

'Scheiden wonen en zorg is redding verzorgingshuis'

09-05-2014 11:59

ActiZ, de branchevereniging van zorginstellingen luidde onlangs maar weer eens de noodklok. Tientallen verzorgingshuizen hebben in het afgelopen jaar hun deuren moeten sluiten. En de verwachting is dat daar nog honderden bij komen. Waarom eigenlijk? Scheiden van wonen en zorg is juist een redding voor het verzorgingshuis.

Recente onderzoeken laten zien dat de groep van 85-plussers de komende jaren met maar liefst 300% toeneemt. Hierdoor zal de vraag naar een combinatie van wonen en zorg verdrievoudigen. Mensen hebben nu eenmaal behoefte aan veilig en beschut wonen. En waar kan dat beter worden geboden dan in de huidige verzorgingshuizen. Die lenen zich immers uitstekend om op een slimme, effectieve en aangename wijze thuiszorg te verlenen en comfort en daarmee welzijn te bieden.

Herbestemming en herontwikkeling

Alleen het verdienmodel wijzigt. De bewoners verblijven namelijk niet meer bij een instelling maar huren een eigen kamer of appartement. En naar behoefte nemen zij vervolgens de zorgdiensten af. Een groot aantal verzorgingshuizen kan relatief eenvoudig geschikt worden gemaakt en op deze wijze nog zeker 5 tot 10 jaar worden door geëxploiteerd. Van belang is dat bouwers, beleggers en zorgondernemers de handen ineenslaan. We zien dat beleggers deze markt inmiddels aan het verkennen zijn. Zij verhuren de ruimtes rechtstreeks aan de bewoner en sluiten met leveranciers dienstverleningscontracten af. Of ze leggen het leegstandsrisico bij de dienstverlener. Beide vormen van vastgoedbeleggingen zijn bij zowel institutionele partijen als private beleggers in opmars.

De vraag is natuurlijk of deze manier van zorglevering voor ouderen niet te kostbaar wordt? Dat valt dus reuze mee. Wij hebben berekend dat er vanaf pakweg € 750 woonruimten inclusief services en diensten kunnen worden aangeboden. Daarvoor krijgt de bewoner een eigen kamer, maaltijden, basiszorg en een woonomgeving met gelijkgestemden. Kortom wonen én zorg met huurprijzen onder de huurtoeslaggrens, servicekosten van rond de € 100 en maaltijden voor nog geen € 10 per dag. Uitgaande van deze omzet kunnen nog heel wat van de 1100 verzorgingshuizen die ons land rijk is, worden geëxploiteerd. Zij bevinden zich binnen de wijken en buurten waar de mensen vandaan komen en graag willen blijven wonen. En als de koek over een jaartje of tien echt op is, dan liggen deze complexen vaak op toplocaties. Dus ideale plekken voor herbestemming en herontwikkeling. Kortom, er is zeker nog toekomst voor een verzorgingshuis. Juist door wonen en zorg te scheiden.

George Muller, Steven Schoorl en Gerard Thaens, Partners in zorg en vastgoed