

In onderstaande schema is de bestemming van de voorraad voor een zorgkantoorregio nogmaals maar groter in beeld gebracht.

Restschuld <small>beginwaarden herstellen</small>		Nederland			Zorgkantoor Noord-Holland Noord		
		Voor 1985	Vanaf 1985	Totaal	Voor 1985	Vanaf 1985	Totaal
Voorraad		64.136	34.702	98.838	1.387	2.552	3.939
Gebruik VZH appartementen							
PG ZZP > 5	15%			14.826	7%		294
Somatiek ZZP > 5	12%			11.861	12%		475
ZZP 4	27%			26.686	27%		1.078
Voorraad potentieel te herbestemmen		sub		45.465	sub		2.092
Al herbestemd/te herbestemmen door historische trendmatige uitstroom t/m 2013 incl frictielegstand				16.466			575
Te herbestemmen door uitstroom ZZP1-3 t/m 2021				29.000			1.517
		sub		45.465	sub		2.092
(Her)bestemming VZH appartementen voorraad 2014 - 2020 (demografie)							
5.1	PG nieuwe instroom (WLZ)	30%			3.993	30%	199
5.2	Somatiek nieuwe instroom (WLZ)	35%			3.437	35%	165
5.3	Scheiden Wonen Zorg (extramuraal)	15%			1.473	15%	71
5.4	(1) studenten	20%			4.208	20%	12
Stand 2020 herbestemming VZH appartementen							
(2) niet kostendekkend her te bestemmen oudbouw		50%	32.091		32.091	100%	1.387
(3) Totaal niet kostendekkend her te bestemmen incl. verhuisbewegingen tussen regio's		sub		263			
(4) Niet her te bestemmen nieuwbouw excl. verhuisbewegingen tussen regio's				362	362		258
(5) Niet kostendekkend her te bestemmen = overschot		32.091	362	32.453		1.387	258
(6) Ongedekte restschuld (in EUR mln) door overschot in 2021		-30,9	-25,0	-55,8		-4,4	-16,8



De tabel start met de totale voorraad. 2.1 Er is daarbij een indeling gemaakt tussen gebouwen van voor en vanaf 1985. 2.2 Het deel van voor 1985 is technisch en functioneel beperkt geschikt voor zorgverlening. Ze zijn gebouwd ten tijde van krappe bouwmaatstaven (beperkt in woonoppervlak en sanitaire voorzieningen) en ook financieel grotendeels afgeschreven. De verzorgingshuisappartementen van vanaf 1985 zijn ruimer opgezet en lenen zich (veel) beter voor alternatieve aanwending.


De voorraad is dus gesplitst naar zorgappartementen gebouwd zijn voor 1985 (klein woonoppervlak, beperkt sanitair en minder geschikt) en appartementen gebouwd zijn vanaf 1985 (beter van kwaliteit).


In het bovenste lichtgrijze gedeelte van de tabel staat de huidige voorraad verzorgingshuizen en het gebruik daarvan door de zwaardere populatie (ZZP4 en hoger). 3.1 Een deel van de daarvoor geschikte verzorgingshuisappartementen zijn in de praktijk al bezet door de populatie met een zware somatische zorgvraag en een psychogeriatrische zorgvraag. 3.2



De uitstroom van de lichtere ZZP's (2014 -2020) levert het potentieel aantal te herbestemmen appartementen op. 3.3



De verwachting is dat de bezetting van verzorgingshuisappartementen door de bestaande populatie (ZZPVV1-3) van 2014 -2020 afneemt en na 2020 maar een fractie is van de huidige bezetting. Ultimo 2013 was sprake van een landelijke bezetting van ca. 29.000 plaatsen door ZZP VV1-3.


Het teveel aan verzorgingshuisappartementen kan aangewend worden voor andere bestemmingen. Dat kan in het tweede grijze gedeelte aangegeven worden voor de periode 2014 - 2020. Veronderstellingen over de herbestemming binnen de WLZ  5.1,2 en buiten de WLZ  5.4 zijn in het model instelbaar (in een percentage van de volumegroei). Andere herbestemmingen zijn mogelijk, maar niet in de berekeningen meegenomen. Zo is bijvoorbeeld een deel van de voorraad geschikt te maken voor revalidatiezorg. Er zijn echter te weinig gegevens bekend om dit gevalideerd in het model te verwerken.


Ook zal een deel van de verzorgingshuisappartementen aangewend kunnen worden voor het scheiden van wonen en zorg, waarbij het verblijf door de particuliere bewoner wordt betaald, eventueel met een pakket van zorg en welzijn van de gemeente/zorgverzekeraar of volledig pakket thuis.  5.3

Op plaatsen waar een hogeschool of een universiteit staat, kan een deel van de appartementenvoorraad als studentenhuisvesting worden aangeboden. Daarvan zijn succesvolle ontwikkelingen bekend.  5.4

In het groene deel staat geraamd hoeveel appartementen niet voor deze doelgroepen kunnen worden herbestemd.  7 Bij regel  6.1 is tevens als percentage weergegeven. (niet herbestemd oud / voorraad oud). Het aantal is een optelsom van de aantallen per regio.

Vervolgens rekent de Restschuldtool uit hoeveel zorgappartementen niet her te bestemmen zijn. De Restschuldtool is zo geprogrammeerd dat oudste panden het eerst in deze categorie worden opgenomen. In dit voorbeeld blijkt dat ook jongere panden niet her te bestemmen zijn. In regel  6.3 gaat de tool ervan uit dat er geen verevening over de regiogrenzen plaatsvindt. Met andere woorden: plaatsen die vrijvallen in de ene regio worden niet opgevuld met capaciteitstekort van een andere regio. Regel  6.2 laat zien als er over de regiogrenzen wel verevend (dus wel over regiogrenzen verhuisd) wordt.

De groende balk  7 laat vervolgens de totalen zien voor zowel de oudbouw als de nieuwere bouw. Deze voorraad is met de gekozen instellingen niet kostendekkend te herbestemmen.

In het onderste gedeelte worden de financiële consequenties daarvan als ongedekte restschuld zichtbaar gemaakt.  8

PARAMETERS

PG ZZP > 5	Aantal bewoners in verzorgingshuisappartement met ZZP 5 -10 Grondslag Psychogeriatric, als percentage van het totaal aantal verzorgingshuisappartementen (NL:98.838). Per regio inschatting % op basis van toegewezen ZZP indicaties PG (bron AZR/ZN) minus aantal plaatsen PG in Verpleeghuizen Bron: Horizonline/TNO).
Somatiek ZZP > 5	Aantal bewoners in verzorgingshuisappartement met ZZP 5 -10 Grondslag Somatiek, als percentage van het totaal aantal verzorgingshuisappartementen (NL:98.838). Per regio inschatting % op basis van toegewezen ZZP indicaties SZ (bron AZR/ZN) minus aantal plaatsen SZ in Verpleeghuizen Bron Horizonline/TNO).
ZZP 4	Aantal bewoners in verzorgingshuisappartement met ZZP 4, als percentage van het totaal aantal verzorgingshuisappartementen (NL:98.838).

Per regio inschatting % op basis van toegewezen ZZP 4 indicaties(bron AZR/NZ).

PG nieuw	Nieuwe instroom intramuraal PG (WLZ): Percentage van de volumegroei Zware Zorg Psychogeriatric. Op basis van prognoses zorgprofiel Psychogeriatric- zwaar bron: Horizonline/TNO. % inschatting percentage van volumegroei PG zwaar dat niet naar nieuwbouw verpleeghuis gaat of thuis blijft maar naar een verzorgingshuis gaat.
Somatiek nieuw	Nieuwe instroom intramuraal SZ (WLZ). Percentage van de volumegroei Zware Zorg Somatiek.
Scheiden wonen zorg	Verhuur van appartementen met zorg, welzijnsarrangement. Inschatting van het percentage aan de hand van de volumegroei Zware Zorg Somatiek. Van de groep ouderen met somatische aandoeningen zal een deel gebruik maken van verzorgingshuisappartementen die extramuraal worden verhuurd.
Studenten (1)	% inschatting percentage van gewenst extra aanbod studentenhuisvesting in studentensteden. Bron: Publicatie Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2012 (ABF research)
Overschot (2)	Het aantal appartementen gebouwd voor 1985 dat niet kostendekkend is her te bestemmen als percentage van het totaal aantal VZH-appartementen gebouwd voor 1985. Totaal aantal NL: 64.136.
Overschot (5)	Het totaal aantal appartementen dat niet kostendekkend is her te bestemmen.

OVERIGE BEGRIPPEN, BRONNEN EN UITGANGSPUNTEN

Verzorgingshuis	Als verzorgingshuis worden verstaan de zogenaamde ouderenpensions vanaf 1950, de bejaardenoorden vanaf 1964 en de verzorgingshuizen vanaf 1984. ⁱ
Woning 1960-1984 Aantal in NL:	uitgangspunt gem. "huidige waarde" € 62.500 64.136 (CBZ-Monitoring 2005, aangevuld met bouwjaren uit BAG) Prijspeil 2014, Op basis Kengetallen Bouwkosten Zorgsector 2010 (TNO) en gemiddeld aantal BVO per plaats. 18-30 m ² appartementgrootte : gemiddeld BVO ca. 36 m ²
Woning 1985-2012 Aantal in NL:	uitgangspunt gem. "huidige waarde" € 125.000 34.702 (CBZ-Monitoring 2005, aangevuld met bouwjaren uit BAG) Prijspeil 2014, Op basis Kengetallen Bouwkosten Zorgsector 2010 (TNO) en gemiddeld aantal BVO per plaats. 36-60 m ² appartementgrootte: gemiddeld BVO ca. 72 m ² .
Index	2,5% wordt toegepast bij het (terug)indexeren naar werkelijke investering in het bouw of renovatiejaar
Rente	5%
Renovatiekosten	De gehanteerde renovatiekosten bedragen 50% van de initiële investeringskosten. De renovatie vindt plaats 23 jaar na opleverdatum.

Restschuld (6)	De ongedekte restschuld van alle afgestoten of leegstaande appartementen in 2020 als huidige waarde.
Looptijd	Voor de levensduur van het gebouw is 50 jaar gehanteerd. De looptijd van de lening voor de nieuwbouw en de lening voor de renovatie bedraagt 40 jaar respectievelijk 20 jaar.
Bronnen:	BAG: Leeftijden gebouwen TNO: Horizonline: VZH-Zorgplaatsen, Zorgprofielen ABF: Studentenmonitor <i>Zorgarchitectuur Zorgvastgoed, strategie en concept voor rendement en aarde</i> , TNO Utrecht, 2012.
