

## FACTSHEET TRANSITIE VERZORGINGSHUIZEN EN SCHEIDEN WONEN EN ZORG

In zes artikelen, gepubliceerd op de website van het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg, hebben Linda Sanders en Henk Nouws alle ins en outs van de transitie van verzorgingshuizen beschreven aan de hand van praktijkvoorbeelden.

Deze factsheet is een overzicht van de belangrijkste feiten waar verzorgingshuizen mee te maken hebben bij de transitie. Alle belangrijke begrippen waarmee zorgorganisaties te maken krijgen, komen aan bod. Dit overzicht is tevens bruikbaar voor zorgorganisaties in de GGZ en de verstandelijk gehandicaptensector die ook te maken krijgen met het scheiden van wonen en zorg.

Meer lezen:

<http://www.kcwz.nl/actueel/specials/scheiden-wonen-zorg-in-de-praktijk>

### DIENSTVERLENING EN WAT ER BIJ KOMT KIJKEN

#### Verblijfscomponent AWBZ

Bij scheiden wonen en zorg door de cliënt zelf te betalen.

- Schoonmaak appartement
- Maaltijdverzorging en Restaurant
- Activiteiten
- Geestelijke verzorging
- Linnenverzorging
- Receptie
- Winkeltje
- Boodschappenhulp
- Klussendienst

- Personenalarmering
- Toezicht
- Hulpmiddelen (deels)
- Verzekeringen
- Telefoon
- Cai
- Internet

#### Wooncomponent

Bij scheiden wonen en zorg door de cliënt zelf te betalen.

1. Huur appartement
2. Eventueel inclusief opslag verkeersruimten, zie verder bij algemene ruimten
3. Woonlasten  
Woonlasten kunnen per appartement worden bemeterd, of naar rato van de oppervlakte van het appartement ten opzichte van de totale oppervlakte van het gebouw worden toegerekend.
  - Gas, water, elektra
  - Verzekeringen
  - Rioolheffing, afvalstoffen watersysteemheffing, zuiveringsheffing
4. Voorschot Woonservicekosten  
Jaarlijks af te rekenen o.b.v. werkelijke kosten
  - Lift; schoonmaak, onderhoud en service
  - Schoonmaak, verwarming en verlichting verkeersruimten
  - Ramen wassen buiten
  - Verzekeringen
  - Gas, water, elektra
  - Huismeester (gedeeltelijk)
  - Administratiekosten

Alle diensten die vallen onder de verblijfscomponent kunnen bij de klant in rekening worden gebracht. In tegenstelling tot woonservicekosten geen verdere vereisten. Overwegingen:

- Verplichting of vrije keuze bieden
- Meeliften met de reguliere exploitatie van een intramurale zorglocatie of stand-alone
- Full service of maatwerk

### **BTW**

Geen BTW toe te rekenen op

- zorgverlening
- verhuur van woonruimte
- BTW op dienstverlening is minder scherp af te bakenen. Vooral nog geldt vrijstelling voor 'activiteiten van instellingen die gericht zijn op het zelfstandig laten wonen van senioren, ook voor de levering van eten en drinken'.

### **Zorgcomponent**

Voor rekening van AWBZ en WMO, ook bij scheiden wonen en zorg:

- Persoonlijke verzorging
- Verpleging
- Begeleiding, individueel, groep
- Behandeling

## **ZORG EN WAT ERBIJ KOMT KIJKEN**

### **Indicaties**

Afschaffing indicaties

- ZZP1-2 / VPT1-2: per 1-1-2013
- ZZP3 / VPT3: per 1-1-2014
- ZZP4 / VPT4: per 1-1-2016

Mogelijke indicaties voor scheiden wonen en zorg

- Extramurale zorg (AWBZ en WMO)

- PGB (AWBZ en WMO)
- VPT (zolang dit nog bestaat, AWBZ)

### **Eigen bijdragen**

1. Eigen bijdrage zorg met verblijf  
AWBZ

Wordt per maand in rekening gebracht. Afhankelijk van inkomen, vermogen, samenstelling huishouden

Bijdrage laag:

- Eerste zes maanden
- Tijdelijk verblijf (ook langer dan 6 maanden)
- Volledig pakket thuis

Bijdrage hoog:

- Langdurig verblijf

2. Eigen bijdrage zorg zonder verblijf  
AWBZ en WMO

Wordt per periode van vier weken in rekening gebracht. Afhankelijk van inkomen, vermogen, samenstelling huishouden, leeftijd, gemeente

Meer lezen

<http://www.hetcak.nl>

## **VERHUUR EN WAT ERBIJ KOMT KIJKEN**

### **Algemene ruimten**

Hulpmiddel toerekening kosten diverse ruimten aan verschillende kostendragers.

Werkwijze:

1. Splits totale oppervlakte uit in vier componenten
  - Privé woonruimte
  - Zorg- en kantoorgebonden ruimten
  - Ontmoetingsruimten
  - Ruimten voor overige diensten (restaurant, kapper, winkel, receptie etc)
2. Tel bij ieder van de vier componenten een opslag naar rato op voor
  - verkeersruimte
  - gebouwgebonden kosten
3. Reken de vier componenten toe aan de volgende kostendragers
  - Privé woonruimte: cliënt, huur
  - Zorg- en kantoorgebonden ruimten: AWBZ
  - Ontmoetingsruimten: cliënt, servicekosten, derden (gemeente)
  - Ruimten overige diensten: productprijs c.q. huur derden

### **Verhuur woonruimte**

De privé woonruimte kan aan de klant verhuurd worden.

- Zelf verhuren als zorgorganisatie of uitbesteden aan woningcorporatie
- Zelfstandige verhuur bij eigen voorzieningen (eigen toegang, toilet, kookgelegenheid)
- Anders onzelfstandige verhuur
- All-in verhuur (een bedrag voor kale huur en servicekosten) niet wenselijk vanwege controleerbaarheid
- Hoogte huur afhankelijk van wat mag (puntentelling volgens woningwaarderingstelsel) en wat kan (betaalbaarheid voor de klant)
- huurtoeslag is mogelijk, afhankelijk van inkomen en vermogen tot een huur van 699,48 (prijsspeil 2014, zelfstandige woonruimte)
- Jaarlijkse huurverhoging mogelijk.
- Bij geliberaliseerde huur (boven 699,48 voor nieuwe contracten) is huurprijs en huurverhoging vrij, tenzij anders in contract is afgesproken.

- Bij mee dan 10 sociale huurwoningen, betaalt de verhuurder een verhuurdersheffing van 0,381% van de woz-waarde in 2014

### **Woningwaarderingstelsel**

De maximale huur kan als volgt worden berekend

- Puntentelling zelfstandige woonruimte conform het WWS, woningwaarderingstelsel
- Opslag: 1 punt extra per 226,90 euro investeringen ten behoeve van zorgvoorzieningen
- Opslag 35% voor service arrangement

Opmerkingen

- Het WWS staat ter discussie. In de toekomst zal de marktprijs van het vastgoed een belangrijke factor zijn in het bepalen van de maximale huur.
- Ook al laten de regels het toe om een hoge huur te vragen, de klant bepaalt uiteindelijk zelf wat hij kan en wil betalen.

Meer lezen:

<http://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijcheck-en-puntentelling/>

### **Andere verhuurzaken**

- Koppeling zorgverlening aan huurovereenkomst mag onder voorwaarden (geen onevenredig concurrentievoordeel)
- Discussie bij juristen welk huurregime geldt, en daaraan gekoppeld in welke mate huurbescherming geldt.
- Als huurbescherming geldt, is instemming van bewoner bij verbouw nodig
- Zelfstandige verhuur bekend maken via regionale woonruimteverdeling en/of landelijke sites voor zorgwoningen
- Toewijzing zelf in de hand houden door spelregels woonruimteverdeling te veranderen of eigen wachtlijst te beheren

- Inkomensafhankelijke huurverhoging geldt niet voor ouderen die zorg nodig hebben en bijv. een appartement huren in een woon-zorgcomplex of voormalig verzorgingshuis.

## **GEBOUW EN WAT ERBIJ KOMT KIJKEN**

### **Brandveiligheid**

Brandveiligheidsvoorschriften hangen niet af van al of niet intramuraal dan wel scheiden wonen en zorg, maar van het criterium zelfredzaamheid bewoners.

Zelfredzame bewoner: bewoner kan zichzelf in veiligheid stellen bij brand(-alarm)

Niet zelfredzame bewoner: bewoner heeft hulp nodig om zichzelf in veiligheid te stellen bij brand(-alarm)

Veiligheidsvoorschriften bij niet zelfredzame bewoners:

- Brandmeldinstallatie met automatische doormelding
- Compartimentering per groep of woning, 30 minuten brandwerend

Oude gebouwen die niet voldoen:

- Overleg met commandant en gemeentebestuur
- Kleinschalige woongroepen (niet zelfredzame bewoners) kunnen apart worden beveiligd

Bouwbesluit en Gebruiksbesluit:

Bij meer dan 10 personen nachtverblijf geldt:

- Brandweerlift
- Brandslanghaspels
- Brandmeldinstallatie
- Ontruimingsinstallatie
- Vluchtrouteaanduiding

### **Bedrijfs hulpverlening**

Aantal BHV-ers is afhankelijk van de situatie en kan op veel manieren worden geborgd

Meer lezen?

NIBRA: Brandveiligheidsvisie Gezondheidszorg

NIBHV: [www.nibhv.nl](http://www.nibhv.nl)

### **BAG, Basisregistratie Adressen en Gebouwen**

Per 1 juli 2013 wordt een appartement in een verzorgingshuis (een afsluitbare wooneenheid met douche, toilet en eenvoudige keuken) ingedeeld als zelfstandig pand en behoort dus een eigen huisnummer te hebben.

Omdat een verzorgingshuis ook andere functies heeft, zal de BAG ontmoetingsruimten en "afdelingen" voor verpleeghuiszorg anders registreren.

### **WOZ, Waardering Onroerende Zaken**

De WOZ staat los van de BAG. De WOZ-beschikking blijft rusten op het huis als geheel, tenzij een organisatie dat wil veranderen en aangeeft bij de gemeente. In dat geval kan de gemeente een wooneenheid afbakenen als zelfstandig WOZ-object. Dan krijgt de eigenaar van het gebouw in zijn aanslagbiljet een overzicht te zien van de verschillende objecten. Onder de streep hoort de hoogte van de aanslag niet te zijn veranderd.

### **Sanering vastgoed**

College sanering zorginstellingen

- In de "Beleidsregel vervreemding onroerende zaken" heeft het College sanering zorginstellingen regels opgesteld voor het onttrekken van intramurale plaatsen en omzetting naar scheiden wonen en zorg.

- Uitgangspunt bij het vervreemden van vastgoed uit de AWBZ is een marktconforme prijs.
- Het college keurt verhuur van het vastgoed voor bewoning in combinatie met zorg in principe goed.
- De huurprijs moet oftewel marktconform zijn, oftewel minimaal 70% van de huur op basis van het woningwaarderingstelsel.
- Een lagere huur is niet bij voorbaat uitgesloten, maar dan moet beargumenteerd worden welke bijzondere omstandigheden dit noodzaken.

### **Bestemmingsplan**

Maatschappelijke doeleinden versus woondoeleinden

- Verzorgingshuizen hebben meestal de bestemming "maatschappelijke doeleinden". Hierdoor is een woonbestemming van het gebouw of van de grond alleen met een wijziging van het bestemmingsplan mogelijk. Soms is een gemengde bestemming al vastgelegd, of is met vlekken aangegeven waar wonen is toegestaan.
- Grond voor maatschappelijke doeleinden is minder waard dan grond voor woondoeleinden.

### **Waarde**

Waarde van vastgoed kan op verschillende wijze bepaald worden:

- Boekwaarde: de waarde van het vastgoed op de balans
- Marktwaarde: de verwachte prijs bij verkoop van het vastgoed
- Bedrijfswaarde: de verwachte exploitatieopbrengst van het vast-goed

## **CHECKLISTEN**

### **Vraagsturing**

Checklist wensen klant

1. Regie
2. Op vertrouwde voet doorleven
3. Veiligheid

4. Toezicht
5. Aanspraak
6. Huishoudelijke verzorging
7. Betaalbaar
8. Kwaliteit
9. Integraal

### **Zelfstandige verhuur**

Checklist zelfstandige verhuur

1. Toestemming nodig van mijn verhuurder?
2. Zelf verhuur gaan doen of uitbesteden
3. Goedkeuring nodig van college sanering
4. Check of bestemmingsplan geen problemen geeft (bestemming maatschappelijke doeleinden vs wonen)
5. Check of gemeente al huisnummers heeft toegekend aan individuele appartementen
6. Keuze verhuur als zelfstandige woonruimte of onzelfstandige woonruimte (keuze is er alleen bij twijfel over voorzieningen)
7. Puntentelling conform woningwaarderingstelsel maken (incl. serviceflat-toeslag)
8. Huurprijs per appartement bepalen ogv puntentelling en marktomstandigheden
9. Afweging maken of huurprijs onder de huurtoeslaggrens (681 euro) moet blijven en eventueel differentiëren in huurprijzen
10. Voorschot woonservicekosten bepalen ogv verwachte kosten
11. Overige servicekosten c.q. bijkomend abonnement bepalen a.h.v. te leveren diensten
12. Bepalen of er verplichting kan gaan gelden om zorg bij de eigen zorgorganisatie af te nemen (en of dat gewenst is)

### **Marketing en verhuur**

Checklist marketing en verhuur

1. Folders en website aanpassen

2. Keuze maken of appartementen via het regionale woonruimteverdeel-systeem meedoen, al dan niet in een aparte 'zorg'categorie
3. Meedoen in landelijke databank van zorgwoningen?
4. Keuze maken of zorgzwaarte een rol gaat spelen bij de woningtoeken-ning
5. Intermediairs (huisartsen, thuiszorgmedewerkers) op de hoogte brengen van het aanbod
6. Eigen medewerkers trainen op zelfstandige verhuur

### Collectieve ruimten

#### Checklist collectieve ruimten

1. Afweging maken in hoeverre deze ruimten nodig zijn om de aan-trekkelijkheid van de appartementen te vergroten
2. Bepalen kostprijs per ruimte
3. Nagaan of ruimten eventueel een andere bestemming kunnen krijgen, c.q. verbouwd kunnen worden
4. Keuze maken per ruimte: handhaven, afstoten of verhuren
5. Afweging of restaurant in eigen beheer blijft
6. Onderhandelen met gemeente over in gebruik geven als ontmoetings-centrum voor de wijk
7. Bepalen of en in welke mate huurders mee gaan betalen voor deze ruimten (beperkt tevens vrije verhuur van deze ruimten)
8. Bepalen of deze ruimten dan in de kale huurprijs verrekend zitten (met serviceflattoeslag) dan wel via een abonnementsstructuur in rekening worden gebracht

## DE AUTEURS

### Henk Nouws

Ruimte voor zorg

E [h.nouws@ruimtevoorzorg.nl](mailto:h.nouws@ruimtevoorzorg.nl)

W <http://www.ruimtevoorzorg.nl>

M 06 10 92 99 66

T 033 – 465 54 51



### Linda Sanders

Sanders Advies en Projecten

E [linda@sandersadvies.nl](mailto:linda@sandersadvies.nl)

W <http://www.sandersadvies.nl>

M 06-51 91 98 97

T 0575-724434



**SANDERS**  
advies & projecten