

Whitepaper

Bingo en studeren,
gaat dat samen?



A D H O C

Door veranderingen in de zorgwetgeving dreigt (deel)leegstand voor steeds meer zorgvastgoed. Slecht voor de panden en onprettig voor de mensen die er soms nog wonen. Zorgorganisaties zijn zelf verantwoordelijk voor hun vastgoed, dus ook voor de risico's van leegstand, zoals schade, inbraak en kraak. Biedt leegstandbeheer uitkomst? Welke voordelen levert het op voor zorgorganisaties en wat zijn de haken en ogen? Ad Hoc heeft inmiddels veel ervaring in het beheren van zorggebouwen die (deels) leegstaan. De marktleider in leegstandbeheer werd medio dit jaar door Zonnehuisgroep Amstelland gevraagd om een verzorgingshuis te beheren dat nog deels werd bewoond. Ouderen en studenten, gaat dat samen?

De zorgsector is in beweging en daarmee het zorgvastgoed. Om de zorg in Nederland betaalbaar te houden en de kosten van de vergrijzing af te remmen, heeft de overheid de afgelopen jaren diverse maatregelen genomen. Zo is in 2013 de extramuralisering doorgevoerd. Deze komt erop neer dat zoveel mogelijk zorg moet worden geleverd buiten de zorginstellingen. Alleen mensen met een zware zorgvraag komen hierdoor nog in aanmerking voor intramurale voorzieningen. Dreigend gevolg: leegstand van vastgoed. Omdat zorg minder vaak in een instelling mag worden gegeven, hebben zorgorganisaties minder ruimte nodig. Leegstand was tot 2010 het probleem van de overheid. Sindsdien zijn zorgorganisaties zelf verantwoordelijk voor hun vastgoed en de bijbehorende risico's.

In de ouderenzorg betekenen deze nieuwe spelregels het einde van het klassieke verzorgingshuis. Ouderen die relatief weinig zorg nodig hebben, moeten langer thuis blijven wonen. Zorgorganisaties dienen op hun beurt over te gaan op cliënten met een zwaardere zorgindicatie. Extramuralisering zorgt voor een gestage leegloop van verzorgingstehuizen, aldus Ton van der Horst, vastgoedmanager bij Zonnehuisgroep Amstelland, dat ouderenzorg biedt bij mensen thuis en vanuit zeven vestigingen in de regio Amsterdam-Utrecht. Zijn organisatie heeft de afgelopen jaren geanticipeerd op de voorziene leegloop. Van vastgoed dat ongeschikt was voor het bieden van zwaardere zorg werden de huurcontracten opgezegd. Daarnaast pleegde Zonnehuisgroep Amstelland veel vervangende nieuwbouw. "Omdat wij de ontwikkelingen zagen aankomen, hebben wij geld gestoken in de realisatie van verpleeghuizen. De transformatie die alle zorgorganisaties doormaken, is daardoor voor ons een minder groot probleem" weet Van der Horst.

Kraakrisico beperken

Niet elke zorgorganisatie is zover als Zonnehuisgroep Amstelland. Nu alleen nog zwaardere zorg gegeven mag worden, zitten veel zorgorganisaties met hun vastgoed in de maag. Om bij de ouderenzorg te blijven: bestaande verzorgingstehuizen zijn meestal ongeschikt, bijvoorbeeld omdat de kamers te klein zijn of omdat het sanitair niet toegankelijk is voor mensen die zwaardere zorg nodig hebben. Renovatie is veelal onmogelijk: banken willen niet altijd meewerken, de gebouwen zijn qua constructie niet te verbouwen tot verpleeghuis of zo verouderd dat investeren niet rendabel is. Zelfs gebouwen afstoten is voor sommige zorgorganisaties een probleem: zij zitten vast aan hypotheek of langdurige huurcontracten.

In welke situatie een zorgorganisatie zich ook bevindt, leegstand is nooit wenselijk. Een steeds leger gebouw was ook het schrikbeeld dat Zonnehuisgroep Amstelland in het voorjaar van 2016 had bij een van haar verzorgingshuizen, Woonzorgcentrum 't Reijgersbosch in Duivendrecht. Tien jaar geleden zag de zorgorganisatie al aankomen dat het 40 jaar oude gebouw op den duur ongeschikt zou zijn voor de zorg, omdat het functioneel en technisch al bijna was afgeschreven. 't Reijgersbosch kreeg in 2006 echter nog eenmaal een opknopbeurt waardoor het nog enkele jaren meeging.

Toen in 2013 de extramuralisering werd doorgevoerd, besloot Zonnehuisgroep Amstelland om bij eigenaar Woonzorg Nederland de huur op te zeggen en geen nieuwe bewoners op te nemen in 't Reijgersbosch. In de loop van 2016 liep het bewonersaantal ineens hard terug. Omdat het gebouw pas begin 2017 kan worden opgeleverd, dreigt leegstand met alle risico's van dien: verval van het pand, inbraak, kraak en vandalisme. "Wij willen te allen tijde voorkomen dat het pand wordt gekraakt" zegt Van der Horst. "Als wij het gebouw niet kunnen opleveren, betekent dat elke maand huurlasten. Daar komen de kosten van eventuele juridische en ontruimingsprocedures nog bij. Bovendien is ook gevolgschade in de omgeving niet uitgesloten; ook daar kunnen wij als huurder op aangesproken worden. Zeer onwenselijk."

Zonnehuisgroep Amstelland besloot medio 2016 daarom om 't Reijgersbosch te laten beheren door Ad Hoc. Een bijzondere beslissing, want op dat moment telde het verzorgingshuis nog zo'n 50 bewoners. Van der Horst: "Wij stelden harde eisen: respect voor bewoners en voor het gebouw. Wij lieten het aan Ad Hoc over om te bepalen hoe dat eruit moest zien."

Geen abc'tje

Het geval van Zonnehuisgroep Amstelland staat niet op zichzelf. Steeds meer zorgorganisaties kiezen ervoor om de gebouwen die (deels) leegstaan, te laten beheren door Ad Hoc. Deze leegstandbeheerder heeft sinds 1990 overal in Nederland verschillende typen vastgoed voor korte of langere periode in beheer. Zorgvastgoed maakt sinds 2013 onderdeel uit van de portefeuille en is daarmee een betrekkelijk nieuwe en bijzondere tak van sport voor Ad Hoc. Helemaal omdat sommige panden – zoals 't Reijgersbosch – nog deels worden bewoond.

"Beheer van leegstaand zorgvastgoed is geen abc'tje" zegt Alfred Dam, salesmanager van Ad Hoc. "Inmiddels zijn wij er na verschillende succesvolle projecten achter gekomen waar zorginstellingen zich zorgen over maken en wat zij van een leegstandbeheerder verwachten. Duidelijk is dat het steeds om maatwerk gaat. Er bestaan grote verschillen tussen zorggebouwen als het gaat om de grootte van de kamers, de voorzieningen en de technische staat. Per geval bespreken wij met de eigenaar of de huurder hoe wij een pand het beste kunnen beheren. Al doende hebben we veel geleerd en onze dienstverlening kunnen verbeteren en professionaliseren, in samenspraak met onze opdrachtgevers. In Utrecht begonnen wij ooit met een verzorgingshuis dat deels leeg stond en waarin 40 units voor bewoning beschikbaar waren. Die lieten we ook meteen door 40 mensen bewonen. Dat ging veel te snel voor de ouderen. Wij hebben geleerd dat je de nieuwe bewoning rustig moet opbouwen. Eerst kijken hoe het de oorspronkelijke bewoners bevalt, daarna pas uitbreiden."

Maatschappelijke betrokkenheid

Het idee om nieuwe bewoners – vaak studenten – te laten samenwonen met ouderen stuit in het begin regelmatig op weerstand. Bij de zorgorganisatie, de eigenaar van het gebouw, de omwonenden of bij de bewoners zelf die het eng vinden dat er studenten in hun gebouw komen wonen. Volgens Dam is de weerstand snel weg te nemen. "Twijfels zijn er altijd als wij een pand in beheer krijgen. Er bestaan vaak allerlei vooroordelen, bijvoorbeeld van kratten bier die voor de ramen staan opgestapeld. Als dat het beeld is, gaan wij in gesprek met de zorginstelling, eigenaar, bewoners, buurtcomité en gemeente om deze weerstand weg te nemen. Wij kunnen inmiddels verschillende projecten laten zien waarbij ouderen en jongeren prima samenwonen in één huis en beide groepen dat ook heel leuk vinden."

Dat vraagt achter de schermen volgens Dam wel een 'extra inspanning' van Ad Hoc, namelijk een strenge selectie van bewoners. Standaard wordt van hen respect en flexibiliteit gevraagd: netjes omgaan met andermans vastgoed en rekening houden met het feit dat zij na een paar maanden mogelijk alweer moeten verhuizen. Aan bewoning van zorgvastgoed stelt Ad Hoc daarnaast nog een aantal andere eisen. Dam: "Wij zoeken voor zorgvastgoed een bepaald type bewoner. Allereerst moeten mensen het leuk vinden om tijdelijk in een gebouw te wonen met mensen die een compleet andere levensstijl hebben dan zij. Daar moeten onze bewoners rekening mee houden. Een student van de popacademie die in het gebouw met zijn of haar band luid wil oefenen, is duidelijk niet geschikt. Daarnaast moeten de bewoners van zorgvastgoed een hoge mate van maatschappelijke betrokkenheid hebben. Dat moeten zij ook kunnen aantonen, bijvoorbeeld door hun studie, werk of bijbaan. Studenten verpleegkunde komen bijvoorbeeld in aanmerking, maar ook mensen die een sociaal-maatschappelijke studie volgen of die al werken in de zorgsector. Dit type bewoner zal eerder rekening houden met de ouderen en geneigd zijn om iets voor hen te doen."

Ad Hoc doet volgens Dam tijdens de selectie nadrukkelijk een beroep op de maatschappelijke betrokkenheid van bewoners. "Het gaat om kleine dingen. Als je naar de supermarkt gaat, loop dan even langs een oudere en vraag of hij ook iets nodig heeft. Overigens komt het ook voor dat studenten zelf verdergaan en bijvoorbeeld workshops of cursussen geven aan de ouderen. Ik sta soms versteld van wat er wordt georganiseerd. Je verwacht dat een student denkt: moet dat nou, boodschappen doen voor een bejaarde? Of moet ik met die oudere mevrouw gaan wandelen? Maar onze bewoners vinden dat echt leuk, omdat ze er heel veel dankbaarheid voor terug krijgen. Dat motiveert niet alleen hen, maar alle partijen natuurlijk."

Direct respect

Een week na het eerste contact tussen Zonnehuisgroep Amstelland en Ad Hoc trok een klein aantal nieuwe bewoners in 't Reijgersbosch, dat toen al voor een groot deel leegstond. Om bewoners en medewerkers van Zonnehuisgroep Amstelland te laten wennen aan het idee, werden in de periode daarna geleidelijk aan meer bewoners geplaatst. Volgens Van der Horst ging het samenwonen van jong en oud meteen goed. "Je merkte gewoon dat veel ouderen het heel leuk vonden om jonge mensen om zich heen te hebben. Omgekeerd hadden de nieuwe bewoners direct respect voor ouderen. De tussenkomst van Ad Hoc had ook een positief effect op de sfeer in het huis. Leegstand heeft nadelige gevolgen voor het gevoel van veiligheid, met name in de nachtelijke uren. Het aantal medewerkers is gebaseerd op het aantal ouderen en minder bewoners betekent minder personeel. Voordat 't Reijgersbosch door Ad Hoc werd beheerd, was er vaak 's nachts maar een 1 à 2 fte aan personeel aanwezig. Het was daarom prettig dat het huis weer wat meer werd bewoond. Voor de ouderen, maar ook voor de medewerkers die er 's nachts moesten werken."

Gemeente Ouder-Amstel was volgens Van der Horst aanvankelijk bezorgd over het leegstandbeheer van 't Reijgersbosch. Ook de omgeving volgde de ontwikkelingen kritisch. Alle vrees bleek uiteindelijk ongegrond te zijn. Van der Horst: "We hebben eigenlijk nauwelijks relevante klachten gehad. Ik heb ook met eigen ogen ook geconstateerd dat het super ging. Laatst was ik al een tijdje niet in 't Reijgersbosch geweest en dus was ik benieuwd wat ik zou aantreffen. De fietsen stonden keurig in de fietsenstalling en er was geen vervuiling op straat te vinden. Perfect."

Volgens Dam wordt 't Reijgersbosch, net als de andere zorggebouwen in de portefeuille, maandelijks gecontroleerd. Dam: "We kijken niet alleen of mensen met respect omgaan met het vastgoed, maar ook hoe zij omspringen met het buitengebied. Een student zet z'n fiets misschien ergens onbewust voor de deur neer, maar als een oudere er daarna met zijn rollator niet meer langs kan, is er een probleem. Wij letten op allerlei kleine zaken om grote irritaties te voorkomen."

Juridische risico's

Leegstandbeheer is niet alleen op een gebouw letten, maar er ook voor zorgen dat de tijdelijke bewoners het op tijd opleveren. Dat vraagt veel juridische kennis, stelt Dam. "Omdat de wet- en regelgeving niet eenvoudig is, hebben wij, als enige leegstandbeheerder, eigen bedrijfsjuristen in dienst. Elke vorm van maatwerk in het beheer van leegstaande zorggebouwen leggen wij aan hen voor om elk risico uit te sluiten. Wij moeten altijd voorkomen dat de bewoners niet uit het pand willen op de dag dat het moet worden opgeleverd. Pas wanneer er contractueel geen speld tussen te krijgen is, hebben onze klanten en wij geen zorgen."

Dam geeft twee voorbeelden om aan te tonen 'hoe nauw het soms luistert'. Zo had een zorginstelling via een andere leegstandbeheerder tijdelijke bewoners geplaatst die voor hun vrijwilligerswerk een korting op de vergoeding kregen. Dam: "Deze korting kan door de rechter worden gezien als tegenprestatie voor het wonen en daarmee ontstaat er een (ongewenste) huursituatie met alle huurrechten voor de bewoners. Een zeer vervelende situatie voor de leegstandbeheerder, maar vooral voor de eigenaar, die niet op het gewenste moment over zijn vastgoed kon beschikken."

In het tweede voorbeeld had een eigenaar via een andere leegstandbeheerder bestaande tijdelijke huurders na de maximale huurperiode overgezet naar tijdelijk beheer met een bruikleenovereenkomst. Hij hield geen rekening met de eerder verschenen jurisprudentie die bepaalt dat als huurders, na afloop van de maximale huurtermijn, blijven wonen, een reguliere huurovereenkomst ontstaat. Dam: "Toen het pand opgeleverd moest worden, hebben de voormalig tijdelijke huurders met succes huurrechten geclaimd bij de rechter. Met grote, nadelige gevolgen voor de eigenaar van het pand."

Het zijn volgens Dam slechts twee voorbeelden van ogenschijnlijk onschuldige werkwijzen, die heel grote juridische en economische gevolgen kunnen hebben. "Ad Hoc kan door haar eigen juridische afdeling en decennialange ervaring de risico's vooraf goed inschatten en opdrachtgevers met gepaste oplossingen behoeden voor economische schade."

De laatste oorspronkelijke bewoner van 't Reijgersbosch is inmiddels verhuisd naar een van de verpleeghuizen van Zonnehuisgroep Amstelland. De studenten zijn gebleven in het voormalige verzorgingshuis. In 2017 wordt het gebouw opgeleverd.

Heeft u te maken met (deel)leegstand en bent u benieuwd naar wat Ad Hoc voor u kan betekenen? Neem vrijblijvend contact op voor een advies op maat.