed mogelijk.

De Business case is meer dan alleen cijfers

- De organisatie (missie, visie en kernwaarden);
- Markt en stakeholders analyse;
- Management en organisatie;
- De investering;
- De financiële situatie van de organisatie;
- SWOT analyse;
- Impact en risicomanagement.

Tot slot

- Goede huisvesting dient te voelen als een maatpak om een zorgorganisatie;
- Exploitatie van zorgvastgoed kan geld opleveren;
- In de nieuwe bekostigingssystematiek maakt het noodzakelijk om in bouwtrajecten de koppeling te maken tussen zorgexploitatie en vastgoedexploitatie.

Resultaat zou kunnen zijn ...!



Bedankt voor uw aandacht!



Zijn er nog vragen?