

Woonzorgvastgoed in de nieuwe context: wonen en zorg in balans



Najaarscongres Bouwstenen voor Sociaal 30 november 2017

Lucas van Horck, gemeente Wijchen

Patrick Gering, BMC advies

Programma

1. BMC en maatschappelijk vastgoed
2. Woonzorgvastgoed in de nieuwe context: achtergrond
3. Casus gemeente Wijchen: toelichting Lucas van Horck
4. In gesprek: Wat zijn uw ervaringen? Wat is bij u de opgave?
5. Plenaire terugkoppeling en formuleren agendapunten 2018

Even voorstellen: Patrick Gering

- Adviseur en procesmanager
- Zorgvastgoed
- Maatschappelijk vastgoed
- Woningbouwontwikkeling

Betrokken bij wonen en zorg in o.a. :

Wijchen, Ede, Heumen en Zutphen



BMC Maatschappelijk Vastgoed

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED OP DE KAART

BMC zorgt voor maximale publieke waarde van maatschappelijk vastgoed. Wij committeren gebruikers, eigenaren, exploitanten en financiers aan een inhoudelijk duurzaam programma en bijbehorend vastgoed, dat past bij de vraag van de leerling, cliënt en inwoner.

Dit doen wij in de volle breedte van de publieke sector: gemeenten, onderwijsinstellingen, zorginstellingen, culturele

instellingen, corporaties en sportverenigingen.

BMC beschikt over een netwerk van adviseurs waardoor wij maatschappelijk vastgoed in de volle breedte kunnen

aanpakken en ook de verbinding kunnen maken tussen de branches.

Wij geven strategisch advies, zorgen voor gedragen processen en uitvoerbare plannen én ontzorgen de opdrachtgever hierbij. Wij beschikken over de benodigde expertise en praktijkervaring. Onze adviseurs zijn van alle markten thuis, begrijpen de belangen van de stakeholders en vertalen voor u de beleidsmatige opgave naar een passend pro-

gramma en passende vastgoedoplossing. Dit alles doen we met hart voor de publieke sector.

MEER INFORMATIE & CONTACT

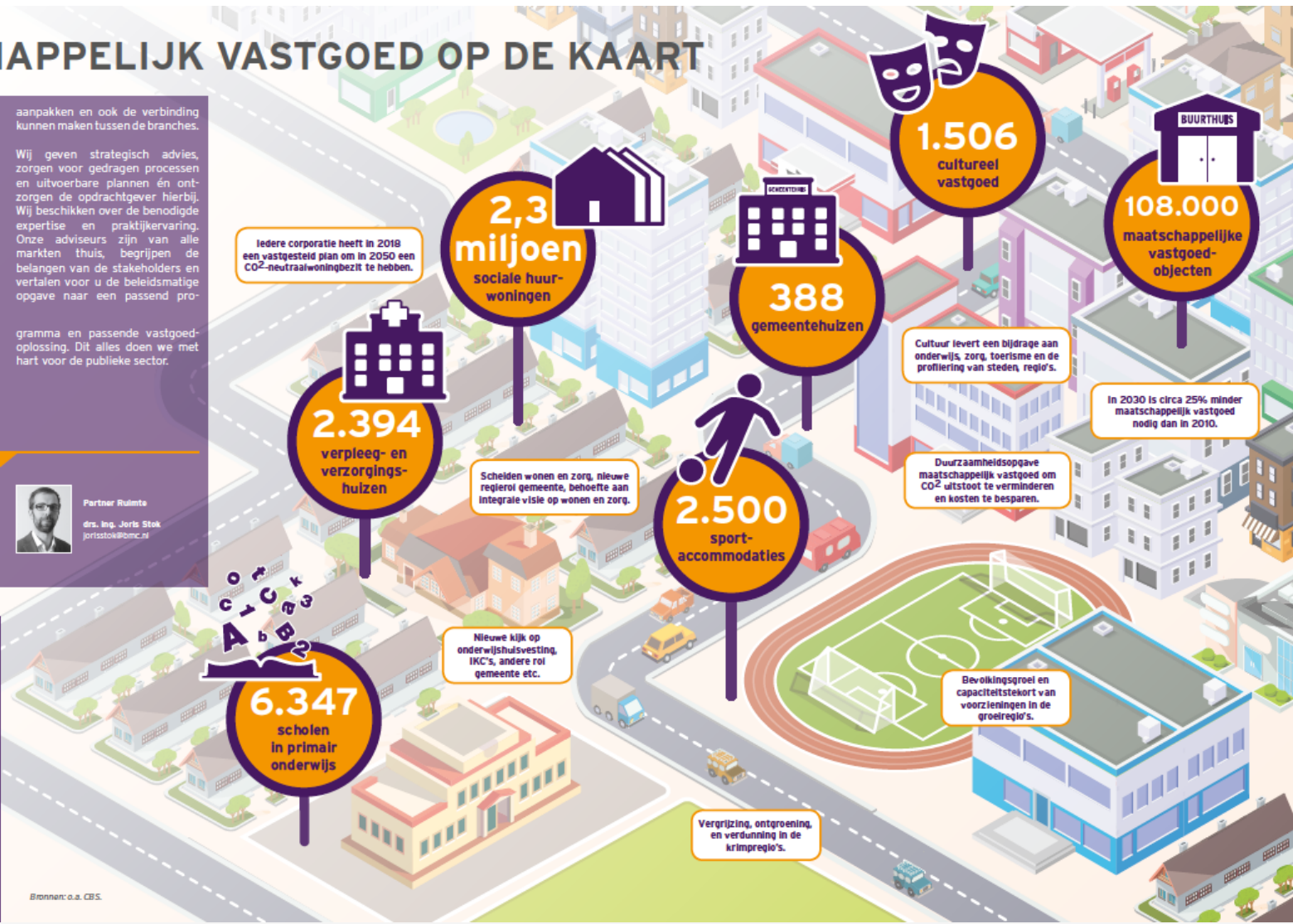
Wilt u meer informatie of vrijblijvend een afspraak maken? Dan kunt u contact opnemen met onze partner Ruimta via telefoonnummer (033) 496 52 00 of per e-mail.



Partner Ruimta
drs. Ing. Joris Stok
jorisstok@bmc.nl

BMC
www.bmc.nl

Bronnen: o.a. CBS.



MAATSCHAPPELIJK VASTGOED OP DE KAART

BMC

Wilt u weten wat BMC voor uw organisatie kan betekenen op het gebied van maatschappelijk vastgoed?

Neem dan contact op voor meer informatie of voor het maken van een vrijblijvende afspraak met een van onze (senior) adviseurs via telefoonnummer (033) 496 52 00 of per e-mail: info@bmc.nl.

Kijk ook eens op www.bmc.nl

BMC | advies

BMC Maatschappelijk Vastgoed

WONEN & ZORG

Hoe garandeer ik een passend aanbod van wonen en zorg voor mijn inwoners?



SPORT

Sluiten onze sportvoorzieningen nog wel aan bij de vraag van de verenigingen, hoe maken we ze duurzaam en houden we ze betaalbaar?



DIENSTEN EN PRODUCTEN

Door een toename van het aantal ouderen en het scheiden van wonen en zorg past het aanbod van wonen en zorg niet langer bij de vraag van de inwoners. Gemeenten, zorginstellingen, corporaties en zorgkantoren moeten samen zorgen voor de passende aanbod. Het ontbreekt vaak aan inzicht in het bestaande aanbod van woonzorgvastgoed, de plannen van zorginstellingen en de exacte ontwikkeling van de vraag van de inwoners. Partijen spreken nog niet altijd dezelfde taal en werken vaak nog onvoldoende samen. BMC maakt de opgave inzichtelijk door de Woonzorgvastgoedportefeuille én de veranderende vraag in beeld te brengen en te analyseren. In een taai die alle partijen verstaan én vanuit een gedeelde visie met een passende vorm van samenwerking.

ENKELE PRAKTIJKVOORBEELDEN

De gemeente Wijchen werkt samen met zorginstellingen en corporaties aan een passend aanbod van wonen, zorg en welzijn voor haar inwoners. BMC inventariseerde het bestaande aanbod van wonen en zorg, achterhaalde de wensen en belangen van betrokken partijen en creëerde een samenwerkingsverband met een vastgestelde woonzorgvisie. Voor de gemeente Rotterdam heeft BMC binnen het programma Langor Thuis, onderzoek gedaan naar belangen en vragen voor senioren bij het verhuizen naar een geschikte woning. Voor de gemeente Ede heeft BMC een leidraad Wonen, Welzijn en Zorg opgesteld. Deze helpt de gemeente om vraagstukken op het snijvlak van wonen, welzijn en zorg aan te pakken én vanuit een gedeelde visie met een passende vorm van samenwerking.

DIENSTEN EN PRODUCTEN

Veel sporthallen en zwembaden zijn in de jaren zeventig gebouwd en aan verandering toe. Ze voldoen niet meer aan de sportieve eisen en ze verbruiken veel energie. Daarnaast hebben

een programma van eisen, een haalbaarheidsstudie, een participatietraject met verenigingen en omwonenden en een huur-, beheer- en exploitatieovereenkomst en begeleiding het ontwerp en het aanbestedingsproces. Het gebouw wordt all-electric, dus zonder gasaansluiting, en is bijna energie-neutraal.

gemeenten ta maken met herindeling, groei of krimp en een sportaccommodatiebestand dat als gevolg daarvan verandert. BMC adviseert gemeenten en verenigingen bij het toekomstbestendig maken van sportvoorzieningen, het ontwikkelen van exploitatiemodellen en een passend subsidie- en tarievenbeleid.

Voorbeelden van onze diensten en producten zijn:

- Impactanalyse sportvoorzieningen
- Processmanagement nieuwbouw
- Verduurzaming sportaccommodaties
- Advies en projectmanagement privatisering en verzelfstandiging
- Haalbaarheidsonderzoeken en exploitatiemodellen

EEN PRAKTIJK

BMC heeft in opdracht van de gemeente Huizen en Laco Malden BV een modern en duurzaam sportcentrum ontwikkeld met wedstrijdzwembad, wedstrijdsporthal, fitness, fysio en horca. BMC zorgde voor een samenwerkingsovereenkomst,

MEER INFORMATIE & CONTACT

Voor meer informatie en voor het maken van een vrijblijvende afspraak kunt u contact opnemen met onze (senior) adviseurs via telefoonnummer (033) 496 52 00 of per e-mail.

drs. Patrick Gering
patrickgering@bmc.nl

drs. Pieter Frankema
pieterfrankema@bmc.nl

Rachid Ouchene
rachidouchene@bmc.nl

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Hoe zorg ik ervoor dat mijn maatschappelijk vastgoed nog aansluit bij de wensen van de inwoners en betaalbaar blijft?



Voorbeelden van onze diensten en producten zijn:

- Vraag-en-aanbodanalyse maatschappelijk vastgoed
- Professioneel vastgoed organisatie en subsidies
- Voorzieningsplanning en afwegingskader
- (Her)ontwikkeling multifunctionele accommodaties (MFA)
- Verduurzaming maatschappelijk vastgoed

EEN PRAKTIJK

De gemeente Aa en Hunze wilde inzicht in het fysieke aanbod van maatschappelijk vastgoed en de exploitatie daarvan. Samen met BMC formuleerde de gemeente Integraal vastgoedbeleid. De gemeente beschikt nu over een afwegingskader op basis waarvan zij initiatieven uit de samenleving faciliteert met passende huisvesting en vastgoed kan afstoten dat niet langer bijdraagt aan de inhoudelijke beleidsdoelen.

MEER INFORMATIE & CONTACT

Voor meer informatie en voor het maken van een vrijblijvende afspraak kunt u contact opnemen met onze (senior) adviseurs via telefoonnummer (033) 496 52 00 of per e-mail.

Etjje de Klerk MSc
etjdedeklerk@bmc.nl

Stefan Ruizendaal
stefanruizendaal@bmc.nl

Marcel Schuurmans
marcelschuurmans@bmc.nl

ONDERWIJS

Hoe creëren we onderwijshuisvesting die leraren en leerlingen de energie geeft om hun talenten te ontplooiën zonder te veel energie te kosten? Oftewel, huisvesting met een prettig leer- en werkklimaat, die aan alle kwalificaties voldoet en duurzaam te exploiteren is?



DIENSTEN EN PRODUCTEN

Goed onderwijs vraagt om goede huisvesting. Strategische samenwerking tussen schoolbesturen, gemeente en maatschappelijke partners is daarbij van belang. BMC zorgt voor een gezamenlijke inhoudelijke visie op onderwijshuisvesting en begeleidt de partijen bij het maken van keuzes en het opstellen van een duurzaam Integraal Huisvestingsplan.

EEN PRAKTIJK

De gemeente Opstade kampf met veel laagstand (204%) en een groot arsenaal aan gebouwen die aan verandering toe waren. BMC heeft samen met

de gemeente en de schoolbesturen een visie op onderwijshuisvesting ontwikkeld en deze vertaald naar toekomstscenario's. Op basis daarvan is er een IHP opgesteld met daarin de toekomstvisie op het onderwijshuisvestingsbeleid en is er een uitvoeringsprogramma vastgesteld dat gelijk loopt met een collegeperiode.

Het aantal gebouwen wordt van 25 naar 18 teruggebracht en de leegstand tot 4% gereduceerd. Ook het landschap van scholen verandert aanzienlijk. Er worden nieuwe MFA's of brade scholen gevormd, scholen gefuseerd en vervangende nieuwbouw en renovaties gerealiseerd. De gemeente heeft extra geïnvesteerd in binnenmilieu en duurzaamheid. Een aantal projecten is inmiddels in uitvoering of al opgeleverd.

Voorbeelden van onze diensten en producten zijn:

- Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP)
- Conceptontwikkeling Integraal KindCentrum (IKC)
- Herprogrammering en visie oriënting multifunctionele accommodaties (MFA)
- Organisatiekades
- Verduurzaming Onderwijshuisvesting



MEER INFORMATIE & CONTACT

Voor meer informatie en voor het maken van een vrijblijvende afspraak kunt u contact opnemen met onze (senior) adviseurs via telefoonnummer (033) 496 52 00 of per e-mail.

Kees van den Heuvel
keesvandenheuvel@bmc.nl

Jos Wortelboer
joswortelboer@bmc.nl

Marcel Schuurmans
marcelschuurmans@bmc.nl

WONEN

Hoe komen we tot een gedragen woonvisie, zorgen we voor voldoende betaalbare woningen voor onze inwoners en maken we hierover de juiste (prestatie)afspraken met onze partners?



DIENSTEN EN PRODUCTEN

Een goede en betaalbare woning, waar je je thuis en veilig voelt, is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Al ruim 15 jaar is BMC onlosmakelijk verbonden met de volkshuisvesting. Samen met en in opdracht van gemeenten en woningcorporaties zetten wij ons in voor betaalbare woningen in leefbare wijken en buurten. BMC adviseert en ondersteunt zowel provincies als gemeenten als woningcorporaties bij het ontwikkelen, transformeren, verduurzamen en behouden van de woningvoorraad.

ENKELE PRAKTIJKVOORBEELDEN

BMC heeft de gemeente Ouder-Amstel begeleid bij het opstellen van de woonvisie en vertegenwoordigt de gemeente Zaanstad bij het maken van prestatieafspraken. Voor een Drentse woningcorporatie heeft BMC onderzoek gedaan naar de woonwensen van jongeren en de corporate governance toe in een passend woningaanbod kan voorzien. BMC is geraadpleegd om zorg te dragen voor het ontzorgen van structuren en het correct doorbelasten van de servicekosten aan de gebruikers van het Maanwerter in Heerlen.

Voorbeelden van onze diensten en producten zijn:

- Begeleiden prestatieafspraken - Woonvisie
- Advies en projectmanagement voor Transitie maatregelen en duurzaamheid
- Verhuurbelief en implementatie Woningwet
- Strategisch Verkoopbeleid/ Werpportefeuille/Assammanagement
- Begeleiding bij herhuisvestingprojecten/ Doortromping senioren

MEER INFORMATIE & CONTACT

Voor meer informatie en voor het maken van een vrijblijvende afspraak kunt u contact opnemen met onze (senior) adviseurs via telefoonnummer (033) 496 52 00 of per e-mail.

Marco Janssen
marcojanssen@bmc.nl

Ing. Lesley Kesting
lesleykesting@bmc.nl

Kim Bavor
kimbavor@bmc.nl

CULTUUR

Welk gebouw, programma en concept biedt een culturele instelling nieuwe kansen en hoe houden we een goed evenwicht tussen exploitatiekosten van het gebouw en voldoende budget voor programma en organisatie?



DIENSTEN EN PRODUCTEN

Onderscheidende culturele instellingen vragen om goede huisvesting met een aantrekkelijke uitstraling. BMC begeleidt de partijen bij het maken van een integraal huisvestingsplan voor cultuur en bij het stap voor stap onderzoeken van de opties voor vernieuwing van cultuurgebouwen en nieuwbouw. De combinatie van onze kennis en ervaring op het gebied van projectleiding, vastgoedinvesteringen, culturele programmering en exploitatie, stelt ons in staat om u te ondersteunen bij alle aspecten van complete haalbaarheidsopdrachten. Ook nemen wij degenen voor de projectleiding voor onze rekening.



ENKELE PRAKTIJKVOORBEELDEN

- Projectleiding realisatie cultuurcluster De Kliniker in Oldambt;
- Haalbaarheidsonderzoek nieuwe Kunsthal Den Haag (concept, investeringen en exploitatie);
- Haalbaarheidsonderzoek uitbreiding Museum Noordwijk (concept, investeringen en exploitatie);
- Planontwikkeling en doorrekenen haalbaarheidsuitbreiding/nieuwbouw Bezoekerscentrum Vlieland;
- Tijdelijke vervanging aanbesteding opdrachtgever cultuurcluster Zaanstad (bibliotheek, lokale radio, filmhuis, centrum voor de kunst, architectuurplatform en popzaal).

Voorbeelden van onze diensten en producten zijn:

- Plan van aanpak
- Haalbaarheidsonderzoek (investeringen en exploitatie)
- Programma van eisen
- Strategisch advies (her)huisvesting, cultureel vastgoed en beheer vorm cultuurclusters

MEER INFORMATIE & CONTACT

Voor meer informatie en voor het maken van een vrijblijvende afspraak kunt u contact opnemen met onze (senior) adviseurs via telefoonnummer (033) 496 52 00 of per e-mail.

drs. Marco van Vulpen
marcovanvulpen@bmc.nl

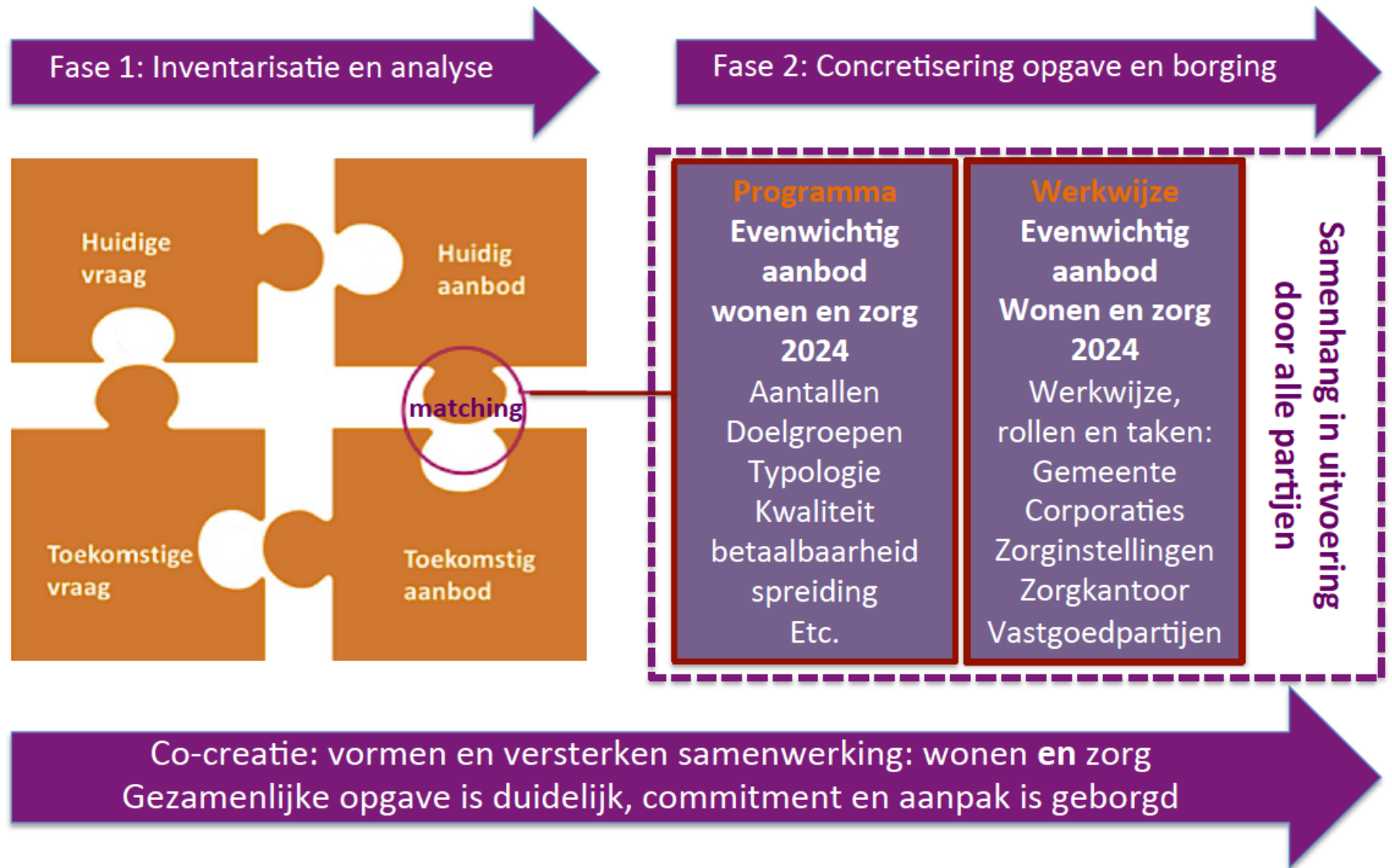
drs. Cor Wijn
corwijn@bmc.nl

Etjje de Klerk MSc
etjdedeklerk@bmc.nl

Woonzorgvastgoed in de nieuwe context

- Groot deel inwoners met zorgvraag is niet in staat of bereid in een reguliere woning en woonomgeving te wonen.
- Gedeelde visie op de vraagontwikkeling naar wonen en zorg ontbreekt.
- Vraag sectoraal benaderd (VG, LG, PG, VV): het gaat om vraagpatronen
- Integraal beeld woonzorgvastgoed portefeuille in gemeenten ontbreekt.
- Regie voeren op ontwikkeling woonzorgvastgoed door borging in Woonzorgvisie en Woningbouwprogramma.
- Samen sturen op programma door zorgpartijen, corporaties en gemeente: passend aanbod van wonen en zorg!

Naar een evenwichtig aanbod van wonen en zorg in de gemeente Zutphen



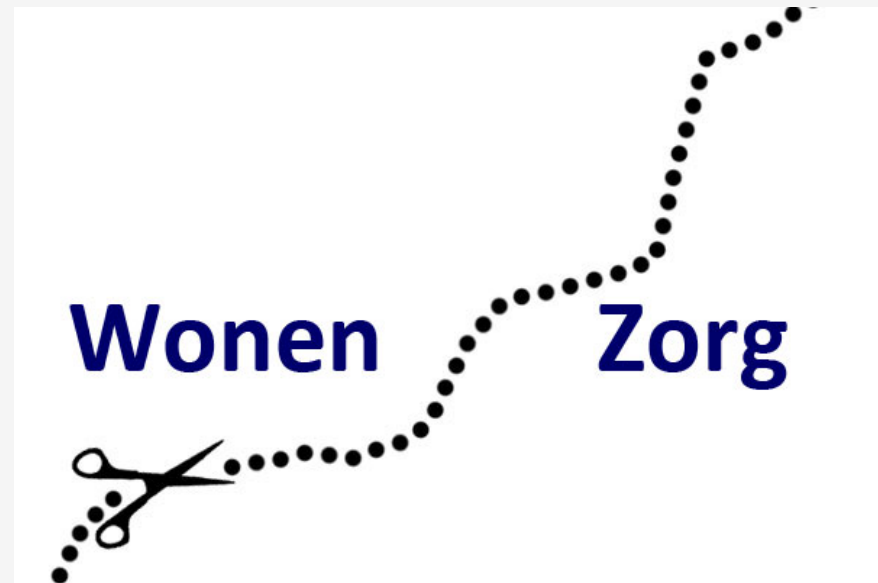
Even voorstellen: Lucas van Horck

- Beleidsadviseur
- Preventie en gezondheid
- Relatie welzijn, zorg en wonen



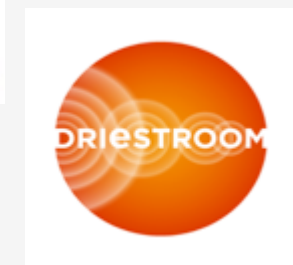
Casus Wijchen: aanleiding in 2015

- Langer zelfstandig wonen door extramuralisering
- Verantwoordelijkheid voor 'nieuwe' doelgroepen
- Toenemende vergrijzing
- Integraal woon-zorgbeleid voeren



Casus Wijchen

- Compass
- Dichterbij
- Driestroom
- Gemeente Wijchen
- 's Heerenloo
- De Kernen
- LuciVer
- De Meerenburgh
- Pluryn
- RIBW
- Shelterzorg
- Talis
- Waalzorg
- ZZG Zorggroep



Procesaanpak wonen en zorg in balans

1. Initiatief nemen door gemeente.
2. Urgentie duiden en commitment borgen in bestuurlijke startbijeenkomst.
3. Opgave duiden op basis van interviews en analyse gegevens.
4. Onderzoeksvragen benoemen en vervolgstappen bepalen.
5. Borging uitvoeren vervolgstappen en samenwerking op bestuurlijk niveau.
6. College en gemeenteraad betrekken.
7. Vervolgstappen direct uitvoeren, momentum benutten.
8. Energie bundelen en informatie uitwisselen in werkgroep met alle partijen.
9. Hoog tempo, iedereen doet mee, 'ontmoeting bij elkaar in de keuken'.
10. Stapsgewijs onderzoeksvragen beantwoorden: bouwstenen verzamelen.
11. Gedragen analyse en eindrapportage opstellen: ontwikkelopgave duiden.
12. Samenwerking een structureel vervolg geven.

Resultaat rechtstreeks input voor woonvisie en prestatieafspraken!

Aanpak Wijchen

Fase 1: Bestuurlijke startbijeenkomst

Interviews met bestuurders/managers

Globale analyse, benoemen onderzoeksvragen en stappenplan

Bestuurlijke borging analyse, stappenplan en samenwerking

Fase 2: Intentieverklaring

Werkgroep met alle partijen

Beantwoorden onderzoeksvragen – verzamelen bouwstenen

Open sfeer, bij elkaar in de keuken kijken, informatie delen!

Bestuurlijk vaststellen rapportage en start implementatie



Resultaten in Wijchen

1. Inzicht in het bestaande aanbod van wonen en zorg.
2. Veranderingen ontwikkeling vraag en aanbod duidelijk in beeld.
3. Aanbod sluit onvoldoende aan op de vraagontwikkeling.
4. Er is ook een bovenlokale vraag.
5. Behoeftte aan meer differentiatie in aanbod (type en locatie).
- 6. grote ontwikkel en bouwopgave voor 2016-2020**
7. Financiële en planologische borging in woonvisie noodzakelijk
8. Inwoners en professionals informeren en betrekken.
9. Zinvolle samenwerking: **Samenwerking duurt voort!**



Actuele stand van zaken in Wijchen

- Netwerkoeverleg wonen en zorg: partijen weten elkaar goed te vinden
- Gemeente stuurt niet maar 'schuift ook aan'
- Samenwerking op thema's waar energie zit
- Uitdaging: doorpakken in grote vraagstukken

- Sterkere interne samenwerking tussen sociaal en ruimte
- Welzijn en zorg integraal onderdeel van Woonvisie
- Altijd gezamenlijke intake van nieuwe initiatieven



Wat zijn jullie ervaringen?

In 3 groepjes ervaringen met elkaar uitwisselen (15-20 minuten)

1. Welke ervaringen heeft u met de afstemming tussen gemeente, zorginstellingen en corporaties m.b.t. woonzorgvastgoed?
2. Wat zijn de succesfactoren? Wat zijn de knelpunten?
3. Wat is de opgave voor 2018 en verder?



Plenaire terugkoppeling

- Terugkoppeling uit de drie groepjes.
- Samen de balans opmaken.
- Wat moet in 2018 voor bouwstenen voor sociaal op de agenda?

