

Checklist Scheiden Wonen & Zorg

Niet limitatief

Dit is een checklist ten behoeve van het doorvoeren van de extramuralisering/scheiden van wonen en zorg binnen de verzorgingshuizen. Er wordt onderscheid gemaakt in een drietal hoofdstappen:

1. Strategische verkenning organisatie-breed en ook t.b.v. de locaties
2. Uitwerking van strategische keuzes indien de zorgorganisatie besluit tot verhuren van appartementen
3. Extramuraal zorg aanbieden verstevigen, globaal stappenplan

Afhankelijk van de opgave waar een zorgorganisatie voor staat, zullen alle deelaspecten doorlopen worden of gaat het om een deel ervan.

Als het slechts om de extramuralisering van één huis gaat, kan hoofdstap 1 'light' uitgevoerd worden en is het aan te bevelen in ieder geval een SWOT uit te voeren.

Bij het invoeren van scheiden van wonen en zorg dient minimaal de focus van het traject te liggen op hoofdstap 2, de deelstappen 1 tot en met 7¹. Indien gewenst kan er op specifieke onderdelen al ingegaan worden op de deelstappen 8 tot en met 17.

Hoofdstap 3 gaat meer in op wat er allemaal komt kijken bij het verder uitrollen van de extramuraal zorgverlening.

Voor meer informatie: www.ellenoldebijvank.nl en www.margrietahaan.nl of bel met Ellen (06 83244576) of Margrieta (06 42596144).

Hoofdstap 1: Strategische verkenning t.b.v. locatie(s)				
Nr	Deelonderwerp	Toelichting	Wie actie	Wanneer
1	Impact eigen organisatie bekend hebben.	Maak inzichtelijk welke impact het scheiden van wonen&zorg voor de eigen organisatie en lokaal heeft. Doe bijvoorbeeld impact scan scheiden wonen & zorg bij www.atrive.nl . Gebruik lokale onderzoeken, maar ook gegevens van Alzheimer Nederland.		
2	Bepalen ambitie, bereik en (on)mogelijkheden	Vaststellen van het totaal aantal plaatsen ZZP's dat geëxtramuraliseerd moet gaan worden. Bereken op hoofdlijnen de consequenties (huisvestingscomponent, personele inzet, de gevolgen voor de services). NB: Houdt rekening met fasegewijze afbouw van de intramuraal plaatsen en het groeipad van de NHC. Ga gesprekken met het zorgkantoor aan over de		

¹ Tijdsindicatie: Het uitvoeren van een SWOT en resultaat behalen met hoofdstap 2 (deelaspecten 1 t/m 7) is binnen een termijn van drie maanden realiseerbaar (en eerder indien noodzakelijk).

		ontwikkelingen waarop zij sturen en welke mogelijkheden er zijn.		
3	Leegstand door terugname zorgproductie	Is er al leegstand? Hoeveel woningen komen leeg? Is het mogelijk om (tijdelijk)kortdurend verblijf aan te bieden? Hoeveel risico wordt er gelopen als er al huurcontracten aangegaan worden? Hoe snel moet het strategisch proces doorlopen worden?		
4	Maak een SWOT analyse van de organisatie, maar zeker ook van de individuele complexen.	Een SWOT analyse (inclusief inzicht in trends en ontwikkeling vraag en aanbod) helpt om tot een betere strategische onderbouwing te komen van de strategische keuzes die in zijn geheel en zeker ook per locatie gemaakt worden.		
5	Inventariseren van strategische mogelijkheden.	Breng in kaart en neem bij de SWOT analyse mee: <ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheden om zorg te verzwaren; - Mogelijkheid om vastgoed af te stoten/huurcontracten op te zeggen; - Mogelijkheid om andere functies binnen het complex aan te bieden; - Mogelijkheid om woonruimte aan cliënten te verhuren; - Mogelijkheid om samen te werken met aanwezige woningcorporaties of andere partijen. 		
6	Strategische keuze maken.	De punten 1 tot en met 5 geven een beeld van de veranderingen, de kansen en de bedreigingen. Vervolgens moet per complex besluitvorming plaatsvinden over een basisstrategie die verder uitgewerkt wordt. Inclusief per doelgroep bepalen en inzichtelijk maken wat de voor- en nadelen van het wonen van deze doelgroep in het complex is. Wat is het unieke selling point? Wat is de meerwaarde? Gaan voor een bepaalde kwaliteit van leven? Blijft de locatie met intramurale voorzieningen of wordt de locatie uiteindelijk helemaal extramuraal? Wat zijn de consequenties hiervan? Welke levensstijl past het beste bij de locatie? Wat wordt de basiskwaliteit van de woningen en het complex? Is inzichtelijk welke kwaliteitsaspecten het complex heeft en wat de doelgroep waardeert?		
7.	Projectorganisatie opzetten	Bepalen op welke wijze dit verandertraject in de organisatie vorm gegeven gaat worden. Tijdelijke projectorganisatie op richten kan handig zijn met daarbij werkgroepen die verschillende onderdelen uitwerken.		

		Strategisch kan gewerkt worden met een stuurgroep, operationele zaken die geregeld moeten worden in projectgroep. Wie kan betrokken worden? de locatiehoofden, hoofd Vastgoed, financiële administratie, eventueel thuiszorg, technische dienst, facilitair bedrijf en de medewerkers van de zorgtoeleiding.		
--	--	--	--	--

Hoofdstap 2: Uitwerking van strategische keuze verhuren van woningen (niet limitatief).

Nr	Deelonderwerp	Toelichting	Wie actie	Wanneer
1	Bestemmingsplan en mogelijkheden om appartementen te verhuren	Nagaan - in hoeverre het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om ruimtes te verhuren - In hoeverre gemeenten en of woningcorporaties verhuur van ruimtes toestaan.		
2a	Geschiktheid woningen	Zijn de woningen geschikt en hoe zijn ze geschikt te maken? Waar moet rekening mee gehouden worden? <ul style="list-style-type: none"> • Brandveiligheid (en hoe zit het met de verantwoordelijkheid hiermee) • Is er goede elektra infrastructuur? • Is er voldoende ventilatie en afzuiging? • Is het rollator-/rolstoeltoegankelijk etc? • Welke zorg kan Arbo technisch gegeven worden? 		
2b		Welke eisen worden gesteld om in aanmerking te komen voor de servicekostentoeslag en voldoen de woningen er al aan? <ul style="list-style-type: none"> • Aanwezigheid van noodoproep • Maaltijdverstrekking • Paramedische zorg • Logeerruimte en recreatie • Leveringen en diensten 		
2c		Welke eisen stelt de warmtewet? Per 1 januari 2014 moet er bij decentrale warmteopwekking ook rekening gehouden worden met de warmtewet. Voor bewoners met blokverwarming of collectieve duurzame warmte zoals warmte- koudeopslag (WKO) of een collectieve warmtepomp komt er een maximumtarief voor de warmte die zij afnemen. Hoe de Warmtewet in de praktijk gaat werken is op veel onderdelen nog niet duidelijk. Veel hangt af van het uitvoerings- en toezichtsbeleid van de ACM, dat voor het grootste gedeelte nog vorm moet krijgen. Aedes werkt momenteel aan een handreiking voor woningbouwcorporaties, hierin komt ook		

		een paragraaf voor zorgaanbieders.		
2d	Globaal doorrekenen van de businesscase (scenario-analyse)	<ul style="list-style-type: none"> • Zijn aanpassingen nodig en welke investeringskosten zijn daarmee gemoeid? • Meenemen van de consequenties van de verhuurdersheffing: bij meer dan 10 (zelfstandige) appartementen • VPB-grens bij 10 % • Rekening houden met BTW wanneer veel diensten worden geleverd. 		
3	Opstellen verhuurbeleid	Zie onderstaande deelaspecten		
4a-1	Opstellen huur-/prijnsbeleid en doorrekenen	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen of zorgorganisatie de appartementen als zelfstandig of als onzelfstandig wil/kan aanmerken (zicht hebben op gevolgen, keuze maken en indien van toepassing goedkeuring vragen bij de belastingdienst) 		
4a-2		<ul style="list-style-type: none"> • Voor het bepalen van de huurprijs rekening houden met het WWS puntenstelsel (inclusief de 35% puntenopslag in het geval de zelfstandige woning aan bepaalde criteria voldoet), de markt, mogelijkheden voor huurtoeslag. Van alle huurwoningen WWS punten berekenen en daarmee maximale huurprijs vaststellen en bepalen wat een reële waarde is om de woningen aan de doelgroep te verhuren. • Indien WWS punten boven de liberaliseringsgrens uitkomt, bepalen of de organisatie haar huurgrens bewust eronder of erboven wil houden (aan beiden zitten voor- en nadelen) 		
4a-3		<ul style="list-style-type: none"> • Businessmodel doorrekenen. Met bovenstaande gegevens kan de business case doorgerekend worden middels een meerjarenexploitatiemodel. Dit om de financiële haalbaarheid te beoordelen. 		
4b	Huurovereenkomsten	<ul style="list-style-type: none"> • Afspraken maken met corporatie over de condities waarbij onderverhuur wordt toegestaan. • Keuze kan mede afhangen van type appartement (zelfstandig of onzelfstandig) • Keuze maken tussen wel/niet geheel of gedeeltelijk toepassen van koppelbeding tussen wonen en zorg • Keuze maken tussen type basismodelcontract (meerdere keuzes denkbaar) en deze op maat aan het doel 		

		van de zorgorganisatie aanpassen		
4c-1	Servicekostenbeleid	<ul style="list-style-type: none"> • Zicht krijgen op het wettelijk kader hieromtrent in het geval van niet geliberaliseerde huur • Inclusief het scherp in beeld krijgen wat exact wordt verstaan onder huurdersonderhoud (en het al dan niet aanbieden van een basispakket om dit voor de huurder uit te voeren). 		
4c-2		<ul style="list-style-type: none"> • Consequenties van de kosten in beeld brengen en inschatten of de klant in staat en bereid is hiervoor te betalen (dit in samenhang met de huurprijs en eventuele extra kosten voor zorg-/welzijnsdiensten). 		
4c-3		<ul style="list-style-type: none"> • Keuzes maken rond het concrete pakket aan woonservicediensten 		
4c-4		<ul style="list-style-type: none"> • Ook over de jaarlijkse afrekening van de servicekosten dienen afspraken te worden gemaakt. 		
4d-1	Woningtoewijzingsbeleid	<ul style="list-style-type: none"> • Nagaan of de gemeente een huisvestingsverordening heeft vastgesteld en of het gebouw van de zorg in deze verordening is aangewezen (plus welke criteria dan gelden). Toewijzingsbeleid maken, waarbij proces, volgorde, toetsingscriteria in beschreven worden. 		
4d-2		<ul style="list-style-type: none"> • Keuzes wat betreft toewijzing dienen onder meer gemaakt te worden rond criteria als: <ul style="list-style-type: none"> ○ Leeftijd ○ Zorgzwaarte ○ Inschrijfdatum ○ Urgentie ○ Inkomensgrens (zeker verplicht bij lichte zorg in combinatie als men huurt van een woningcorporatie) ○? • Waar wordt wachtlijst geïnteresseerde kandidaten bijgehouden? • Hoe omgaan met leegstand? Wie is verantwoordelijk? Hoe vermarkten? 		
4 ^e	Overige ingrediënten verhuurbeleid	<ul style="list-style-type: none"> • Inzicht krijgen in huurrecht en huurwetgeving • Zicht krijgen op wanneer cliënten in aanmerking komen voor huurtoeslag en hoe betaalbaar het wonen en bijgeleverde diensten voor de doelgroep is. • Visie op vormgeven huurdersoverleg: <ul style="list-style-type: none"> ○ Meer dan 25 woningen geeft het 		

		<p>recht dat bewoners zich mogen organiseren en informatie mogen vragen aan de verhuurder. Met wie nu al bespreken? Clientenraad?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Visie op Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Wat mag er wel en niet veranderd worden door de huurders en welke eisen gelden er bijvoorbeeld bij zonwering? 		
4f	Overige belangrijke elementen die in samenhang met huur en servicekosten moet worden meegewogen	<ul style="list-style-type: none"> • Visie op overige zorg-/welzijnsdienstenpakket dat de zorgorganisatie al dan niet verplicht of facultatief wil aanbieden. Wat past bij de doelgroep en wat willen ze ervoor betalen? Maaltijden, dagbesteding, linnenpakket, wassen? 		
5	Afstemming met de gemeente	<ul style="list-style-type: none"> • Heeft extramuralisering gevolgen voor de parkeernormen? • Is er een huisnummering van de kamers bekend bij de gemeente en zo ja welke? 		
6	Melding bij college Sanering	Wanneer gestopt wordt met het leveren van intramurale zorg en overgegaan wordt tot het verhuren van een kamer, moet dit gemeld worden. Berekening op basis van WWS moet toegevoegd worden. Dit moet minimaal 70 % zijn van maximale huurprijs.		
7	Verhuurorganisatie	<ul style="list-style-type: none"> • Inzicht in alle deelaspecten die met verhuren te maken hebben (meer dan 100 kleine deelprocessen) • Op hoofdlijnen een paar belangrijke keuzes maken t.a.v. de gewenste toekomstige inrichting (zodat deze na deze eerste deel van deze stap verder kan worden uitgewerkt). Zelf doen of uitbesteden? Bij wie kan de huurder met alle vragen rondom het huren terecht? Hoe inrichten, zodat het duidelijk, snel en helder voor de klant is? 		
	OVERIG			
8	Opstellen plan van aanpak	De volgende stap is het uitwerken van een plan van aanpak waarin de concrete acties benoemd worden. Het gaat dan om de personele gevolgen, de inrichting van de organisatie, de aanpassing van informatievoorziening, het informeren van diverse gremia. Dit alles rekening houdend met deadlines.		
9	Strategisch	Is er sprake van huur of eigendom? Bepaald		

	vastgoedplan	zal moeten worden wat te doen met geplande investeringen, bijstelling van onderhoudsplannen en het nagaan of voorzieningen toereikend zijn. Ook zullen de gevolgen voor de balanswaardering nagegaan moeten worden.		
10	Marktonderzoek (indien verdieping nodig is)	Gegevens meenemen van CBS (demografie en inkomens), Vektis over geleverde zorg Zvw per gemeente. Informatie opvragen bij woningcorporaties over verhuurbaarheid woningen. (aantal reacties, wachttijden, etc.). Welke doelgroep kiezen andere partijen? Is het nodig om een heroverweging te doen? Hoe gaat de gemeente straks om met WMO, nu al in gesprek over persoonlijke begeleiding en de mogelijkheden die de complexen hebben voor een groep die minder goed zelfstandig kan blijven wonen.		
11.	Zorgarrangementen	<p>Clënten kunnen zorg inkopen, wat is de basis en welke mogelijkheden worden er aangeboden? Een gedeelte kan ondergebracht worden in een zorgovereenkomst. Hierbij moeten de volgende zaken meegenomen worden</p> <ul style="list-style-type: none"> - welke zorg kan via thuiszorgindicatie geleverd worden? - is het mogelijk om via VPT pakketten de zorg tijdelijk te regelen in de overgangsfase? - wordt uitgegaan van een basis zorgovereenkomst? - welke prijs is redelijk om in rekening te brengen bij particuliere zorg? - Hoe leveren? (logistiek/bedrijfsvoering) 		
	Dienstenarrangementen	Naast de zorg, kunnen ook (welzijns) diensten aangeboden worden zoals maaltijden, linnengoed, dagbesteding, activiteiten, schoonmaak, etc. Een aparte overeenkomst hiervoor opstellen? Welke samenwerking is mogelijk met andere partijen? Welke prijzen worden gehanteerd? Dienstenovereenkomst voor bepaalde tijd afsluiten?		
12.	Administratie regelen	Waar worden de gegevens van de individuele woningen geadministreerd. Kan dit in het huidige ICT systeem? Wachtlijst regelen via digitaal zorgdossier? Gegevens van huurder en klantencontacten met bewoners kunnen deze weergegeven worden? Hoe factureren van diensten en zorg?		

13.	Huurincasso, huuradministratie regelen.	Hoe wordt de huuradministratie en huurincasso vorm gegeven, welk beleid wordt hiervoor gehanteerd? Zelf doen of uit besteden? Werkproces beschrijven, brieven ontwikkelen.		
14.	Taken en verantwoordelijkheden inzichtelijk krijgen	Welke taken en verantwoordelijkheden zijn er straks? Wat wordt de rolverdeling? Wie doet wat? Met wie krijgt de klant straks te maken? Hoe worden onnodige overdrachtpunten voorkomen? Waar is elke functionaris/afdeling in de toekomst verantwoordelijk voor? Wat betekent dit voor de formatie/competenties?		
15.	Communicatieplan maken	Zorgen voor goede informatie intern en extern over de veranderingen.		
16.	Mutatieproces beschrijven	Beschrijven van de wijze waarop met een vertrekkende huurder om wordt gegaan. Hoe woning opgeleverd moet worden, informatie eromheen georganiseerd wordt, aanbiedproces naar nieuwe kandidaat toe.		
17.	Medewerkers opleiden.	De transformatie vraagt een andere aanpak van medewerkers en een vraaggerichte klantbenadering. Medewerkers opleiden op het gebied van huurrecht, ontwikkelingen Scheiden Wonen & Zorg, nieuwe kijk laten ontwikkelen op hun eigen werkproces. Zorg op een nieuwe manier gaan leveren met extramurale indicaties ipv intramuraal? Hoe verschillen tussen intramuraal en extramuraal opvangen?		
18.	Informatiemateriaal ontwikkelen	Folders, brochures, website aanpassen. Brieven maken, etc. Hoe wordt deze nieuwe werkwijze gecommuniceerd naar nieuwe gebruikers, zodat er een reeel beeld wordt geschetst wat er nu en in de toekomst geleverd kan worden (ook wanneer intramurale setting misschien niet meer in een complex aanwezig blijft).		

Hoofdstap 3: Extramuraal zorg aanbieden versterken, globaal stappenplan		
Nr	Deelonderwerp	Toelichting
1.	Thuiszorgproducten verhelderen	Welke producten kunnen ingezet worden om mensen langer zelfstandig thuis te laten wonen? Is dit helder? Zijn medewerkers en klanten hiervan op de hoogte?
2.	Overleg met de gemeente over WMO	Ontwikkelingen rondom de WMO in de gaten houden. Netwerk met de gemeente opbouwen. Aan tafel zitten en meedenken hoe de klanten het beste bediend kunnen worden en wat dit betekent voor het organiseren van zorg.
3.	Domotica mogelijkheden onderzoeken.	Domotica inzetten. Wat kan er binnen een complex gebruikt worden?
4.	Onplanbare zorg	Wat kan er aan onplanbare zorg worden gegeven? Wat is wel en wat is niet mogelijk? Hoe ziet het team eruit?
5.	Consequenties voor thuiszorg in beeld brengen.	Wat betekent een intensievere zorgvraag in de wijken voor het organiseren van de zorg? Andere competenties nodig voor medewerkers? Opleiden? Hoe worden ze begeleid in deze

		transitie?
6.	Eenzaamheid tegengaan.	Kan de zorgorganisatie iets betekenen om vereenzaming tegen te gaan? Speciaal producten hiervoor inzetten. Samenwerking zoeken met welzijnsorganisaties? Laagdrempelige activiteiten organiseren in gemeenschappelijke ruimten met vrijwilligers. Bewonersinitiatieven stimuleren en aanmoedigen, zodat eigen gaven en talenten ingezet kunnen worden?
7.	Producten zelfstandig blijven wonen.	Kennis hebben van mogelijkheden om producten/hulpmiddelen in te zetten die er voor zorgen dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen.
8.	Huidige wachtlijsten intramuraal benaderen.	Huidige wachtlijsten voor intramurale zorg benaderen of ze in aanmerking willen komen voor extramuraal aanbod.
9.	Samenwerking zoeken lokaal.	Ketensamenwerking lokaal organiseren. Samenwerken met partijen om de zorg zo goed mogelijk lokaal te organiseren.

Deze checklijst is opgesteld na aanleiding van praktijkervaringen bij zorgorganisaties door Margrieta Haan en Ellen Olde Bijvank. Met een doorlooptijd van 3 maanden kunnen de belangrijkste stappen van deze checklijst uit zijn gevoerd zodat u met de concrete verhuur kan beginnen. Ook andere onderdelen zijn dan in gang zijn gezet.

Uiteraard kan deze checklijst aan de hand van uw organisatie meer op maat worden gemaakt. Wij kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkelingen binnen uw organisatie (in bijvoorbeeld het MT) met een gesprek over deze checklist. Op deze wijze helpen wij u verder op weg in het complexe thema rondom het scheiden van Wonen&Zorg, zodat u gezamenlijk verder kunt. De kosten bedragen € 590,- per sessie, exclusief BTW (dit kan gaan om inzet bij u op locatie van één uur tot maximaal een dagdeel).

[Ellen Olde Bijvank](#)
[Margrieta Haan](#)