

WMO-subregio:

ZO Brabant (Eindhoven)

Rapportage “Zorg op de kaart” per WMO-subregio
Inclusief scenario's

Datum

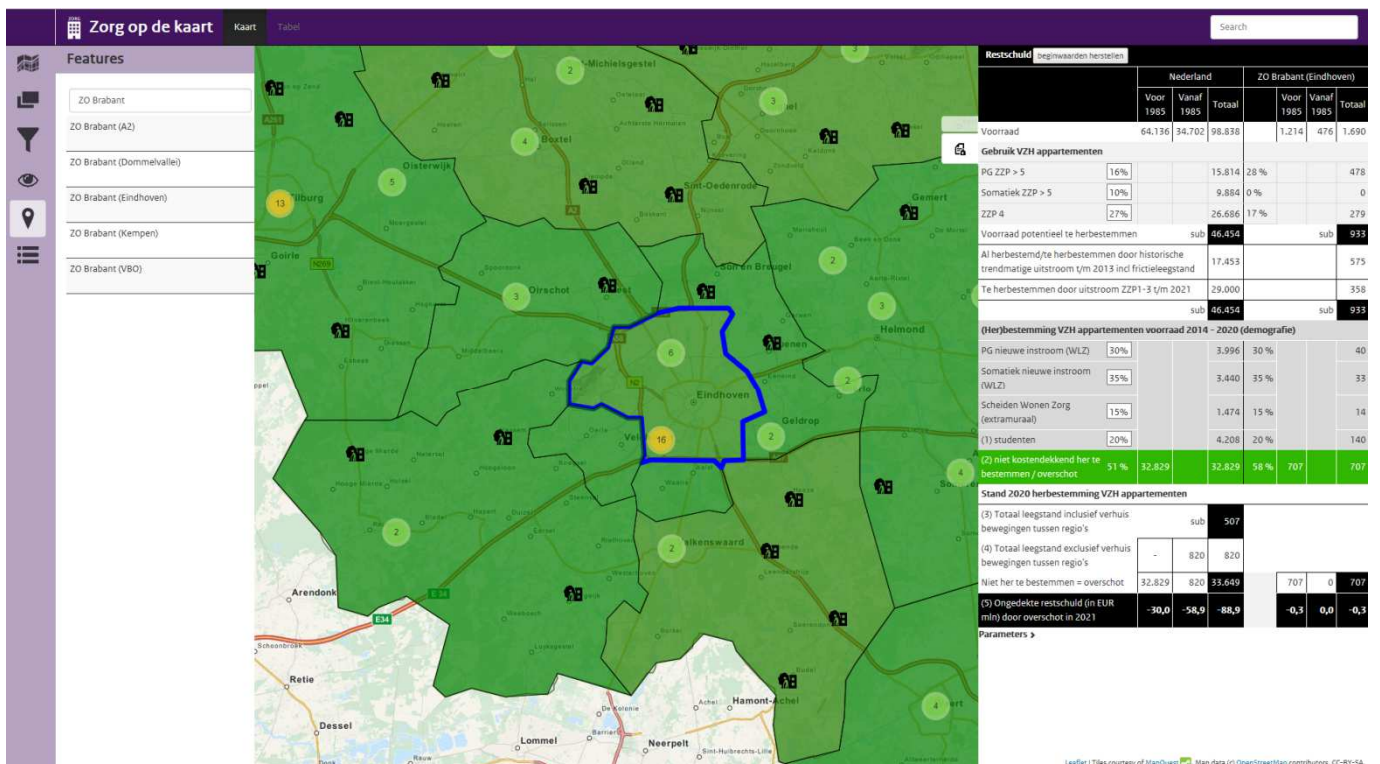
3 november 2014

Onze referentie

060.07524/01.04

Blad

1/9



De effecten van langer thuis wonen in de V&V**Datum**

3 november 2014

Onze referentie

060.07524/01.04

Blad

2/9

1. De komende jaren (2014-2020) krijgen instellingen met verzorgingshuizenappartementen te maken met vragen over de (her)bestemming van hun vastgoed.
2. Per saldo daalt de vraag naar verzorgingshuisappartementen (VZH). De ouderen met een lichtere somatische zorgvraag krijgen geen indicatie meer voor verblijf in een verzorgingshuis.
3. De bestaande populatie met een lichtere somatische zorgvraag overlijdt, zal zwaardere zorg nodig hebben en deels doorstromen naar een verpleeghuis.
4. De verwachting is dat de bezetting van verzorgingshuisappartementen door de bestaande populatie (ZZP VV1-3) van 2014 -2020 afneemt en na 2020 maar een fractie is van de huidige bezetting. Ultimo 2013 was sprake van een bezetting van ca. 29.000 plaatsen door ZZP VV1-3.
5. Daartegenover staat een demografisch langzaam stijgende vraag naar verzorgingshuisappartementen door de zware somatische populatie en de stijging van de populatie met een psychogeriatrische zorgvraag. De daarvoor geschikte verzorgingshuisappartementen worden in de praktijk al bezet door de populatie met een zware somatische zorgvraag en een psychogeriatrische zorgvraag.
6. Gezien deze ontwikkelingen zal de bestaande voorraad van verzorgingshuisappartementen voor een deel benut kunnen worden door de populatie met een zwaardere zorgvraag (huidige ZZP4 en hoger)
7. Het teveel aan verzorgingshuisappartementen kan aangewend worden voor andere doelen. Een groot deel van de verzorgingshuisappartementen is echter technisch en functioneel beperkt geschikt. Ze zijn van voor 1985 en gebouwd ten tijde van krappe bouwmaatstaven (beperkt in woonoppervlak en sanitaire voorzieningen) en ook financieel grotendeels afgeschreven. De verzorgingshuisappartementen van na 1984 zijn ruimer opgezet en lenen zich (veel) beter voor alternatieve aanwending.
8. Door vervangende nieuwbouw zal de kwaliteit van de bestaande voorraad jaarlijks blijven toenemen.
9. Per saldo 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.
10. Op de plekken waar een hogeschool staat of een universiteit kan een deel van de appartementenvoorraad als studentenhuisvesting worden aangeboden. Daarvan zijn succesvolle ontwikkelingen bekend.
11. In onderstaande schema is de bestemming van de voorraad voor een WMO-subregio in beeld gebracht. De leeftijd van de individuele gebouwen is bekend, alsmede de manier waarop ze zijn bekostigd. Het schema is tevens weergegeven in bijlage C.
12. Veronderstellingen in de periode over herbestemming (welk percentage kan worden herbestemd als studentenhuisvesting) en opvang van de stijgende vraag, zijn in het model instelbaar.

13. Andere herbestemmingen zijn mogelijk, maar niet in de berekeningen meegenomen. Zo is bijvoorbeeld een deel van de voorraad geschikt gemaakt voor revalidatiezorg. Er zijn echter te weinig gegevens bekend om dit gevalideerd in het model te verwerken.
14. Weer een ander deel van de voorraad staat leeg, maar wordt nog niet herbestemd. De reden is dat voor deze gebouwen via de nacalculatie nog geld beschikbaar wordt gesteld, ongeacht leegstand. Deze leegstaande gebouwen zijn inkomstenbron voor instellingen.
15. Tevens loont het zich om de herbestemming van deze gebouwen uit te stellen. Thans moeten verkoopopbrengsten van herbestemming nog verrekend worden met de AWBZ, terwijl in de toekomst wordt verwacht dat de instelling opbrengsten uit verkoop kan behouden.

Datum

3 november 2014

Onze referentie

060.07524/01.04

Blad

3/9

Toelichting op de tabel

- In het bovenste grijze gedeelte van de tabel staat de huidige voorraad verzorgingshuizen en het gebruik daarvan door de zwaardere populatie (ZZP4 en hoger).
- De uitstroom van de lichtere ZZP's (2014 -2020) levert een potentieel aantal te herbestemmen appartementen op.
- De voorraad is gesplitst naar appartementen gebouwd voor 1985, klein woonoppervlak, beperkt sanitair en minder geschikt en appartementen gebouwd na 1984, beter van kwaliteit.
- In het tweede grijze gedeelte staat de geraamde herbestemming in de periode 2014 -2020.
- In het groene deel staat geraamd hoeveel appartementen niet voor deze doelgroepen kunnen worden herbestemd.
- In het onderste gedeelte worden de financiële consequenties daarvan in restschuld zichtbaar gemaakt.

Datum

3 november 2014

Onze referentie

060.07524/01.04

Blad

4/9

Restschuld												
	Nederland			ZO Brabant (Eindhoven)								
	Realistisch scenario			Realistisch scenario			Optimistisch scenario			Pessimistisch scenario		
	Voor 1985	Vanaf 1985	Totaal	Voor 1985	Vanaf 1985	Totaal	Voor 1985	Vanaf 1985	Totaal	Voor 1985	Vanaf 1985	Totaal
Voorraad	64.136	34.702	98.838	1.214	476	1.690	1.214	476	1.690	1.214	476	1.690
Gebruik VZH appartementen												
PG ZZP > 5	17%		15.814	28%		478	28%		478	28%		478
Somatiek ZZP > 5	11%		9.884	0%		0	0%		0	0%		0
ZZP 4	26%		26.686	17%		279	17%		279	17%		279
Voorraad Potentieel her te bestemmen		sub	46.454		sub	933		sub	933		sub	933
Al herbestemd/te herbestemmen door historische trendmatige uitstroom t/m 2013 ind frictieleegstand			17.453			575			575			575
Te herbestemmen door uitstroom ZZP1-3 t/m 2021			29.000			358			358			358
		sub	46.454		sub	933		sub	933		sub	933
(her)bestemming VZH appartementen voorraad 2014-2020 (demografie)												
PG nieuwe instroom (WLZ)	30%		3.996	30%		40	40%		53	20%		26
Somatiek nieuwe instroom (WLZ)	35%		3.440	35%		33	45%		42	25%		23
Scheiden Wonen Zorg (extramuraal)	15%		1.474	15%		14	25%		23	10%		9
(1) Studenten	20%		4.208	20%		140	30%		210	10%		70
(2) niet kostendekkend her te bestemmen / overschot	51%	32.829	32.829	58%	707	707	50%	605	605	66%	804	804
Stand 2020 herbestemming VZH appartementen												
(3) Totaal leegstand inclusief verhuis bewegingen tussen regio's			507									
(4) Totaal leegstand exclusief verhuis bewegingen tussen regio's	0	820	820									
Niet her te bestemmen = overschot	32.829	820	33.649	707	0	707	605	0	605	804	0	804
(5) Ongedekte restschuld (in EUR mln) door overschot in 2021	-30,0	-58,9	-88,9	-0,3	0,0	-0,3	0,0	0,0	0,0	-0,8	0,0	-0,8

Gehandicaptenzorg, intramuraal

Datum

3 november 2014

Onze referentie

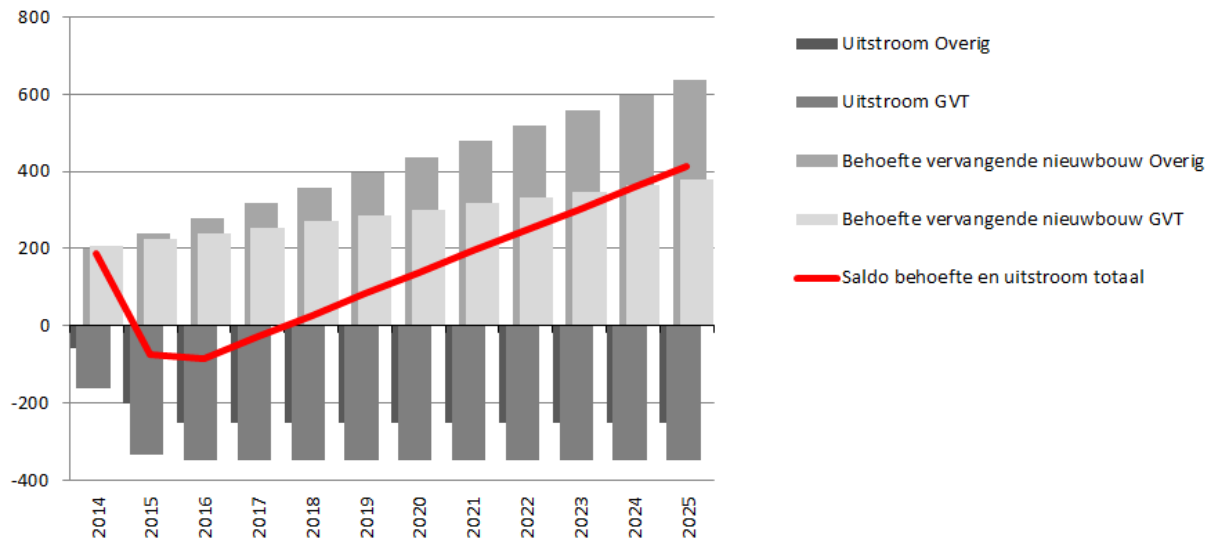
060.07524/01.04

Blad

5/9

- Er is sprake van een uitstroom van intramurale gehandicaptenzorg als gevolg van de beperking van de instroom van de lichtere ZZP's.
- De volume effecten daarvan zijn pas op termijn groter, gezien de lengte van de gemiddelde woonduur.
- Er vindt in de sector vervangende nieuwbouw plaats, omdat oude niet meer geschikte bouwvoorraad moet worden vervangen.
- Door bij de vervangende nieuwbouw rekening te houden met de geringere instroom van ZZP's, kan dit worden opgevangen door minder volume van vervangende nieuwbouw.
- Ook per regio zijn uitsplitsingen gemaakt. Het landelijk effect is gering (restschuld < € 50 mln) en het effect per (sub) WMO regio is nog geringer.

Hieronder wordt het landelijk beeld van de intramurale gehandicaptenzorg in grafiek en tabel weergegeven.



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Behoeftte vervangende nieuwbouw												
Behoeftte vervangende nieuwbouw GVT	208	223	239	255	270	286	301	317	332	348	364	379
Behoeftte vervangende nieuwbouw Overig	199	239	279	318	358	398	438	478	517	557	597	637
Totaal behoefte vervangende nieuwbouw	407	462	518	573	628	684	739	795	850	905	961	1.016
Uitstroom												
Uitstroom GVT	-161	-336	-349	-349	-349	-349	-349	-349	-349	-349	-349	-349
Uitstroom Overig	-58	-201	-252	-252	-252	-252	-252	-252	-252	-252	-252	-252
Totaal uitstroom per jaar	-218	-537	-602	-602	-602	-602	-602	-602	-602	-602	-602	-602
Saldo behoefte en uitstroom	188	-74	-84	-29	26	82	137	193	248	303	359	414

BIJLAGE A. parameters**Datum**

3 november 2014

Onze referentie

060.07524/01.04

Blad

6/9

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	% inschatting percentage van gewenst extra aanbod studentenhuisvesting in studentensteden. Bron: Publicatie Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2012 (ABF research)

Overschot (1)

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.

Datum

3 november 2014

Onze referentie

060.07524/01.04

Overschot (2)

Het totaal aantal appartementen dat niet kostendekkend is her te bestemmen.

Blad

7/9

Datum

3 november 2014

Onze referentie

060.07524/01.04

Blad

8/9

BIJLAGE B: OVERIGE BEGRIPPEN, BRONNEN EN UITGANGSPUNTEN

Verzorgingshuis	Als verzorgingshuis worden verstaan de zogenaamde ouderenpensions vanaf 1950, de bejaardenoorden vanaf 1964 en de verzorgingshuizen vanaf 1984. ¹
Woning 1960-1984	uitgangspunt gem. "huidige waarde" € 62.500 Aantal in NL: 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	uitgangspunt gem. "huidige waarde" € 125.000 Aantal in NL: 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	De 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

¹ *Zorgarchitectuur Zorgvastgoed, strategie en concept voor rendement en waarde*, TNO Utrecht, 2012.

BIJLAGE C: Tabel

Restschuld	Nederland						ZO Brabant (Eindhoven)					
	Realistisch scenario			Realistisch scenario			Optimistisch scenario			Pessimistisch scenario		
	Voor 1985	Vanaf 1985	Totaal	Voor 1985	Vanaf 1985	Totaal	Voor 1985	Vanaf 1985	Totaal	Voor 1985	Vanaf 1985	Totaal
Voorraad	64.136	34.702	98.838	1.214	476	1.690	1.214	476	1.690	1.214	476	1.690
Gebruik VZH appartementen												
PG ZPP > 5			15.814	28%		478	28%		478	28%		478
Somatiek ZPP > 5			9.884	0%		0	0%		0	0%		0
ZPP 4			26.686	17%		279	17%		279	17%		279
Voorraad Potentieel her te bestemmen	sub		46.454		sub	933		sub	933		sub	933
Al herbestemd/te herbestemmen door historische trendmatige uitstroom t/m 2013 ind frictieleege stand			17.453			575			575			575
Te herbestemmen door uitstroom ZPP 1-3 t/m 2021	sub		29.000			358			358			358
(her)bestemming VZH appartementen voorraad 2014-2020 (demografie)	sub		46.454		sub	933		sub	933		sub	933
PG nieuwe instroom (WIZ)	30%		3.996	30%		40	40%		53	20%		26
Somatiek nieuwe instroom (WIZ)	35%		3.440	35%		33	45%		42	25%		23
Scheiden Wonen Zorg (extramuraal)	15%		1.474	15%		14	25%		23	10%		9
(1) Studenten	20%		4.208	20%		140	30%		210	10%		70
(2) niet kostendekkend her te bestemmen / overschot	51%		32.829	58%		707	50%		605	66%		804
Stand 2020 herbestemming VZH appartementen												
(3) Totaal leegstand inclusief verhuys bewegingen tussen regio's			507									
(4) Totaal leegstand exclusief verhuys bewegingen tussen regio's	0	820	820									
Niet her te bestemmen = overschot	32.829	820	33.649		707	0	707		605	0	605	804
(5) Ongedekte restschuld (in EUR min) door overschot in 2021	-30,0	-58,9	-88,9		-0,3	0,0	-0,3		0,0	0,0	0,0	-0,8

Datum

3 november 2014

Onze referentie

060.07524/01.04

Blad

9/9

(1) In een groot aantal regio's is geen studentpopulatie aanwezig (hogeschool of universiteit). Bij deze regio's geldt dat voor ieder ingevuld percentage er dan 0 appartementen die kunnen worden herbestemd voor studenten. In de regio's met studentinsteden ligt dat uiteraard anders.

(2) De modelveronderstelling is dat er na de herbestemming van het groene gedeelte zo min mogelijk overschot is.

(3) Als voor heel Nederland een percentage van 75% "niet her te bestemmen" wordt verondersteld, dan is het saldo van alle (sub) WMO regio's een tekort. Er worden dan te veel appartementen in een aantal regio's niet herbestemd.

(4) Een overschot (modelveronderstelling) kan ontstaan doordat de mensen niet van de ene regio naar de andere verhuizen. Bv. Een appartementen overschot in de regio Groningen kan niet gesaldeerd worden met een appartementekort in de WMO regio van Assen.

(5) Ongedekte restschuld is het bedrag dat de instelling voor de investering in vastgoed heeft gemaakt, maar niet kan terug kan verdienen, omdat er geen vraag meer is naar het appartement.