Onderzoek meerkosten geclusterde woonvormen Wlz

Ministerie van VWS en BZK

Eindrapportage

26-09-2022

Kenmerk: A2200026739

Inhoudsopgave

	Managementsamenvatting	03
01	**Inleiding**	
a.	Context, aanleiding onderzoek en onderzoeksvragen	13
02	**Onderzoeksaanpak**	
a.	Aanpak en doorlopen proces	15
b.	Definitie woonvormen	16
c.	Onrendabele top: Definitie en berekeningswijze	17
03	**Resultaten**	
a.	Bouweisen en meerkosten op hoofdlijnen	22
b.	Beoordeling kosten	28
c.	Praktijkvoorbeelden	35
d.	Mitigerende maatregelen	38
04	**Conclusie en aanbevelingen vervolgstappen**	43
05	**Bijlage**	48

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Managementsamenvatting

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Dit onderzoek is gericht op de meerkosten voor de bouw van geclusterde woonvormen op basis van Wlz-zorg thuis

Context

- In 2021 zijn bestuurlijke afspraken gemaakt door het Rijk en andere belanghebbenden over wonen en zorg voor ouderen. De opgave die volgt uit deze afspraken is dat onder andere tot en met het jaar 2031 50.000* woonzorgplekken moeten worden gerealiseerd voor ouderen met een Wlz-indicatie. Deze opgave is in het Coalitieakkoord(1) nader ingevuld met de maatregel Scheiden Wonen en Zorg.
- Vanuit de sector wordt aangegeven dat de kosten voor het realiseren van deze plekken (geclusterde vormen), waaraan extra eisen worden gesteld, relatief hoog zijn en met een relatief hoge onrendabele top** als gevolg.

Aanleiding

- Met Langer Thuis[2] en Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen[3] is gewerkt aan de opgave van wonen en zorg voor ouderen, met als doel dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig oud kunnen worden met een goede kwaliteit van leven gericht op het anders organiseren van zorg en ondersteuning. Hierin is de ambitie geformuleerd om genoeg woningen voor ouderen te realiseren passend bij de veranderende behoeften, met zorg nabij in een leefomgeving die activeert en ontmoeting stimuleert.

Vraag

Het onderzoek richt zich op het inzichtelijk maken van de meerkosten voor de bouw van geclusterde woonvormen voor Wlz-zorg thuis. Daarbij kijken we naar 2 woonvormtypologieën voor geclusterde woonvormen, of dit leidt tot verschillen, wat de onrendabele top is en de belangrijkste onderliggende drijvers van de onrendabele top. We kijken naar woonvormen gericht op 100% Volledig Pakket Thuis (VPT)***, en woonvormen gericht op VPT gecombineerd met ouderen met eventuele ondersteuningsvraag en/of wijkverpleging.

Onderzoeksvragen:

1. Wat is een redelijke inschatting voor een bandbreedte van de meerkosten van geclusterde woonvormen? Welke factoren spelen hierbij een rol?
2. Welke factoren zijn van invloed op de onrendabele top?
3. Wat zijn de mogelijkheden om bepaalde kosten op te vangen?
4. Inzicht in praktijkvoorbeelden

Onderzoeksaanpak

Een bandbreedte voor de meerkosten van geclusterde woonvormen en de onrendabele top volgt uit interviews en deskresearch.

1. Initieel zijn de veronderstelde additionele stichtingskosten (“meerkosten”) voor geclusterde woonvormen beoordeeld.
2. De bandbreedte van de onrendabele top en de factoren die hierop van invloed zijn bij een geclusterde woonvorm zijn op hoofdlijnen uitgewerkt door beoordeling van de door diverse marktpartijen veronderstelde meerkosten. Deze analyse is kwalitatief van aard, en waar mogelijk gekwantificeerd.
3. Mogelijke mitigerende maatregelen die de omvang van de onrendabele top kunnen beperken zijn in kaart gebracht.

<u>Beperkingen</u>

Het onderzoek had een doorlooptijd van vijf weken. De gedane kwalitatieve en kwantitatieve analyses geven daardoor op hoofdlijnen inzicht in de meerkosten van de verschillende woonvormen en de onrendabele top.

(1) Rijksoverheid. Coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst’. 10 januari 2022
(2) Rijksoverheid. Programma Langer Thuis. Juni 2018
(3) Rijksoverheid. WOZO Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen. Juli 2022

* Het aantal van 50.000 woonzorgplekken is tot stand gekomen op basis van bestuurlijke afspraken in 2021. BZK en VWS voeren nader onderzoek uit naar dit aantal wat kan leiden tot aanpassing van deze cijfers.
** De onrendabele top is het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde bij oplevering van een pand
*** Waar in dit rapport gesproken wordt over VPT kan dat ook gelezen worden als MPT of PGB

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

De gemiddelde bouwkosten van geclusterde woonvormen worden EUR 290 per m² BVO (exclusief BTW) hoger geschat dan van reguliere corporatiewoningen

Wettelijke bouweisen vormen kaders voor de bouw van zorgwoningen

Er gelden wettelijke voorschriften voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu bij bouw van woningen. Deze voorschriften staan beschreven in Bouwbesluit 2012(1). Dit geldt voor alle woningen in Nederland.

Er kunnen verschillende bouweisen gesteld worden voor zorgwoningen ten opzichte van reguliere woningen. Hoewel deze eisen niet specifiek of gestandaardiseerd zijn, omdat (zorg)woningen uiteenlopend van vorm zijn, worden in de praktijk modules gehanteerd om woningen waar zorg thuis geleverd te standaardiseren.

Aanvullend op de eerder genoemde modules stellen partijen in de praktijk nog een aantal aanvullende eisen aan een zorgwoning. Deze aanvullende eisen verschillen sterk per partij.

Uit publicaties van marktpartijen en de afgenomen interviews volgt de veronderstelling dat de onrendabele top bij geclusterde woonvormen wordt veroorzaakt door meerkosten gepaard gaande met specifieke bouweisen en aanvullende eisen voor zorgwoningen.
In de meeste gevallen worden de woningen levensloopbestendig ingericht.
Grote verschillen in de genoemde woonvormtypologieën worden in de praktijk niet gemaakt bij de bouw van zorgwoningen en worden ze in de meeste gevallen op dezelfde manier voorbereid. Algemene eisen voor zorgwoningen worden veelal aangevuld met een pakket aan aanvullende eisen dat per partij varieert. De aan- of afwezigheid van faciliteiten om zorg te leveren hangt samen met de beoogde doelgroep van de geclusterde woonvorm, de visie van de verschillende betrokken partijen, of bewoners wel/niet moeten verhuizen als zorgvraag toeneemt, het beschikbare budget voor deze faciliteiten en in sommige gevallen het type zorg dat geleverd wordt.

- De meerkosten volgen uit het programma van eisen voor geclusterde woonvormen. Hierbij wordt een vergelijk gemaakt tussen enerzijds de bouweisen en aanvullende eisen voor zorgwoningen en anderzijds de wettelijke voorschriften voor de bouw van een reguliere woning. Er is geen eenduidig programma van eisen voor geclusterde woonvormen waardoor er verschillen zijn per project.
- De additionele bouwkosten zijn te verdelen in drie categorieën. Uit de tabel hieronder blijkt dat de bouwkosten van geclusterde woonvormen gemiddeld EUR 290 per m2 BVO exclusief BTW (EUR 351 inclusief BTW) hoger worden verondersteld dan de gemiddelde bouwkosten van reguliere corporatiewoningen. Voor een woning met een BVO van 60 m² resulteert dit in EUR 21.032 aan meerkosten inclusief BTW.

Bandbreedte kostencategorieën en totale meerkosten in EUR per m² BVO* (afgeronde bedragen)

Categorie	Laag	Gemiddeld	Hoog
Bouwkundige werken	103	108	114
Installaties	76	99	122
Vaste inrichting en terrein-voorzieningen	21	23	25
Indirecte kosten	52	59	67
Totaal	**252**	**290**	**328**

Bron: marktrapporten, interviewprogramma en KPMG analyse
* Alle in de tabel genoemde bedragen zijn vermeld in EUR, excl. BTW en per m² Bruto -vloeroppervlakte (BVO). Dit is het is het vloeroppervlakte gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. De vormfactor is het verschil tussen het BVO en (verhuurbaar) gebruiksoppervlakte

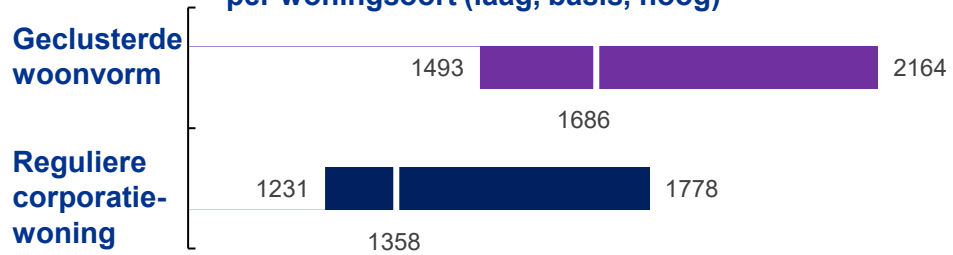
© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Voor de bouw van een geclusterde woonvorm worden de stichtingskosten circa EUR 16.000 tot EUR 23.000 hoger geschat dan voor reguliere corporatiewoningen

Bandbreedte meerkosten geclusterde woonvormen voor ouderen

- De gemiddelde bouwkosten per m² BVO van geclusterde woonvormen zijn op basis van marktdata afgezet tegen de bouwkosten van een reguliere corporatiewoning. Hieruit volgt dat de bouwkosten van een levensloopbestendige woning circa EUR 262 – EUR 386 per m² BVO hoger zijn dan de bouwkosten van een reguliere corporatiewoning.
- Voor een woning met een BVO van 60 m² resulteert dit in EUR 15.720 tot EUR 23.160 aan additionele bouwkosten. Dit ligt in lijn met de door marktpartijen geschatte meerkosten voor geclusterde woonvormen.

Bandbreedte gemiddelde bouwkosten in EUR / m² BVO* per woningsoort (laag, basis, hoog)*



Bron: Bouwkostenkompas en KPMG analyse
*BVO: bruto vloeroppervlakte. De bandbreedte per woningsoort wordt bepaald door het verschil tussen de hoge en lage kostenindicatie per m2 zoals afgegeven door Bouwkostenkompas. Het streepje geeft de basis kostenindicatie weer. (**) Het aantal van 50.000 woonzorgplekken is tot stand gekomen op basis van bestuurlijke afspraken in 2021. BZK en VWS voeren nader onderzoek uit naar dit aantal wat kan leiden tot aanpassing van deze cijfers.

Bandbreedte onrendabele top en mitigatie via huurprijs of huurmix

- In de tabellen is de impact van een huurverhoging en een wijziging in de huurmix op de onrendabele top indicatief weergegeven. Bij beide voorbeelden is een onrendabele top van EUR 21.032 per woning en een Bruto Aanvangsrendement (BAR) van 4,5% verondersteld.

Mitigatie onrendabele top door wijziging huurprijs		
Onrendabele top voorafgaand aan wijziging huurprijs	**EUR 21.032**	
	Scenario 1	*Scenario 2*
Wijziging maandhuur	EUR 35	EUR 79
Additionele marktwaarde door wijziging huurprijs	EUR 9.333	EUR 21.032
Onrendabele top na wijziging huurprijs	**EUR 11.699**	**EUR 0**

Mitigatie onrendabele top door wijziging huurmix		
Onrendabele top voorafgaand aan wijziging huurmix	**EUR 21.032**	
	Scenario 1	*Scenario 2*
Wijziging maandhuur	10%	19%
Additionele marktwaarde door wijziging huurmix	EUR 11.227	EUR 21.032
Onrendabele top na wijziging huurmix	**EUR 9.806**	**EUR 0**

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

In het veld worden er zowel aan de inkomstenkant als aan de kostenkant maatregelen genomen om de onrendabele top te beperken

Door extra inkomsten te genereren, via aanpassing van huurmix, verhoging van servicekosten en het delen van baten is een onrendabele top (deels) te mitigeren

Huurmix	• Verhogen liberalisatiegrens specifiek voor geclusterde woningen voor ouderen: Meer ruimte voor huurtoeslag en voor verhogen huren, met nog steeds focus op sociaal segment. Passende toewijzing en het woningwaarderingsstelsel spelen ook een rol hierin. • Ruimte bieden aan corporaties om meer niet-DAEB* woningen te realiseren, of bij particuliere concepten een mix van huurniveaus te stimuleren, specifiek voor geclusterde woningen: dit geeft ruimte voor middenhuur en huur in het hogere segment. Vervolgens biedt dit financiële ruimte en zorgt het dat midden- en hoge inkomens niet worden uitgesloten. • Verruimen regime woningcorporaties, onder meer om gedeeltelijke verhuur van commercieel vastgoed (mogelijk zorg gerelateerd) in bijvoorbeeld de plint van een gebouw mogelijk te maken.
Service-kosten	• Beperkte maatregelen mogelijk. Verhogen van de servicekosten, waar mogelijk, leidt tot een hogere eigen bijdrage voor cliënten (naast huur en eigen bijdrage voor zorgkosten). Het inperken van de eigen bijdrage kan ruimte bieden in de betaalbaarheid, echter met name voor hogere inkomensgroepen.
Delen van baten	• Marktpartijen geven aan dat bij nieuwbouw een gebouw kan worden ingericht met efficiënte looplijnen gericht op zorgverlening, waardoor efficiëntere zorgverlening plaatsvindt. • Onder meer als gevolg van sociale cohesie en het tegengaan van eenzaamheid kan de zorgvraag worden uitgesteld en beperkt. • In de indicaties voor zorg, bijvoorbeeld een VPT, MPT of PGB, is het te overwegen een (aanvullend) tarief voor vastgoed mee te nemen. • Het (deels) doorgeven van baten in zorgexploitatie aan vastgoedeigenaren leidt tot complexe afspraken per project. • Voldoende prikkels nodig om daadwerkelijk efficiënter te opereren.

*DAEB = diensten van algemeen economisch belang

Door de bouwkosten te beperken door efficiënter bouwen van woonvormen, het laag houden van grondkosten en het benutten van bestaand vastgoed is de onrendabele top (gedeeltelijk) te mitigeren

Slim bouwen met verstand	• Het bieden van een duidelijk kader aan minimale eisen voor geclusterde woningen kan helpen om richting te geven aan de noodzakelijke investeringen. • Langjarige duidelijkheid over financiering van investering in installaties en inrichting uit bestaande bekostigingsvormen, biedt zekerheid aan zorgaanbieders ook als niet direct in deze installaties wordt geïnvesteerd.
Grond-kosten	• Het is van belang gemeentes te stimuleren om (i) een woonzorgvisie uit te werken en grond specifiek voor nieuwe woonzorgvormen (of met maatschappelijke bestemming) uit te geven en (ii) om maatregelen te treffen om het onttrekken van maatschappelijke grond ten behoeve van reguliere woningbouw te beperken. • Gemeentes spelen via gronduitgiftes een rol in het beperken van de grondkosten. Lagere grondprijzen zouden kunnen worden gecombineerd met voorwaardes als uitpondbeperkingen of eventuele verrekening van verkoopwinsten. • Erfpachtconstructies beperken de initiële investering doordat de grond niet aangekocht wordt. De erfpachtcanon drukt het toekomstig exploitatieresultaat en heeft als gevolg daarvan impact op de onrendabele top.
Bestaand vastgoed	• Stimuleren van herontwikkeling vanuit gemeentelijke woonzorgvisies en door stroomlijnen vergunnings- en herbestemmingsprocessen (indien nodig). Doordat geen nieuwe gronduitgifte nodig is, kan het proces worden versneld.

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Additionele bouwkosten zijn terug te herleiden naar het levensloopbestendig maken van zorgwoningen, maatregelen worden genomen om onrendabele top te beperken

Uit dit onderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

Bouw van geclusterde woon-vormen

Woonzorgplekken worden veelal toekomstbestendig gebouwd

Geclusterde woonvormen worden bij nieuwbouw over het algemeen levensloopbestendig ingericht. In de praktijk worden verschillen keuzes gemaakt:

1. Woningen die zijn ingericht op een mogelijke maximale zorgvraag met alle faciliteiten aanwezig;
2. Woningen waarbij geen extra (zorg-)faciliteiten aanwezig zijn, maar waarbij in de woning wel nodige voorbereidingen zijn getroffen om in de toekomst hierin te kunnen voorzien;
3. Woningen waarbij enkele eenheden ingericht zijn op een maximale zorgvraag, en andere op een mindere of geen zorgvraag.

- Over het algemeen wordt belangrijk geacht om vastgoed generiek te ontwikkelen, ook bij woningen waarbij alle bewoners gebruik maken van bijvoorbeeld VPT.

(Bouw)eisen geclusterde woonvormen

Algemene eisen voor zorgwoningen worden veelal aangevuld met een pakket aan aanvullende eisen die per partij variëren

- Het programma van eisen voor de ontwikkeling van zorgwoningen is niet gestandaardiseerd. Aanvullende eisen die partijen stellen aan woonzorgplekken lopen uiteen. Deze zijn veelal terug te herleiden naar de visie en voorkeuren van de betrokken partijen.
- Hoewel er enkele benodigde faciliteiten genoemd worden door de verschillende partijen, lijkt het treffen van voorbereidingen voor een mogelijk toekomstige faciliteiten voor het leveren van zorg wel gewenst.

Additionele kosten geclusterde woonvormen

Bij de bouw van woonzorgplekken komen additionele kosten kijken, gemiddeld EUR 16.000 - 23.000 per woning

- Bouwkosten van geclusterde woningen zijn circa EUR 262 – EUR 386 per m^2 BVO hoger dan de bouwkosten van een reguliere corporatiewoning. Deze meerkosten zijn hoofdzakelijk gerelateerd aan bouwkundige zaken en kosten voor (voorbereiding van) installaties.
- Kosten worden beïnvloed door de bestemming van de grond, percelen met een maatschappelijke bestemming hebben over het algemeen een lagere grondprijs dan percelen met een woonbestemming.
- Een deel van de marktpartijen beperkt additionele kosten door in te zetten op een mix van reguliere woningen voor vitale ouderen (niet aangepast) eventueel met een lage zorgvraag en meer voor zorg uitgeruste woningen voor de zwaardere doelgroep.

Mitigerende maatregelen

Zowel aan de inkomstenkant als aan de kostenkant zijn er mogelijkheden om de onrendabele top te beperken

- Aan de inkomstenkant kan gevarieerd worden in de huurmix, zorgzwaartemix en eventueel het gedeeltelijk doorgeven van de resultaten van een efficiëntere zorgexploitatie via de huur. Tot slot is het verrekenen van specifieke meerkosten via servicekosten een indirect middel om lagere inkomsten via de huur te compenseren.
- Aan de uitgavenkant kunnen kosten beperkt worden door slim te bouwen, gerichte gronduitgiftes met maatschappelijke bestemming en door het benutten van de potentie van bestaande panden (via verbouw).

Om de opgave om tot en met het jaar 2031 50.000 woonzorgplekken te realiseren voor ouderen met een Wlz-indicatie tot een succes te maken, dient een oplossing gevonden te worden voor enkele niet-financiële beperkingen. De doorlooptijd van het proces, beperkte capaciteit in de markt en het ontbreken van voldoende uitgewerkte woonzorgvisies worden daarbij als belemmering gezien.

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Aanvullend op de genoemde maatregelen zijn ook aantal vervolgstappen vanuit verschillende partijen mogelijk om de onrendabele top te beperken (1/2)

	Verantwoordelijkheid	Beïnvloedbare factoren	Aanvullend mitigerende maatregelen
VWS	• Stimuleren zelfstandige woonopgave binnen de ouderenzorg en waarborgen van de kwaliteit van de zorg.	• Woonzorgeisen • Investeringssubsidies	• Stellen van minimale (bouw)eisen voor levensloopbestendige woningen • Aanvullend tarief voor vastgoed bij VPT, MPT, PGB, echter past dit niet in de beleidsdoelstelling van scheiden van wonen en zorg. Ook kan een VPT-plus overwogen worden, waarin link met gevraagde woonvoorzieningen gelegd wordt • Verlengen stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting na 2023
BZK	• Bijdragen aan de realisatie van betaalbare, veilige en energiezuinige woningen voor ouderen	• Huurtoeslag / liberalisatiegrens • Regelgeving huurderspopulatie woningcorporaties (huurmix)	• Verruiming huurtoeslag geclusterde zorgwoningen, bijvoorbeeld door verhoging van het beschikbaar te stellen bedrag, of door het verhogen van de liberalisatiegrens • Ruimte bieden voor hoger aandeel niet-DAEB woningen bij woningcorporaties • Opzetten aanbestedingsregeling voor bouw zorgwoningen. Aanbesteding heeft daarbij het voordeel dat er een extra prikkel voor prijs / kwaliteit gecreëerd wordt.
Beleggers / woningcorporaties	• Realisatie van de bouw en exploitatie van geclusterde zorgwoningen	• Inrichting bouwconcepten zorgwoningen • Herontwikkeling bestaand vastgoed • Servicekosten • Rendement	• Realiseren van efficiënte woonzorgconcepten • Gerichte herontwikkeling bestaand vastgoed • Verrekenen specifieke meerkosten • Het verhogen van de servicekosten is een indirect middel om lagere inkomsten via de huur te compenseren en leidt tot een hogere eigen bijdrage voor cliënten*. • Accepteren van een lager aanvangsrendement • Verlagen kosten door standaardisatie en conceptueel bouwen • Benutten van subsidiemogelijkheden voor verduurzaming • Collectieve inkoop en strategische samenwerking met andere partijen

*. De ruimte om de servicekosten bij te stellen is echter beperkt.

Aanvullend op de genoemde maatregelen zijn ook aantal vervolgstappen vanuit verschillende partijen mogelijk om de onrendabele top te beperken (2/2)

	Verantwoordelijkheid	Beïnvloedbare factoren	Aanvullende mitigerende maatregelen
Zorgaanbieders	• Verstrekken van Wlz zorg thuis binnen de beleidsdoelstelling ‘scheiden van wonen en zorg’	• Zorgzwaartemix	• Sturing op goede mix bekostigingsvormen
Gemeenten	• Uitvoeren van het beleid voor ruimtelijke ordening en faciliteren van de bouw van geclusterde zorgwoningen	• Gronduitgifte • Vergunnings- en herbestemmingsprocessen • Grondprijzenbeleid	• Opstellen van een integrale woonzorgvisie • Gerichte gronduitgifte woonzorgvormen • Treffen van maatregelen om het onttrekken van maatschappelijke rond ten behoeve van reguliere woningbouw te beperken • Beleidsvorming ter stimulering herontwikkeling van bestaand vastgoed • Meefinancieren van voorbereidende voorzieningen in zorgwoningen
Zorgkantoren	• Inkopen van het VPT	• Wlz-tarieven	• Aanvullend tarief vastgoed bij VPT, MPT, PGB • Ontschotten van budgetten (met gemeenten) • Transitiemiddelen scheiden wonen en zorg inzetten voor locaties die door meerdere aanbieders worden gedeeld • Differentiatie NHC: verlagen van de NHC instellingen en instellingen met zwaardere zorg op 100% houden.

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

01

Inleiding

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Dit onderzoek is gericht op de meerkosten voor de bouw van geclusterde woonvormen op basis van Wlz-zorg thuis

Context

In 2021 zijn bestuurlijke afspraken gemaakt door het Rijk en andere belanghebbenden over het stapsgewijs scheiden van wonen en zorg voor ouderen. De opgave die volgt uit deze afspraken is dat onder andere tot en met het jaar 2031 50.000* woonzorgplekken moeten worden gerealiseerd voor ouderen met een Wlz-indicatie. In het Coalitieakkoord “Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst”(1) is deze opgave nader ingevuld met de maatregel Scheiden Wonen en Zorg, waarin wordt gespecificeerd dat deze plekken zoveel mogelijk met een Volledig Pakket Thuis (‘VPT’) worden ingevuld. Tegelijkertijd wordt vanuit de sector aangegeven dat de meerkosten voor het realiseren van deze plekken (geclusterde woonvormen) relatief hoog zijn en er een hoge onrendabele top** is, mede door extra vereisten die gesteld worden aan de woningen voor mensen met een (zware) zorgvraag. Het ministerie van VWS en BZK wensen meer inzicht in de hoogte van de extra kosten.

Aanleiding

- De groeiende en veranderende zorgvraag en krapper wordende arbeidsmarkt zorgen voor druk op de verpleeghuiszorg. Tegelijkertijd is sprake van een toenemende druk op mantelzorgers en neemt het mantelzorg potentieel af. Nu zijn er circa 15 personen van 50-74 jaar per 85-plusser, in 2030 zal dit dalen tot 10 personen[2, 3, 4] .
- Met de programma’s Langer Thuis en Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) is gewerkt aan de opgave van wonen en zorg voor ouderen met als doel dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig oud kunnen worden met een goede kwaliteit van leven. Middels deze programma’s wordt gewerkt aan een omslag in de organisatie van ondersteuning en zorg.
- In het programma WOZO is de ambitie geformuleerd om genoeg woningen voor ouderen te realiseren passend bij de veranderende behoeften van ouderen, met zorg nabij in een leefomgeving die activeert en ontmoetingen stimuleert. Door ouderen samen te brengen, al dan niet in een geclusterde woonvorm, kan kwaliteit van leven, wonen en zorg geborgd en verbeterd worden.

Vraag

Dit onderzoek richt zich op het inzichtelijk maken van de meerkosten voor de bouw van geclusterde woonvormen voor Wlz-zorg thuis. Daarbij kijken we naar twee woonvormtypologieën voor geclusterde woonvormen, wat de onrendabele top per mogelijke woonvorm is en de belangrijkste onderliggende drijvers van de onrendabele top.

Onderzoeksvragen:

1. Wat is een redelijke inschatting voor een bandbreedte van de meerkosten van geclusterde woonvormen? Welke factoren spelen hierbij een rol?
2. Welke factoren zijn van invloed op de onrendabele top?
3. Wat zijn de mogelijkheden om bepaalde kosten op te vangen?
4. Inzicht in praktijkvoorbeelden

(1) Rijksoverheid. Coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst’. 10 januari 2022
(2) Sociaal en Cultureel Planbureau. *Trends in de ouderenzorg 2018-2030.* N.B.
(3) Alice de Boer, Inger Plaisier, Mirjam de Klerk. Mantelzorgers in het vizier: Beleidssignalement mantelzorg: Sociaal en Cultureel Planbureau, 2019.
(4) Kiezen voor houdbare zorg, WRR

* Het aantal van 50.000 woonzorgplekken is tot stand gekomen op basis van bestuurlijke afspraken in 2021. BZK en VWS voeren nader onderzoek uit naar dit aantal wat kan leiden tot aanpassing van deze cijfers.
** De onrendabele top is het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde bij oplevering van een pand

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

02

Onderzoeksaanpak

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Een bandbreedte voor de meerkosten van geclusterde woonvormen en de onrendabele top volgt uit interviews en deskresearch

1

Bandbreedte meerkosten geclusterde woonvormen

De vormgeving van geclusterde woonvormen, factoren die van invloed zijn op de meerkosten en praktijkvoorbeelden zijn in kaart gebracht aan de hand van deskresearch en interviews met ontwikkelaars, beleggers, woningcoöperaties en zorgaanbieders.
De aanpak kent twee stappen. In deze eerste stap ligt de focus op het beoordelen van de veronderstelde additionele stichtingskosten voor geclusterde woningen voor ouderen. Hierbij is het initiële uitgangspunt dat zonder de additionele kosten de stichtingskosten gelijk zijn aan de marktwaarde van de woning. Dit zal in de praktijk (vaak) niet het geval zijn, omdat ook in reguliere huurwoningen van woningcorporaties een onrendabele top is, mede door de noodzaak om sociale huurwoningen betaalbaar en duurzaam te houden.

2

Bandbreedte onrendabele top en factoren die hierop van invloed zijn

In de tweede stap is gekeken naar marktwaarde-elementen die de onrendabele top beïnvloeden, waaronder huurpotentie en verwachte rendementen. Deze analyse was initieel kwalitatief van aard, en is waar mogelijk gekwantificeerd. De bandbreedte van de onrendabele top en de factoren die hierop van invloed zijn bij een geclusterde woonvorm zijn uitgewerkt door het beoordelen van de door diverse marktpartijen veronderstelde meerkosten voor de bouw van een geclusterde woning voor ouderen. Hierbij zijn de belangrijkste drijvers in kaart gebracht, is gekeken naar de noodzaak van de diverse kosten en is de door marktpartijen benoemde bandbreedte getoetst. De uitkomsten uit beide stappen zijn vervolgens getoetst met een klankbordgroep.

3

Mogelijke mitigerende maatregelen

Aan de hand van het deskresearch, analyses en de interviews zijn mogelijke mitigerende maatregelen in kaart gebracht die de omvang van de onrendabele top kunnen beperken.

Beperkingen en scope onderzoek

Scope

- Dit onderzoek richt zich enkel op huurwoningen. Koopwoningen en vastgoed voor eigen gebruik zijn buiten scope van het onderzoek.
- De analyses zijn uitgevoerd op basis van zo recent mogelijk historische data, waarbij deze data vaak op basis van prijspeil 2021 is. De krapte op de arbeidsmarkt, beperkte beschikbaarheid van materialen en inflatieontwikkelingen leiden tot sterke stijging van bouwkosten. De effecten hiervan zijn sectorbreed van toepassing. De effecten van deze bouwkostenstijgingen zijn buiten de scope van dit onderzoek.

Beperkingen

- In dit onderzoek wordt uitgegaan van twee woonvormtypologieën. De precieze mix tussen VPT*, wijkverpleging en vitale ouderen in deze typologieën zijn een indicatie en verschillen in de praktijk per project.
- Het onderzoek had een doorlooptijd van vijf weken. De gedane kwalitatieve en kwantitatieve analyses geven daardoor op hoofdlijnen inzicht in de meerkosten van de verschillende woonvormen en de onrendabele top.

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

* Waar in dit rapport gesproken wordt over VPT gaat het om Wlz-zorg thuis en kan dat ook gelezen worden als MPT of PGB

In dit onderzoek worden twee woonvormtypologieën onderscheiden waarbij is onderzocht hoe de samenstelling van de doelgroep de meerkosten beïnvloedt

Geclusterde woonvormen in Nederland
Dit onderzoek richt zich op geclusterde woonvormen voor (kwetsbare) ouderen al dan niet met een zorgvraag. Geclusterde woonvormen zijn, volgens de definitie van Monitor Geclusterd Wonen[1], minimaal vijf bij elkaar gebrachte woningen waarin minimaal 50% 55-plussers in wonen. Er moet een ontmoetingsruimte aanwezig zijn en het gaat niet om een intramurale zorginstelling. De geclusterde woningen zijn opgezet vanuit de filosofie dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven leven, in elkaars nabijheid, met omkijken naar elkaar en met meer woonplezier. In deze (zorg-)woningen zijn zowel individuele als gemeenschappelijke faciliteiten voorzien voor de bevordering van de kwaliteit van leven. Geclusterde woonvormen variëren onder andere in vorm, doelgroep*, mix in zorgvraag bij bewoners en huursegment. In dit onderzoek is gekozen om twee woonvormtypologieën te onderscheiden: Een woonvorm gericht op 100% VPT (Volledig Pakket Thuis)**, en een woonvorm gericht op VPT gecombineerd met ouderen met eventuele ondersteuningsvraag en/of wijkverpleging. In de praktijk zijn verschillende verhoudingen in wel of geen zorgvraag bij bewoners te zien.

Typologie 1:
100% VPT

In de eerste woonvormtypologie wordt gefocust op geclusterde woonvormen waarbij aan alle ouderen woonachtig in deze woonvorm VPT wordt geleverd (100%). VPT is een pakket van zorg voor mensen met een zorgzwaarte-indicatie voor de Wet langdurige zorg (Wlz). In deze woonvormen beschikken alle bewoners over een VPT en daar zijn de woningen op ingericht. Dat kan betekenen dat de woningen zijn voorzien in specifieke faciliteiten voor het leveren van zorg, zoals de aanwezigheid van een tillift, toiletbeugels, domotica en bredere doorgangen.

Typologie 2:
VPT, gecombineerd met vitale ouderen met eventuele ondersteuningsvraag en/of ouderen die wijkverpleging ontvangen

In deze woonvorm wordt een mix van zorg voorzien. Enerzijds is deze typologie voor een gedeelte gericht op het leveren van een VPT. Anderzijds zijn woningen ingericht voor ouderen met eventueel een lichte ondersteuningsvraag en/of wijkverpleging en waarbij mogelijk in de toekomst en (zwaardere) zorgvraag ontstaat. Een gemixte woonvorm biedt voordelen. Allereerst biedt een mix in zorgbehoefte het voordeel dat niet alle woningen ingericht hoeven te worden op het leveren van zwaardere zorg via een VPT. Het is daardoor niet nodig om voor alle woningen te investeren in duurdere faciliteiten voor zorglevering. Indien de zorgvraag wel toeneemt, kunnen faciliteiten in de woning aangebracht worden. Daarnaast kunnen bewoners zonder zorgvraag de bewoners met een zorgvraag ondersteunen. Dit bevordert het netwerk van de ouderen en vermindert de kans op eenzaamheid en kan leiden tot beperktere inzet van zorg.

(1) RIGO Research en Advies. *Monitor Geclusterd Wonen: Toelichting*. N.B.
* Waar in dit rapport gesproken wordt over doelgroep, wordt doelgroep in brede zin bedoeld.
**Waar in dit rapport gesproken wordt over VPT kan dat ook gelezen worden als MPT of PGB

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

De onrendabele top volgt uit de verhouding tussen de stichtingskosten en de marktwaarde na oplevering

Definitie onrendabele top

1 Stichtingskosten

De totale kosten voor de realisatie van een vastgoedobject of complex. De stichtingskosten omvatten bouwkosten, grondkosten, financieringskosten en opslagen voor ontwikkelwinsten. Dit is beoordeeld op basis van desk research en interviews met focus op additionele kosten voor geclusterde woonvormen in vergelijking met een reguliere corporatie of zorgwoning. Zie volgende pagina voor verdere toelichting.

2 Huurinkomsten

De huurinkomsten drijven het toekomstig verdienvermogen voor de vastgoedeigenaar. De onrendabele top wordt bepaald door de mate waarin additionele stichtingskosten kunnen worden gemitigeerd door het verhogen van de huurprijs. Hierbij gelden mogelijk bepaalde beperkingen bijvoorbeeld uit hoofde van de liberalisatiegrens en vanuit betaalbaarheid. In het onderzoek is op hoofdlijnen gekeken naar de mogelijkheden voor huurverhogingen en effecten die het creëren van een mix in huurniveaus op de onrendabele top heeft.

3 Vereist rendement

Het (bruto of netto) aanvangsrendement* bepaalt gezamenlijk met de verwachte (bruto of netto) huurinkomsten de marktwaarde van het vastgoed. Het rendement is een vereiste vergoeding voor een belegger (of WoCo) passend bij het risicoprofiel van het vastgoed. Een anders gepercipieerd risicoprofiel leidt tot een hoger of lager rendement en beïnvloedt daarmee de onrendabele top. In het onderzoek zijn marktconforme rendementen in kaart gebracht en is getoetst hoe deze, in combinatie met veranderingen in huurniveaus, de onrendabele top van geclusterde woningen beïnvloeden.

* Dit onderzoek gaat uit van een marktwaarde, waarbij marktwaarde-effecten worden ingeschat op basis van huurwaardekapitalisatie. Het bruto aanvangsrendement is hiervoor als basis genomen. In de praktijk wordt op verschillende wijzen naar de onrendabele top gekeken waarbij eveneens (i) de bedrijfswaarde of (ii) marktwaarde op basis van een discounted cash flow methodologie worden toegepast.

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Het onderzoek focust op de benodigde additionele stichtingskosten, die voortkomen uit hogere bouwkosten

A Stichtingskosten

B

Grondkosten
Kosten aanschaf bouwperceel

C

Bouwkosten
Directe bouwkosten (materialen, manuren, etc.) en indirecte bouwkosten (administratie, inhuur materieel, etc.)

D

Winst en risico
Risicocompensatie aannemer en overige betrokken partijen

Het onderzoek focust op benodigde additionele stichtingskosten, die voortkomen uit hogere bouwkosten. Hierbij betreft het in eerste instantie directe bouwkosten. Een stijging van de directe bouwkosten leidt eveneens tot een stijging van de indirecte bouwkosten.

A

- Voor (geclusterde)woningen betreffen de stichtingskosten de kosten voor de aankoop van de grond, de directe bouwkosten, de indirecte kosten (bijvoorbeeld honorarium architect, advieskosten, leges en rentekosten) alsmede een opslag voor winst en risico voor de ontwikkelaar.
- In dit onderzoek is gefocust op de benodigde additionele stichtingskosten voor geclusterde woningen ten opzichte van reguliere (corporatie)woningen en de impact hiervan op de onrendabele top.

B

- De grondkosten vormen een belangrijk onderdeel van de totale stichtingskosten. De hoogte van de grondkosten wordt sterk beïnvloed door locatie en bestemming (maatschappelijk of wonen).
- Uitgangspunt is dat geen verschil bestaat tussen de grondkosten voor een reguliere woning of een geclusterde woonvorm.

C

- In diverse rapporten is benoemd dat voor geclusterde woonvormen sprake is van additionele bouwkosten die volgen uit aanvullende eisen bij de bouw om de woning geschikt te maken voor de doelgroep.
- Voorbeelden van aanvullende eisen die worden genoemd zijn het aanbrengen van rolstoelvriendelijke ruimtes, realiseren van gemeenschappelijke ruimten en strengere veiligheidsvoorschriften.
- In het onderzoek is beoordeeld welke aanvullende eisen benodigd lijken en zijn de additionele kosten getoetst.

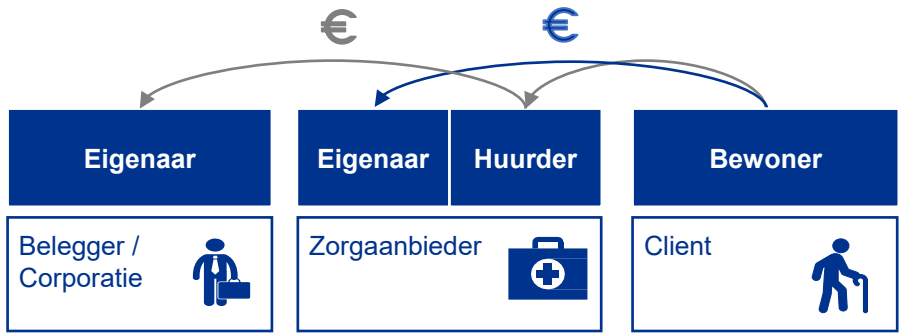
D

- Verondersteld is dat winst en risico in absolute zin niet wijzigt als gevolg van de additionele kosten. Deze post is buiten scope van het onderzoek.

KPMG
© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Voor vastgoedeigenaren is voldoende (maatschappelijk) rendement op vastgoed van belang, ongeacht of dit een belegger, woningcorporatie of zorgaanbieder betreft

Indicatieve huursituatie



Vergelijking vastgoedinkomsten per maand intramuraal en extramuraal (ZZP 5 inclusief dagbesteding en behandeling)

	ZZP-tarief	VPT-tarief	Verschil
NHC	EUR 1.023	EUR 136	EUR 887
NIC	EUR 128	EUR 23	EUR 106
Inkomsten uit huur (liberalisatiegrens)	EUR 0	EUR 763*	-/- EUR 763
Totaal	**1.152**	**921**	**230**

- Geclusterde woonvormen zijn eigendom van een belegger, woningcorporatie of zorgaanbieder. In de praktijk ziet men twee scenario's, namelijk (1) De zorgaanbieder is de huurder en belast deze kosten door aan de bewoner en (2) De huur wordt direct door de eigenaar geïnd bij de client. In het geval een belegger of woningcorporatie eigenaar is van een geclusterde woonvorm, is het niet ongebruikelijk dat de zorgaanbieder optreedt als huurder en vervolgens de huur doorbelast aan cliënten. De lasten- en risicoverdeling tussen de vastgoedeigenaar en zorgaanbieder is mede afhankelijk van de afspraken in de huurovereenkomst*, Voor beleggers en woningcorporaties is voldoende (maatschappelijke) rendement van belang:
  - Beleggers werken met een rendementsdoelstelling, mede gebaseerd op het risicoprofiel van een pand of project. Wanneer het beoogd rendement van een project onder deze doelstelling ligt, zal de belegger besluiten niet te investeren in een te ontwikkelen geclusterde woonvorm.
  - Woningcorporaties kennen in het sociale segment een onrendabele top. Bij woningcorporaties is (maatschappelijk) rendement nodig om zaken als overhead, investeringen, leegstandsrisico's en financieringslasten te dekken. Bij reguliere woningcomplexen bestaan mogelijkheden tot uitponden (verkopen bij mutatie huurder) of (tot op zekere hoogte) liberaliseren van woningen na een huurmutatie. Bij zorgwoningen is dit lastiger, zeker wanneer sprake is van een langjarige huurovereenkomst met een zorgaanbieder.
  - Voor zorgaanbieders is eveneens van belang om voldoende rendement op vastgoed te maken. In de intramurale setting worden zorgaanbieders via de normatieve huisvestingscomponent en de normatieve inventariscomponent gecompenseerd. Wanneer puur naar de inkomsten uit vastgoed wordt gekeken leidt de overgang naar extramurale zorg, bij verhuur tegen maximaal de liberalisatiegrens, tot een lagere inkomsten en daarmee tot margeverlies.

* De eerste aftoppingsgrens is in 2022 vastgesteld op EUR 633,25, de tweede aftoppingsgrens is vastgesteld op EUR 678,66. De liberalisatiegrens is EUR 763,47. Bron: Aedes

** In de markt bestaan verschillende type huurcontracten, waaronder een bruto huurovereenkomst (alle vastgoedgerelateerde kosten bij verhuurder) en drie typen netto huurcontracten: (i) single net, waarin de huurder de eigenaarsbelasting voldoet ; (ii) double net waarin de huurder de eigenaarsbelasting en de kosten van vastgoedgerelateerde verzekeringen draagt ; (iii) triple net waarin in aanvulling op double net de onderhoudskosten voor rekening van de huurder zijn. Daarnaast kunnen afspraken worden gemaakt over de verdeling van leegstandsrisico. Bron: Nederlandse Zorgautoriteit, Aedes

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

03

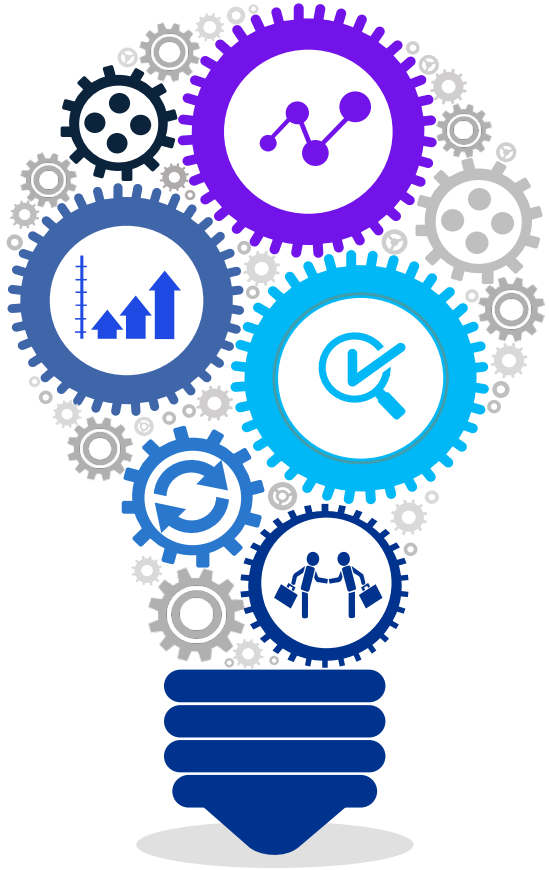
Resultaten

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

De resultaten van dit rapport geven antwoord op de geformuleerde hoofdvragen

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek beschreven aan de hand van vier onderdelen:

1. **Benodigde en additionele eisen geclusterde woonvormen** – aan geclusterde woonvormen worden verschillende eisen gesteld. De wettelijke eisen die aan woningen gesteld worden gelden daarbij als uitgangspunt. Aanvullend op de wettelijke bouweisen worden in dit hoofdstuk de kaders beschreven die verschillende partijen stellen aan de bouw van zorgwoningen en de meerkosten (additionele bouwkosten) per kostensoort die hier volgens marktpartijen mee gepaard gaan. Vervolgens wordt een verdieping gegeven op de verschillende kostensoorten en de noodzakelijkheid ervan. Tezamen leiden deze resultaten tot de beantwoording van hoofdvraag 1: *Wat is een redelijke inschatting voor een bandbreedte van de meerkosten van geclusterde woonvormen? Welke factoren spelen hierbij een rol?*
2. **Beoordeling kosten -** De belangrijkste kostendrijvers van de geclusterde woonvormen vormen de basis voor het ontstaan van een onrendabele top. Deze factoren zijn in kaart gebracht en geven inzicht in de opbouw van deze onrendabele top. Dit geeft antwoord op hoofdvraag 2: *Welke factoren zijn van invloed op de onrendabele top?*
3. **Praktijkvoorbeelden** – de praktijk laat zien dat geclusterde woonvormen per woonvormtypologie wisselend wordt ingevuld. Aan de hand van een praktijkvoorbeeld per woonvormtypologie wordt beschreven welke oplossingsrichtingen partijen hebben gehanteerd om omvang van de onrendabele top te mitigeren.
4. **Analyse mitigerende maatregelen** – tot slot is aan de hand van de praktijkvoorbeelden en informatie vanuit het deskresearch en interviews beschreven welke mogelijkheden er zijn om de (omvang van de) onrendabele top te beperken. Hierdoor kunnen gemaakte meerkosten (gedeeltelijk) opgevangen worden. Deze maatregelen geven antwoord op hoofdvraag 3: *Wat zijn de mogelijkheden om bepaalde kosten op te vangen?*



© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

a.

Bouweisen en meerkosten op hoofdlijnen

Wettelijke bouweisen vormen kaders voor de bouw van zorgwoningen

- Er gelden wettelijke voorschriften voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu bij bouw van woningen
- Deze voorschriften staan beschreven in het Bouwbesluit 2012(1). Dit geldt voor alle woningen in Nederland

- Er kunnen verschillende bouweisen gesteld worden voor zorgwoningen ten opzichte van reguliere woningen, zoals breedte van doorgangen, grootte van de badkamer en de aanwezigheid van gemeenschappelijke faciliteiten.
- Hoewel deze eisen niet specifiek of gestandaardiseerd zijn, omdat (zorg)woningen uiteenlopend van vorm zijn, worden in de praktijk modules gehanteerd om woningen waar zorg thuis geleverd te standaardiseren. Een voorbeeld hiervan is Module 4 uit Handboek WoonKeur 2015(2).

- Aanvullend op de eerder genoemde modules stellen partijen in de praktijk nog een aantal aanvullende eisen aan een zorgwoning. Deze aanvullende eisen verschillen per partij.
- In de meeste gevallen worden de woningen levensloopbestendig ingericht. Ook zijn er organisaties die zich specifiek richten op ouderen met een specifieke zorgbehoefte.
- De aanwezigheid van faciliteiten verschilt. De aan- of afwezigheid van faciliteiten om zorg te leveren hangt samen met de beoogde doelgroep van de geclusterde woonvorm, de visie van de verschillende betrokken partijen, of bewoners wel/niet moeten verhuizen als zorgvraag toeneemt, het beschikbare budget voor deze faciliteiten en in sommige gevallen het type zorg dat geleverd wordt.
- Duidelijke keuzes, bijvoorbeeld voor het realiseren van woningen voor mensen met somatische of psychogeriatrische aandoeningen kan leiden tot andere meerkosten waarbij de investeringen in specifieke installaties mogelijk via reeds bestaande bekostigingsvormen worden gefinancierd.

(1) *Bouwbesluit 2012*. Rijksoverheid.
(2) Woonkeur Nieuwbouw Pluspakket Wonen met Zorg. *Module 4: Ontwerpeisen en Eisen uitvoering*. Woonkeur. 2015

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

De gemiddelde bouwkosten van geclusterde woonvormen worden EUR 290 per m² BVO (excl. BTW) hoger geschat dan van reguliere corporatiewoningen

- Uit publicaties van marktpartijen en de afgenomen interviews volgt de veronderstelling dat de onrendabele top bij geclusterde woonvormen wordt veroorzaakt door meerkosten gepaard gaande met specifieke bouweisen en aanvullende eisen voor zorgwoningen. De meerkosten volgen uit het programma van eisen voor geclusterde woonvormen. Hierbij wordt een vergelijk gemaakt tussen enerzijds de bouweisen en aanvullende eisen voor zorgwoningen en anderzijds de wettelijke voorschriften voor de bouw van een reguliere woning.
- Uit onderstaande tabel blijkt dat de bouwkosten van geclusterde woonvormen gemiddeld EUR 290 per m2 BVO (exclusief BTW; EUR 351 inclusief BTW) hoger worden verondersteld dan de gemiddelde bouwkosten van reguliere corporatiewoningen. Voor een woning met een BVO van 60 m² resulteert dit in EUR 21.032 aan meerkosten, inclusief BTW. Voor deze bandbreedten zijn alle kosten die betreffende marktpartijen als additioneel zien meegenomen. Derhalve kunnen de meerkosten hoger of lager uitvallen in geval van een andere visie op het programma van eisen van geclusterde woonvormen.
- De additionele bouwkosten zijn te verdelen in drie categorieën:

A	**Bouwkundige werken**	Onder meer: • Additionele vereisten omtrent grootte bad- en slaapkamers ten behoeve van rolstoeltoegankelijkheid; • Zwaardere badkamerwanden; • Negatieve impact gezamenlijke ruimten, bredere gangen en opstelplaatsen scootmobielen op vormfactor.
B	**Installaties**	Onder meer: • Additionele vereisten omtrent brandveiligheid en duurzaamheid; • Elektrisch bedienbare deuren; • Uitrusting keuken en badkamer.
C	**Vaste inrichting en terrein-voorzieningen**	Onder meer: • Schuifdeuren; • Tochtsluizen; • Gebouwbenaming.

Bandbreedte kostencategorieën en totale meerkosten in EUR per m² BVO* (afgeronde bedragen)

Categorie	Laag	Gemiddeld	Hoog
Bouwkundige werken	103	108	114
Installaties	76	99	122
Vaste inrichting en terrein-voorzieningen	21	23	25
Indirecte kosten	52	59	67
Totaal	**252**	**290**	**328**

Bron: marktrapporten, interviewprogramma en KPMG analyse

* Alle in de tabel genoemde bedragen zijn vermeld in EUR, excl. BTW en per m² Bruto -vloeroppervlakte (BVO). Dit is het is het vloeroppervlakte gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. De vormfactor is het verschil tussen het BVO en (verhuurbaar) gebruiksoppervlakte

KPMG © 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

De veronderstelde meerkosten zijn te herleiden naar aanvullende eisen die gesteld worden aan zorgwoningen

Grote verschillen in de genoemde woonvormtypologieën worden in de praktijk niet gemaakt bij de bouw van zorgwoningen: in de meeste gevallen worden ze op dezelfde manier voorbereid. Zoals eerder in deze rapportage benoemd is er geen eenduidig programma van eisen voor geclusterde woonvormen waardoor er verschillen zijn per project. Onderstaande indeling is tot stand gekomen op basis van deskresearch en interviews en kan verschillen in de praktijk, bijvoorbeeld wanneer specifiek wordt gekozen voor specifieke doelgroep.

Categorieën en kostenposten*

	Gemiddelde zorgwoning
A. Bouwkundige werken	
Groter gebruiksoppervlak woning	Benodigd
Bredere deuren	Benodigd
Bredere galerijen	Benodigd
Ontmoetingsruimte	Benodigd
Scootmobiel- en fietsenstalling	Optioneel
B. Installaties	
Brandveiligheid	Benodigd
Elektrische deurbediening	Benodigd
Extra lift	Optioneel
Extra eisen badkamer	Optioneel
Domotica	Optioneel
C. Vaste inrichting en terreinvoorzieningen	
Additionele eisen entree en deuren	Optioneel
Gebouwbenaming	Optioneel

Voorbereiding op installatie van toekomstige faciliteiten benodigd

Voorbereiding op domotica benodigd

*Opgesteld obv interviews en deskresearch. Praktijkvoorbeelden laten zien dat hier soms ook van afgeweken wordt. Zo zijn er initiatieven die juist kiezen voor een kleiner appartement wanneer deze specifiek wordt gebouwd voor mensen met dementie.

"Wij differentiëren niet in de bouw van woningen voor cliënten met somatische of psychogeriatrische problematiek. Ook een deel van de cliënten met dementie worden op termijn rolstoelgebonden"
- Zorgaanbieder

"Onze woningen worden generiek gebouwd. Bij een toenemende zorgvraag kan je alsnog faciliteiten in de woning aanbrengen"
- Belegger

"Belangrijke kostendrijvers zijn voor ons de gemeenschappelijke ruimte, het hebben van een community manager en een klusjesman"
- Belegger

"Domotica zijn waardevol en makkelijk op te schalen. Er zijn geen speciale aanpassingen aan de woning nodig om dit te doen"
- Zorgaanbieder

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Uit interviews volgt dat een eenduidig programma van eisen, met daarbij een eenduidige inschatting van de additionele kosten, lastig vast te stellen is

> *"Wij stellen het programma van eisen op, gericht op het toekomstbestendig maken van de zorgvraag"*
> **- Zorgaanbieder**

> *"Onrendabele top is afhankelijk van onder meer de regio, doelgroep en omvang."*
> **- Belegger**

> *"Stijgende bouwkosten zijn een component maar kunnen worden gemitigeerd via onder meer slim bouwen."*
> **- Financier**

> *"Uit ervaring verwachten we minimaal circa EUR 50 - 200 per m^2 BVO aan additionele kosten ten opzichte van bouwbesluit."*
> **- Belegger**

> *"Bovendien kosten geclusterde woonvormen meer dan normale seniorenwoningen (naar schatting circa EUR 20.000)"*
> **- Financier**

- Uit het interviewprogramma ontstaat geen generiek beeld van de veronderstelde omvang van meerkosten voor geclusterde woonvormen.
- Over het algemeen wordt door marktpartijen onderschreven dat sprake is van meerkosten voor geclusterde ouderenwoningen ten opzichte van een reguliere woning (op basis van bijvoorbeeld Woonkeur).
- Hierbij wordt in veel gevallen de kanttekening geplaatst dat de kosten sterk kunnen verschillen per project. Dit wordt onder meer gedreven door:
  - Locatie en regio: De kosten verschillen per regio. Dit geldt zowel voor bouwkosten als voor grondkosten. Dit geldt eveneens voor reguliere woningen.
  - Omvang: Door het creëren van voldoende schaal wordt de vormfactor (BVO / VVO) gunstiger en worden kosten voor algemene ruimtes verdeeld over meer vierkante meters.
- Een andere component die kan leiden tot meerkosten is de doelgroep waarvoor wordt gebouwd:
  - Een deel van de marktpartijen geeft aan voorkeur te geven aan het standaard realiseren van levensloopbestendige woningen die bij de bouw gereed worden gemaakt voor een mogelijke toekomstige zorgvraag.
  - Anderen geven aan dat wordt gezocht naar een mix tussen meer reguliere woningen voor vitale ouderen en ouderen met een lage zorgvraag en meer voor zorg uitgeruste woningen voor de zwaardere doelgroepen. In dit geval worden de additionele kosten deels gemitigeerd. Er zal wel sprake zijn van een mogelijke verhuizing wanneer de zorgvraag van een client toeneemt.

Bron: Interviewprogramma en KPMG analyse

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Voor een geclusterde woning met een gebruiksoppervlak van 60 m² is additioneel circa 10 m² BVO nodig ten opzichte van een reguliere corporatiewoning

Gemiddelde vormfactor

Additionele m² BVO door lagere vormfactor

Parameter	Reguliere corporatiewoning	Geclusterde woning
Veronderstelde GO in m² per woning	60	60
Vormfactor	0.75	0,66
BVO in m²	80	91

- Een deel van de veronderstelde meerkosten voor geclusterde woonvormen wordt veroorzaakt door de additionele ruimte die benodigd is voor onder meer de gezamenlijke ruimtes, bredere gangen, ruimere bergingen en opstelplaatsen voor scootmobielen. Dit leidt tot een lagere vormfactor.
- De vormfactor is de verhouding tussen het gebruiksoppervlak en het BVO. De grafiek aan de linkerzijde van de pagina maakt het verschil tussen de vormfactor van reguliere corporatiewoningen en geclusterde woningen inzichtelijk.
- Een lagere vormfactor leidt niet per definitie tot hogere bouwkosten, maar betekent een lager verhuurbaar vloeroppervlak en daarmee lagere inkomsten per m² BVO en (bij een gelijk vereist rendement) per vierkante meter een lagere marktwaarde per m².
- Een hogere vormfactor of kleinere wooneenheden kunnen helpen om de meerkosten te beperken. Echter, dit heeft pas effect als dit leidt tot additionele verhuurbare eenheden en daarmee tot additionele huurinkomsten.
- Uit marktdata volgt dat de gemiddelde vormfactor (0,66) van geclusterde woningen lager is dan de gemiddelde vormfactor (0,75) van reguliere corporatiewoningen.
- Bij een gemiddelde oppervlakte van 60 m² GO leidt dit tot een circa 10 m² aan additionele vierkante meter BVO per eenheid.

Bron: Bouwkostenkompas, marktrapporten, KPMG analyse
Noot: (*) Data ontwikkeling bouwkosten in 2022 gemeten per juli 2022

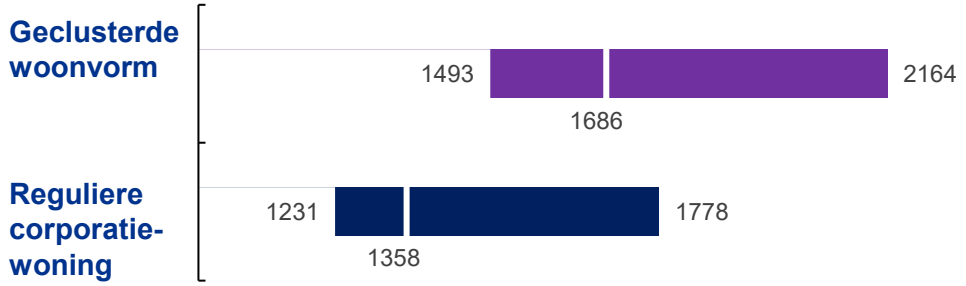
© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

b.

Beoordeling kosten

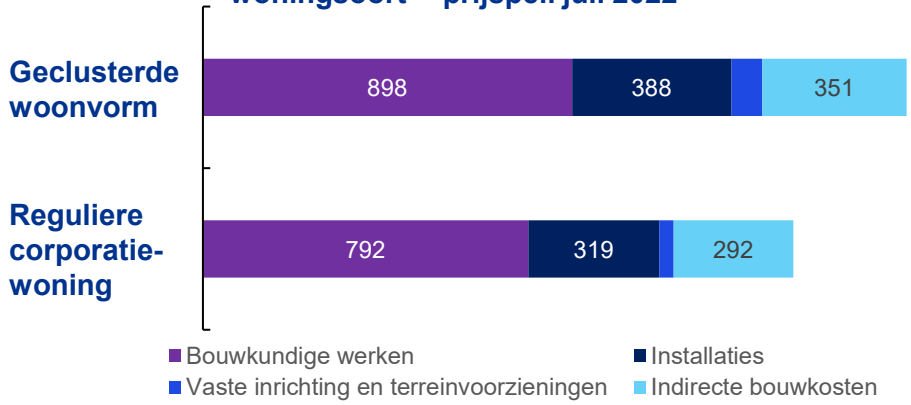
De gemiddelde bouwkosten van geclusterde woonvormen zijn circa EUR 262 – EUR 386 per m² BVO hoger dan gemiddelde bouwkosten van een reguliere corporatiewoning

Bandbreedte gemiddelde bouwkosten in EUR / m² BVO per woningsoort (laag, basis, hoog)* - prijspeil juli 2022



- De gemiddelde bouwkosten per m² BVO van geclusterde woonvormen zijn op basis van marktdata afgezet tegen de bouwkosten van een reguliere corporatiewoning.
- Uit de marktdata volgt dat de bouwkosten van een geclusterde woonvorm circa EUR 262 – EUR 386 per m² BVO (excl. BTW) hoger zijn dan de bouwkosten van een reguliere corporatiewoning.
- Voor een woning met een BVO van 60 m² resulteert dit in EUR 15.720 tot EUR 23.160 aan additionele bouwkosten per eenheid. Dit ligt in lijn met de door marktpartijen geschatte additionele bouwkosten van gemiddeld circa EUR 20.000 (prijspeil medio 2021).

Bestanddelen bouwkosten in EUR / m² BVO per woningsoort* - prijspeil juli 2022



- Om een beter beeld te krijgen van de belangrijkste additionele kostendrijvers zijn de kosten onderverdeeld naar diverse bestanddelen.
- Hieruit volgt dat bij levensloopbestendige woningen de kosten voor zowel bouwkundige werken als installaties substantieel hoger zijn.
- Uit publicaties van marktpartijen blijkt dat de additionele kosten voor bouwkundige werken en installaties gedreven worden door de bouweisen en aanvullende eisen voor zorgwoningen ten opzichte van reguliere corporatiewoningen.
- De indirecte bouwkosten worden berekend als opslag op de directe bouwkosten en stijgen dus evenredig met de hogere bouwkosten.

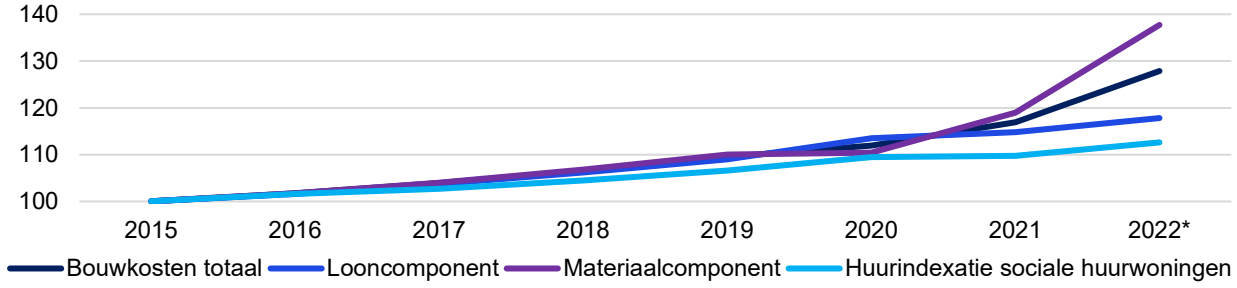
Bron: Bouwkostenkompas en KPMG analyse

* De bouwkosten verschillen per locatie. Voor bovenstaande analyse is een gemiddelde berekend over datapunten in acht verschillende Nederlandse provincies. Voor onderstaande analyse zijn de bouwkosten voor een woning in Alphen aan den Rijn als indicatie genomen. Alle bovenstaand vermelde bedragen zijn excl. BTW. De bandbreedte per woningsoort wordt bepaald door het verschil tussen de hoge en lage kostenindicatie per m² zoals afgegeven door Bouwkostenkompas. Het streepje geeft de basis kostenindicatie weer.

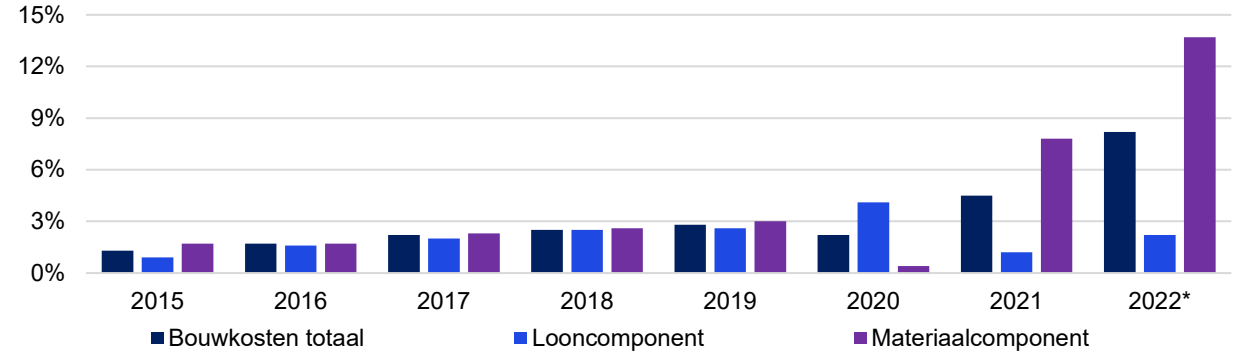
© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

De gemiddelde bouwkosten van nieuwbouwwoningen zijn in de periode juni 2021 - juli 2022 met circa 9,4% gestegen. De huurindexatie is substantieel lager

Ontwikkeling bouwkosten en huurindex sociale huurwoningen in de periode 2015-2022 ten opzichte van basisjaar 2015



Procentuele ontwikkeling bouwkosten ten opzichte van voorgaand jaar in periode 2015-2022



In de grafiek aan de linkerzijde van de pagina is de ontwikkeling van de bouwkosten met daarbij een uitsplitsing naar de looncomponent en de materiaalcomponent in de periode 2015-2022 inzichtelijk gemaakt. Daarnaast is de huurindexatie in dezelfde periode weergegeven.

- In de periode 2015-2019 ligt zowel de procentuele stijging van de looncomponent als de materiaalcomponent rond het langjarig inflatoire gemiddelde (ca. 2% per jaar).
- In de periode juni-juli 2022 drijft de materiaalcomponent door een stijging met circa 16,2%, onder meer veroorzaakt door de wereldwijde schaarste aan bouwproducten, de bouwkosten tot substantiële stijgingen van gemiddeld 9,4%. Naar verwachting stijgen deze de komende tijd nog verder.
- In dezelfde periode is de liberalisatiegrens gestegen met respectievelijk 3,6%. De gemiddelde huurprijs van sociale huurwoningen is in 2022 met 2,6% ten opzichte van 2021. Dit betekent dat de gestegen bouwkosten niet volledig kunnen worden gecompenseerd middels hogere huren. Voor bestaande huurcontracten geldt daarbij in de regel een beperking op de jaarlijkse huurverhoging.
- De data in marktrapporten is veelal van prijspeil medio 2021.
- Indexatie van de data uit marktrapporten resulteert in een bandbreedte van de meerkosten per m2 BVO van EUR 275 tot EUR 359 met een gemiddelde van EUR 317. Dit valt daarmee binnen de bandbreedte zoals opgenomen op de vorige pagina (met een prijspeil juli 2022).

Bron: CBS
* Data ontwikkeling bouwkosten in 2022 gemeten per juli 2022
** Bedragen excl. BTW en incl. indirecte bouwkosten

KPMG
© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

De nog op te lossen onrendabele top is mede afhankelijk van de bereidheid om bepaalde zaken te vergoeden en de wens tot het stimuleren van efficiëntie

INDICATIEF

Zoals eerder in deze rapportage benoemd is er geen sprake van een eenduidig programma van eisen voor geclusterde woonvormen. Dit verschilt per project. Dit maakt dat de inschatting van meerkosten op detailniveau verschilt. Op hoofdlijnen lijken de meerkosten markt-breed redelijk binnen dezelfde bandbreedte te liggen, waarbij de verdeling naar de hoofdcategorieën (bouwkundige werken, installaties en vaste inrichting en terreinvoorzieningen) tussen bronnen redelijk vergelijkbaar is. Een kostenanalyse, met daarbij verschillende scenario's, op het niveau van de individuele kostenposten is als gevolg van de individuele verschillen niet haalbaar. Als alternatief is onderstaand een aantal indicatieve varianten uitgewerkt, waarbij is gewerkt met afslagen op de kostencategorieën gekoppeld aan een bepaalde veronderstelde bereidheid om deze kosten te vergoeden dan wel wens om prikkels in te bouwen tot efficiënt en verstandig bouwen of om bepaalde kosten bij de sector te laten.

	Variant I (gemiddelde kosten)		Variant II (correctie; gemiddelde kosten)		Variant III – (correctie; hoge kosten)*	
1 Bouwkundige werken	Volledig vergoeden van bouwkundige werken	**100%** EUR 108 per m^2	Volledig vergoeden van bouwkundige werken met prikkel op slim bouwen	**90%** EUR 98 per m^2	Stimuleren slim bouwen en combineren levensloopbestendig en regulier wonen	**90%** EUR 103 per m^2
2 Installaties	Uitgangspunt is dat marktinschatting uitgaat van efficiënte inrichting	**100%** EUR 99 per m^2	Opnemen op prikkel gericht op noodzakelijke voorbereidingen	**80%** EUR 79 per m^2	Focus op veiligheid. Overige installaties via andere financieringsbronnen	**80%** EUR 97 per m^2
3 Vaste inrichting en terrein-voorzieningen	Bijdrage aan inrichting en investering tbv toegankelijkheid	**100%** EUR 23 per m^2	Vergoeden investeringen in toegankelijkheid; geen bijdrage inrichting	**70%** EUR 16 per m^2	Vergoeden investeringen in toegankelijkheid; geen bijdrage inrichting	**70%** EUR 18 per m^2
Additionele directe bouwkosten (exclusief BTW)		230		193		218
Additionele totale bouwkosten (incl. 20,5% indirect)		290		242		274

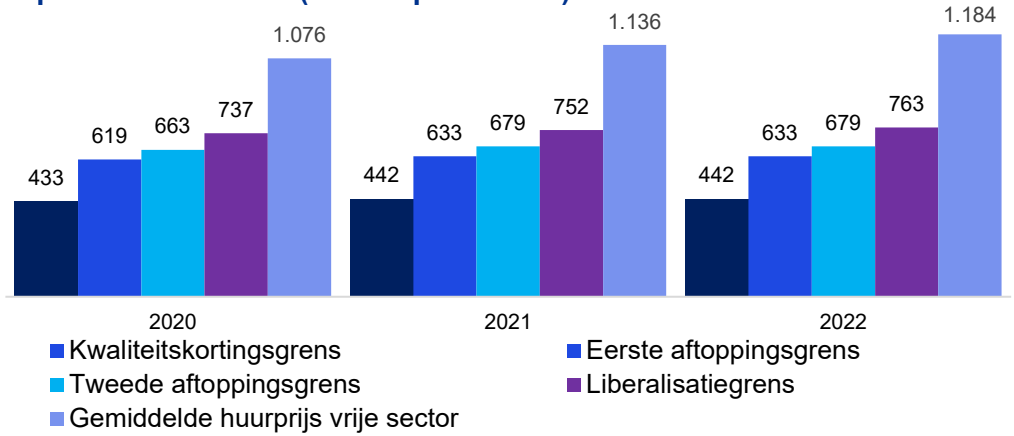
Bron: Marktrapporten, bouwkostenkompas, KPMG analyse

* In Variant III is de impact op de meerkosten weergegeven wanneer wordt gewerkt met als basis de bovenkant van de bandbreedte die volgt uit marktrapporten. Gemiddeld bedraagt de bovenkant van de bandbreedte voor de directe bouwkosten EUR 261 exclusief BTW en exclusief indirecte bouwkosten per m^2 BVO (bouwkundige werken EUR 114, installaties EUR 122 en vaste inrichting en terreinvoorzieningen EUR 25).

KPMG © 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

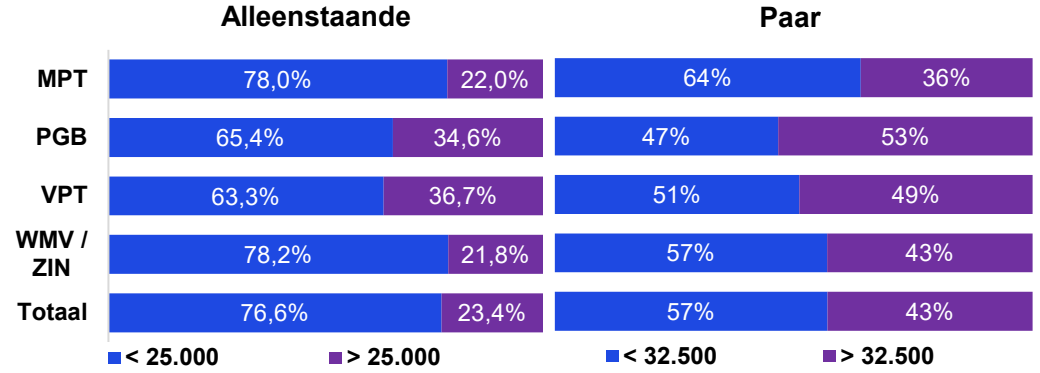
Vanuit betaalbaarheid en regelgeving is het de verwachting dat geclusterde woonvormen veelal in het sociale segment vallen, met beperkt ruimte voor hogere huren

Ontwikkeling grenzen huurtoeslag en gemiddelde huurprijs vrije sector in periode 2020-2022 (in EUR per maand)



- Private initiatieven kennen in de regel een huur mix met ook middenhuur en huur in het hogere segment. Voor corporaties is dit niet het geval.
- Marktpartijen zien beperkte mogelijkheden om de onrendabele top te mitigeren in het sociale huursegment. De liberalisatiegrens is in 2022 EUR 763 per maand. Voor lage inkomens is in 2022 de grens EUR 633 per maand.
- Corporaties worden beperkt door de regels omtrent passend toewijzen waaruit volgt dat minimaal 92,5% van het bezit moet worden toegewezen aan de doelgroep*. Bij prestatieafspraken tussen de corporatie, gemeente en huurdersorganisaties kan dit worden verlaagd naar 85%.
- In het midden en hogere segment is meer ruimte voor huurverhogingen. De gemiddelde vrije sectorhuur in 2022 is EUR 1.184 per maand.

Verdeling inkomens huishoudens per leveringsvorm (in EUR per maand)



- Betaalbaarheid is een belangrijk element bij de invulling van de bouwopgave voor geclusterde woningen. In dat kader is de inkomensverdeling voor cliënten met een WLZ-indicatie in kaart gebracht.
- Hieruit volgt dat gemiddeld 77% van de alleenstaande ouderen met een Wlz-indicatie onder de inkomensgrens voor sociale huur vallen. Voor echtparen ligt dit percentage op 57%.
- Dit impliceert dat draagkracht een limiterende factor is voor de toekomstige samenstelling en huurmix van de geclusterde woonvormen.
- Hierbij komt dat het verbeteren van de huurmix een businesscase mogelijk meer rendabel maakt. De projecten met een onrendabele top kennen als gevolg naar verwachting een belangrijk deel sociale huur.

Bronnen: Aedes, CBS en NVM

* Inkomensgrenzen voor 'passend toewijzen' sociale huurwoningen: 1) AOW-gerechtigden: alleenstaande: < EUR 23.975, paar: < EUR 32.550 2) Niet AOW-gerechtigden: alleenstaande: < EUR 24.075, paar: < EUR 32.675. Inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen: alleenstaande: < EUR 40.765, paar: < EUR 45.014.

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Het bruto aanvangsrendement van geclusterde woonvormen wordt indicatief op 4,5% geschat

Indicatie bruto aanvangsrendement

" Het aanvangsrendement van extramuraal zorgvastgoed daalt op de middellange termijn nog licht naar 4,0%"
- Colliers

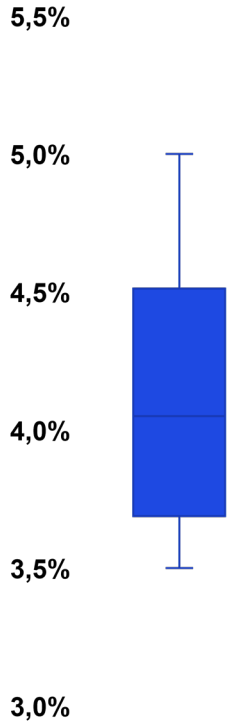
"De bruto aanvangsrendementen dalen zowel voor extramuraal als intramuraal zorgvastgoed en volgen inmiddels de trendlijn van de woningmarkt. Het bruto aanvangsrendement van het beste extramuraal zorgvastgoed is gedaald naar 4,25%"
- Vastgoedjournaal

"De aanvangsrendementen van levensloopbestendige woningen worden als vergelijkbaar met normale woningen gezien"
- Syntrus

"Bruto aanvangsrendement zorgwoningen: 3,5% - 5,0%"
- Taxatie Instituut Zorgvastgoed

"Bruto aanvangsrendement zorgwoningen: 3,75% - 5,15%"
- CBRE

Bandbreedte bruto aanvangsrendement



- Het bruto aanvangsrendement van extramurale zorgwoningen is geanalyseerd op basis van marktrapporten van taxateurs en beleggers. Deze rapporten geven over het algemeen de vereiste rendementen van beleggers weer op basis van recente transacties. Het vereiste rendement van corporaties is lager.
- Uit marktrapporten volgt een bandbreedte voor de BAR tussen 3,5% en 5,0%. De onderkant van de bandbreedte betreft prime vastgoed op goede locaties en van goede kwaliteit. Voor de analyses in dit rapport wordt als indicatief uitgangspunt een BAR van 4,5% gehanteerd.*
- De algemene tendens in recente publicaties is dat de BAR van extramurale zorgwoningen steeds meer de dalende trendlijn van de markt voor reguliere woningen volgt onder meer door krapte op de markt.

* De huidige marktomstandigheden en algemene tendens van oplopende rentes kunnen leiden tot substantiële wijzigingen (verhogingen) in de vereiste rendementen van marktpartijen. Hiermee is in dit onderzoek geen rekening gehouden.

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Om een onrendabele top van EUR 21.032 te mitigeren is een gemiddelde huurverhoging van EUR 79 per maand nodig. Indicatief vraagt dit om 19% extra vrije sector huur

1A	Mitigatie onrendabele top door wijziging huurprijs	
	Onrendabele top voorafgaand aan wijziging huurprijs	**21.032**
	Wijziging huur	35
	Impact op jaarlijkse huurinkomsten	420
	Additionele marktwaarde door wijziging huurmprijs	9.333
	Onrendabele top na wijziging huurprijs	**11.699**

1B	Mitigatie onrendabele top door wijziging huurprijs	
	Onrendabele top voorafgaand aan wijziging huurprijs	**21.032**
	Wijziging huur	79
	Impact op jaarlijkse huurinkomsten	946
	Additionele marktwaarde door wijziging huurmprijs	21.032
	Onrendabele top na wijziging huurprijs	**-**

2A	Mitigatie onrendabele top door wijziging huurmix	
	Onrendabele top voorafgaand aan wijziging huurmix	**21.032**
	Wijiziging huurmix	10%
	Impact op jaarlijkse huurinkomsten	505
	Additionele marktwaarde door wijziging huurmix	11.227
	Onrendabele top na wijziging huurmix	**9.806**

2B	Mitigatie onrendabele top door wijziging huurmix	
	Onrendabele top voorafgaand aan wijziging huurmix	**21.032**
	Wijiziging huurmix	19%
	Impact op jaarlijkse huurinkomsten	946
	Additionele marktwaarde door wijziging huurmix	21.032
	Onrendabele top na wijziging huurmix	**-**

* Sensitiviteitstabellen zijn opgenomen in de bijlagen. Alle vermelde bedragen in EUR en incl. 21% BTW

Op deze pagina zijn twee indicatieve rekenvoorbeelden weergegeven waarin de impact van een huurverhoging en een wijziging in de huurmix op de onrendabele top inzichtelijk zijn gemaakt.

Bij beide rekenvoorbeelden wordt een onrendabele top van EUR 21.032 per woning, een BVO van 60 m^2 en een BAR van 4,5% verondersteld. De onrendabele top is berekend door de gemiddelde additionele bouwkosten te vermenigvuldigen met het veronderstelde BVO en te corrigeren voor 21% BTW. Bij rekenvoorbeeld 2 is uitgegaan van een basisscenario waarin een complex voor 100% is verhuurd tegen de liberalisatiegrens. Wijzigingen in de gehanteerde huurprijzen hebben effect op de uitkomst van rekenvoorbeeld 2.

1 In het eerste rekenvoorbeeld is inzichtelijk gemaakt wat de impact is van een verhoging van de maandelijkse huurprijs met EUR 35 op de onrendabele top. Voor een volledige mitigatie van de meerkosten van EUR 21.032 is bij een veronderstelde BAR van 4,5% een stijging in maandelijkse huurprijs van EUR 79 vereist.

2 In het tweede voorbeeld wordt inzichtelijk gemaakt dat de onrendabele top gemitigeerd kan worden door aanpassingen aan de huurmix – de verhouding tussen sociale huur en vrije sector huur binnen een woningcomplex. Een toename van de vrije sector huur van 10% leidt tot een mitigatie van de onrendabele top tot EUR 9.806. Een onrendabele top van EUR 21.032 kan volledig gemitigeerd worden door circa 19% extra vrije sector huur.

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

C.

Praktijkvoorbeelden

Uit deskresearch en interviews blijkt dat er een verscheidenheid is in aanbod, type woonvormen en betrokken partijen

Deskresearch laat zien dat er een grote verscheidenheid is aan aanbod en type woonvormen[1]

In een woning
woongebouw met (onvrije) eenheden met gemeenschappelijke ruimte

In een wooncomplex
woongebouw met zelfstandige eenheden en gemeenschappelijke ruimte

In de wijk
Ruimtelijke clustering van zelfstandige (grondgebonden) woningen met aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimte

Binnen de woonvormen wordt gefocust op een verschillende doelgroepen
Partijen richten hun geclusterde woonvormen in op basis van diverse doelgroepen. Grofweg zijn er twee hoofdcategorieën voor doelgroepen te onderscheiden.

1. Op basis van zorgzwaarte, waarbij de focus vaak ligt op de zwaardere zorgvraag (vanaf ZZP 5) eventueel gecombineerd met vitale ouderen of een klein deel bewoners met een lichte zorgvraag.
2. Op basis van culturele achtergrond. Bewoners met een gelijke culturele achtergrond wonen samen in een geclusterde woonvorm. De culturele achtergrond zorgt voor aansluiting met de medebewoners en kan verergering van de zorgvraag voorkomen, mede omdat dementerende bewoners vaak terugvallen op de moedertaal.

Partijen betrokken bij het ontwikkelen van geclusterde woonvormen zijn divers
Praktijkvoorbeelden laten zien dat diverse partijen betrokken zijn bij het ontwikkelen van geclusterde woonvormen. Naast zorgaanbieders gaat het daarbij vaak om woningcoöperaties, beleggers en gemeenten.

Op basis van de verscheidenheid aan woonvormen, doelgroepen en de twee gedefinieerde woonvormtypologieën is voor elke woonvormtypologie een praktijkvoorbeeld nader uitgewerkt

Woonvormtypologie 1:
100% VPT

Praktijkvoorbeeld: Kleinschalig wonen in de Borgstee

Woonvormtypologie 2:
VPT, gecombineerd met vitale ouderen met eventuele ondersteuningsvraag en/of ouderen die wijkverpleging ontvangen

Praktijkvoorbeeld: Wooncomplex het Oudenhuis en
Praktijkvoorbeeld: Woongroep de Eijck

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Bron (1) Monitor geclusterd wonen

Praktijkvoorbeelden laten zien dat verschillende oplossingsrichtingen bestaan om de omvang van de onrendabele top te beperken

Praktijkvoorbeeld – typologie 1 **Kleinschalig wonen**	*Praktijkvoorbeeld – typologie 2* **Wooncomplex**	*Praktijkvoorbeeld – typologie 2* **Woongroep**

• Deze woonvorm biedt 16 zorgappartementen voor mensen met een Wlz-indicatie met een intensieve zorgvraag (zzp 5 – 10).
• Appartementen zijn levensloopbestendig ingericht:
  • Goede toegankelijkheid
  • Aansluitingen voor domotica
  • Brancardtoegankelijke lift
• Het pand heeft een gemeenschappelijke keuken en ruimte, waardoor ontmoeting en ondersteuning wordt bevorderd.
Financieel[2]
• EUR 735 kale huur, EUR 200 servicekosten (p.m.).
• De stichtingskosten voor het pand bedragen EUR 6.400.000. Dit is inclusief koopwoningen aanwezig in het pand.
• De investeringskosten en grondwaarde voor dit pand zijn niet bekend.
	• Het wooncomplex biedt 24 zelfstandige, sociale huurappartementen. Hiervan zijn minstens 11 bestemd voor mensen met een Wlz-indicatie.
	• De woningen zijn bedoeld voor ouderen met zware zorg tot vitale ouderen met een lichte ondersteuningsvraag. Een mix van bewoners zorgt ervoor dat zij elkaar kunnen ondersteunen.
	• Alle woningen zijn levensloopbestendig ingericht volgens Woonkeur module 4[(1)].
	• Bewoners zijn niet genoodzaakt te verhuizen indien de zorgvraag toeneemt.
	Financieel[2]
	• De kale huur bedraagt EUR 620 p.m., EUR 25 p.m. servicekosten.
	• De stichtingskosten voor het complex bedragen EUR 6.295.804 (EUR 262.325 per woning).
	• De investeringskosten bedragen EUR 5.798.591.
	• De grondwaarde bedraagt EUR 552.569.
		• Deze woonvorm biedt 20 zelfstandige driekamerwoningen in een woongemeenschap en is in 2016 gebouwd door een woningcoöperatie. Er zijn 86 woningen in het complex.
		• Alle bewoners zijn 55+ en er is een inkomenseis.
		• 50% van de bewoners zijn vitaal en 50% heeft een gemixte zorgvraag (e.g. verzorging, VPT).
		• Alle woningen zijn levensloopbestendig ingericht Er is een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.
		• Indien de zorgvraag van een bewoner ernstig toeneemt, dan zijn zij genoodzaakt te verhuizen.
		Financieel[2].
		• De kale huur bedraagt EUR 724 p.m., EUR 59 p.m. servicekosten.
		• De stichtingskosten bedragen EUR 2.883.720 (EUR 144.186 per woning)
		• De investeringskosten bedragen EUR 2.581.400.
		• De grondwaarde bedraagt EUR 1.300.000.

Onrendabele top mogelijk* gemitigeerd door: • Alleen bewoners met een met Wlz-indicatie voor zzp 5 t/m 10 met VPT. • Relatief hoge servicekosten (EUR 200 p.m.). • Een deel van de woningen zijn koopwoningen.	**Onrendabele top mogelijk* gemitigeerd door:** • Min. 11 bewoners met Wlz-indicatie met VPT. • Donatie bewonersorganisatie (EUR 180.000). • Resultaat van levering van zorgdiensten voor de dekking van kapitaallasten.	**Onrendabele top mogelijk* gemitigeerd door:** • Relatief lage kosten per woning. • Hoog volume aan woningen in het complex. • Mix aan vitale ouderen en ouderen met een zorgvraag in de woongemeenschap.

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Noot: Zie bijlage voor nadere uitwerking van de praktijkvoorbeelden
* Mitigerende maatregelen op basis van aannames uit kwalitatief onderzoek, gezien precieze hoogte van de onrendabele top niet bekend is bij de verschillende woonvormen
(1) Woonkeur Nieuwbouw Pluspakket Wonen met Zorg. Module 4: Ontwerpeisen en Eisen uitvoering. 2015
(2) ZorgSaamWonen. Catalogus woonvormen voor senioren. April 2022

d.

Mitigerende maatregelen en (oplossingen voor) niet-financiële belemmeringen

Zowel aan de inkomstenkant als aan de kostenkant zijn er mogelijkheden om de onrendabele top te beperken

Uit interviews en het deskresearch volgen diverse mogelijkheden om de onrendabele top deels te mitigeren of te beperken.
Marktpartijen geven aan diverse opties te zien om de onrendabele top te beperken of (deels) te mitigeren. De mogelijke maatregelen raken zowel de inkomstenkant (i.e. elementen die de marktwaarde of exploitatie drijven) als de kostenkant (i.e. beperken additionele kosten).

Aan de inkomenskant lijkt de oplossing met name te liggen in een juiste mix van huurniveaus.

Marktpartijen geven aan dat privaat gefinancierde projecten in de regel een mix kennen van huurniveaus (sociaal, midden en hoog) om de businesscase rendabel te maken. Dit in combinatie met hogere servicekosten en/of specifieke vergoedingen voor (het gebruik van) gemeenschappelijke ruimtes.

Er bestaan verschillende mogelijkheden om de investeringskosten te beperken. Bouwkostenstijgingen zijn een uitdaging.

Door het beperken van investeringskosten daalt de onrendabele top. Slim bouwen, het drukken van grondkosten en het combineren van nieuwbouw en herontwikkeling van bestaande gebouwen worden hierbij genoemd.

Scheiden van wonen en zorg in geclusterde woonvormen, met een juiste samenstelling van de doelgroep en bekostigingsvormen, moet leiden tot een verbeterde zorgexploitatie.

Geclusterd wonen kan leiden tot verbeterde zorgexploitatie door beperken van personeelskosten door het uitstellen en beperken van de zorgvraag en efficiënte indelingen van gebouwen. Een goede mix van bekostigingsvormen zoals VPT (bij voorkeur vanaf ZZP 5) is een ander element.

Bron: Interviewprogramma, Vastgoedoutlook Bouwinvest, praktijkvoorbeelden

"Onrendabele top wordt bij een nieuw concept gedekt door deel woningen boven huurgrens"
- Zorgaanbieder

"Stijgende bouwkosten zijn een component, maar deze kunnen worden gemitigeerd via onder meer slim bouwen."
- Financier

"Door voor geclusterde seniorenwoningen de liberalisatiegrens te verhogen ontstaat ruimte voor verhoging van de huurtoeslag."
- Corporatie

"De onrendabele top kan gedeeltelijk worden beperkt via hogere huren, eventueel in combinatie met het accepteren van een lager rendement."
- Belegger

"Op locaties in bestaande wijken met een centrumfunctie voor zorg biedt herontwikkeling als investeringsstrategie goede kansen"
- Vastgoedoutlook Bouwinvest

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Een hogere gemiddelde huur en gedeeltelijke verrekening in servicekosten kunnen de onrendabele top deels mitigeren

Uit interviews en het deskresearch volgen diverse mogelijkheden om via hogere inkomsten voor de vastgoedeigenaar en/of zorginstelling de onrendabele top te mitigeren.

	Bevindingen	Mogelijke maatregelen
Huurmix	In het sociale segment beperken de huurgrenzen de verdiencapaciteit en is het daarmee lastig om een project rendabel te krijgen. Bij particuliere concepten wordt de onrendabele top voor een belangrijk deel gemitigeerd door een mix van huurniveaus, met een belangrijk deel middenhuur.	• Verhogen liberalisatiegrens specifiek voor geclusterde woningen voor ouderen: Meer ruimte voor huurtoeslag en voor verhogen huren, met nog steeds focus op sociaal segment. • Ruimte bieden aan corporaties om meer niet-DAEB eenheden te realiseren, of bij particuliere concepten een mix van huurniveaus te stimuleren, specifiek voor geclusterde woonvormen: geeft ruimte voor middenhuur en huur in het hogere segment. Dit biedt financiële ruimte en zorgt dat midden- en hoge inkomens niet worden uitgesloten. • Verruimen regime woningcorporaties, onder meer om gedeeltelijke verhuur van commercieel vastgoed (mogelijk zorg gerelateerd) in bijvoorbeeld de plint van een gebouw mogelijk te maken.
Service kosten	In diverse initiatieven wordt additionele dekking gezocht voor onder meer de gemeenschappelijke ruimtes via servicekosten, commerciële verhuur of commerciële exploitatie en pay per use concepten. Belangrijk uitgangspunt is dat servicekosten een duidelijk verband kennen met onderliggende te vergoeden exploitatiekosten (i.e. beperkte marge kennen).	• Beperkt. Verhogen van de servicekosten leidt tot een hogere eigen bijdrage voor cliënten (naast huur en eigen bijdrage voor zorgkosten). Het inperken van de eigen bijdrage kan ruimte bieden in de betaalbaarheid, echter met name voor de hogere inkomensgroepen.
Verdelen van baten	Uiteindelijk is de ambitie dat geclusterd wonen kan leiden tot een verbeterde zorgexploitatie onder andere door het beperken van personeelskosten door uitstellen en beperken van de zorgvraag en efficiënte indelingen van gebouwen. In veel voorbeelden huren zorgaanbieders een complex van beleggers of corporaties. De zorgaanbieder verhuurt individuele eenheden aan cliënten. Het verbeteren van de zorgexploitatie geeft, onder meer, ruimte voor hogere huren.	• Marktpartijen geven aan dat bij nieuwbouw gebouwen ingericht kunnen worden met efficiënte looplijnen gericht op zorgverlening. Dit vraagt aan de voorkant het in kaart brengen van de wensen van doelgroepen. • In de tarieven bij indicaties voor VPT een tarief voor vastgoed meenemen, echter dan is er geen sprake van scheiden van wonen en zorg. Ook kan een VPT plus overwogen worden, waarin link met gevraagde woonvoorziening gelegd wordt. • Het deels doorgeven van baten in de zorgexploitatie aan de vastgoedeigenaar leidt tot complexe afspraken tussen beleggers/corporaties en zorgaanbieders met maatwerk per project. • Voldoende prikkels nodig om daadwerkelijk efficiënter te opereren.

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Bron: Interviewprogramma, Vastgoedoutlook Bouwinvest, ING: Wonen en zorg voor ouderen (mei 2022), praktijkvoorbeelden

Slim bouwen, het drukken van grondkosten en het combineren van nieuwbouw en herontwikkeling van bestaande gebouwen worden hierbij genoemd

Uit interviews en het desk research volgen diverse mogelijkheden om de onrendabele top te beperken door de investeringskosten te verlagen en slimme keuzes te maken in de opzet van een (nieuw)bouwproject

	Bevindingen	Mogelijke maatregelen
Slim bouwen met verstand	Recent zijn bouwkosten sterk gestegen met als gevolg een toename van de onrendabele top. Onder meer door slim bouwen concepten toe te passen kunnen bouwkosten worden beperkt. Belangrijk is dat wordt gebouwd “met verstand”. Dat wil zeggen dat woningen worden voorbereid voor een toekomstige zorgvraag, zoals het verstevigen van wanden, of treffen van voorbereiding voor domotica, maar niet per definitie direct volledig voor zorg worden uitgerust.	• Het bieden van duidelijk kader aan minimale eisen voor geclusterde woningen kan helpen om richting te geven aan de noodzakelijk investeringen. • Langjarige duidelijkheid over financiering van investering in installaties en inrichting uit bestaande bekostigingsvormen, biedt zekerheid aan zorgaanbieders ook als niet direct in deze installaties wordt geïnvesteerd. • Door een eventuele vergoeding te beperken tot noodzakelijk investeringen worden partijen gestimuleerd om met verstand te bouwen.
Grond-kosten	Grondkosten vormen een belangrijke component van de totale stichtingskosten. De grondkosten verschillen onder meer afhankelijk van locatie en bestemming. Marktpartijen geven aan dat een maatschappelijke bestemming gewenst is. Bij een woonbestemming is een woonzorgconcept, zeker in het sociale en middensegment, vaak niet competitief.	• Het is van belang gemeentes te stimuleren om (i) een woonzorgvisie uit te werken en grond specifiek voor nieuwe woonzorgvormen (of met maatschappelijke bestemming) uit te geven en (ii) om maatregelen te treffen om het onttrekken van maatschappelijke grond ten behoeve van reguliere woningbouw te beperken. • Gemeentes spelen via gronduitgiftes een rol in het beperken van de grondkosten. Lagere grondkosten kunnen worden gecombineerd met voorwaardes als uitpondbeperkingen of verrekening van verkoopwinsten. • Erfpacht beperkt de initiële investering doordat de grond niet aangekocht wordt. De impact op de onrendabele top is afhankelijk van de verhouding tussen lagere grondkosten en contante waarde van de erfpachtcanon.
Bestaand vastgoed	Nieuwe geclusterde woonvormen komen naar verwachting grotendeels tot stand via nieuwbouw. Enkele marktpartijen benadrukken de potentie van gerichte herontwikkeling binnen de bestaande bebouwde omgeving en van bestaand vastgoed, tegen lagere kosten dan nieuwbouw. Zo werd in het onderzoek ‘Ruimte Zat in de Stad’[1] geconcludeerd dat bestaande corporaties binnen hun eigen bezit gemiddeld 25% woningen kunnen toevoegen door slimmer gebruik te maken van bestaand vastgoed.	• Stimuleren van herontwikkeling vanuit gemeentelijke woonzorgvisies en door stroomlijnen vergunnings- en herbestemmingsprocessen (indien nodig). Doordat geen nieuwe gronduitgifte nodig is, kan het proces worden versneld.

Bron: Interviewprogramma, Vastgoedoutlook Bouwinvest, ING: Wonen en zorg voor ouderen (mei 2022), praktijkvoorbeelden, KAW: Ruimte zat in de stad (juni 2020)

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

De doorlooptijd van het proces, beperkte capaciteit in de markt en het ontbreken van voldoende uitgewerkte woonzorgvisies worden als belemmering gezien

Om de opgave om tot en met het jaar 2031 50.000 woonzorgplekken te realiseren voor ouderen met een Wlz-indicatie tot een succes te maken, dient een oplossing gevonden te worden voor enkele niet-financiële beperkingen.

Doorloop-tijd proces

- Voor vastgoedeigenaren, maar ook zorgaanbieders en ontwikkelaars is zekerheid over vergunningen en het verkrijgen van de juiste bestemming van belang.
- Marktpartijen geven aan dat, onder meer als gevolg van beperkte capaciteit bij gemeentes, doorlooptijden voor procedures rondom bestemmingswijzigingen en vergunningen een belemmering kunnen vormen.

Capaciteit

- De doorlooptijd en planning van bouwprojecten wordt beïnvloedt door krapte op de arbeidsmarkt.
- Dit geldt zowel voor personeelstekorten bij zorgaanbieders, die bijvoorbeeld het projectteam niet gevuld krijgen, als op de bouw- en aannemersmarkt.
- Schaarste van bouwpersoneel leidt tevens tot kostenstijgingen.

Woon-zorg visie

- Partijen zien een belangrijke rol voor gemeentes in het formuleren en uitvoeren van een integrale woonzorgvisie. Hierdoor wordt de opgave duidelijk en kunnen specifieke keuzes gemaakt worden over de verschillende woonbehoeften.
- Via het beleid voor ruimtelijke ordening, gerichte gronduitgifte specifiek voor geclusterde woonvormen en prestatieafspraken met corporaties.

> *"Daarnaast zijn voor herontwikkeling geen […] tijdrovende bestemmingsplanwijzigingen nodig."*
> **- Belegger**

> "Nu al komt het voor dat nieuwbouw […] vanwege gebrek aan personeel bij zorgaanbieders wordt uitgesteld of afgeblazen."
> **- Belegger**

> "Krapte in aannemersmarkt wordt zichtbaar."
> **- Adviseur**

> "Gemeenten doen er goed aan met een duidelijk plan en het pakken van de regie de voorwaarden voor meer geclusterde woonvormen te scheppen."
> **- Financier**

> "De woonzorgvisies zijn in veel gevallen nog onvoldoende concreet."
> **- Belegger**

Bron: Interviewprogramma, Vastgoedoutlook Bouwinvest, ING: Wonen en zorg voor ouderen (mei 2022), nieuwsbeirchten, KPMG analyse

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

04

Conclusies en aanbevelingen vervolgstappen

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Geclusterde woonvormen worden veelal voorbereid op het ontstaan van een mogelijke zorgvraag, de eisen die aan woonzorgplekken worden gesteld lopen uiteen

Bouw van geclusterde woonvormen

Woonzorgplekken worden veelal toekomstbestendig gebouwd

Geclusterde woonvormen worden bij nieuwbouw over het algemeen levensloopbestendig ingericht. In de praktijk worden verschillende keuzes gemaakt:

1. Woningen die zijn ingericht op een mogelijke maximale zorgvraag. Alle faciliteiten zijn aanwezig en bewoners zijn in principe niet genoodzaakt te verhuizen;
2. Woningen waarbij geen extra (zorg-)faciliteiten aanwezig zijn, maar waarbij in de woning wel de nodige voorbereidingen zijn getroffen om in de toekomst hierin te kunnen voorzien;
3. Woningen waarbij enkele eenheden ingericht zijn op een maximale zorgvraag, en andere op een mindere of geen zorgvraag. Voor woningen die ingericht zijn op bewoners zonder zorgvraag geldt dat wanneer bewoners een zorgvraag ontwikkelen verhuizing noodzakelijk is.

- Over het algemeen wordt belangrijk geacht om vastgoed generiek te ontwikkelen, ook bij woningen waarbij alle bewoners gebruik maken van VPT of sprake is van gedeeltelijke verhuur aan vitale ouderen. Installatie van specifieke (zorg-)faciliteiten bij alle woningen is duur en niet efficiënt en daadwerkelijk gebruik hangt af van de behoefte van de bewoner. In de praktijk zien we variant twee en drie het vaakst.

(Bouw)eisen geclusterde woonvormen

Algemene eisen voor zorgwoningen worden veelal aangevuld met een pakket aan aanvullende eisen dat per partij varieert

- De eisen voor zorgwoningen zijn niet gestandaardiseerd, in de praktijk worden wel verschillende algemene bouweisen gesteld zoals bredere doorgangen, ruimere badkamers en de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimtes.
- Partijen werken over het algemeen met een eigen programma van eisen. Aanvullende eisen zijn veelal terug te herleiden naar de visie van de verschillende betrokken partijen. Er is daarmee geen generiek beeld aan aanvullende vereisten.
- Hoewel enkele benodigde faciliteiten genoemd worden door de verschillende partijen, lijkt het treffen van voorbereidingen voor mogelijk toekomstige faciliteiten voor het leveren van zorg wel gewenst. Dit betreft onder andere het treffen van voorbereidingen voor domotica en constructie-technische aanpassingen, zodat het mogelijk wordt om bijvoorbeeld toiletbeugels of een plafondtillift te installeren. Indien bewoners een zorgvraag ontwikkelen kunnen partijen eenvoudig de woning aanpassen waardoor verhuizing niet noodzakelijk is.
- Over het algemeen maken partijen geen onderscheid in de bouw van woningen voor cliënten met somatische of psychogeriatrische aandoeningen.

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Additionele bouwkosten zijn terug te herleiden naar het levensloopbestendig maken van zorgwoningen

Additionele kosten geclusterde woonvormen

Bij de bouw van woonzorgplekken komen additionele kosten kijken, gemiddeld EUR 16.000 - 23.000 per woning

- De bouwkosten van een geclusterde woonvorm worden op basis van marktdata circa EUR 262 – EUR 386 per m^2 BVO hoger ingeschat dan de bouwkosten van een reguliere corporatiewoning. Bij een woning van 60m2 resulteert dit in EUR 15.720 tot EUR 23.160 aan additionele bouwkosten per woning. Dit is in lijn met de bandbreedte dit volgt uit rapporten van marktpartijen (gemiddeld EUR 290 per m^2 BVO). De door marktpartijen veronderstelde meerkosten hebben prijspeil medio 2021. Door huidige prijsstijgingen zal dit bedrag toenemen.
- Additionele bouwkosten zijn deels bouwkundig (ruimer gebruikersoppervlak voor rolstoelvriendelijke woningen en meer m^2 vanwege de noodzaak van gemeenschappelijke ruimten) en deels installatiegebonden (onder andere deurbediening en veiligheidsvoorschriften).
- Daarnaast worden kosten beïnvloed door de bestemming van de grond. Over het algemeen geldt voor percelen met een maatschappelijke bestemming een lagere grondprijs dan voor percelen met een woonbestemming.
- Een deel van de marktpartijen beperkt de additionele kosten door in te zetten op een mix van reguliere woningen voor vitale ouderen (niet aangepast) en ouderen met een lage zorgvraag, of meer voor zorg uitgeruste woningen voor de zwaardere doelgroep. Wanneer bij vitale ouderen een zorgvraag ontstaat of verzwaring van de zorgvraag optreedt is verhuizing noodzakelijk.

Mitigerende maatregelen

Zowel aan de inkomstenkant als aan de kostenkant zijn er mogelijkheden om de onrendabele top te beperken

- Aan de inkomstenkant kan gevarieerd worden in de huurmix (combinatie van sociale huur en vrije sectorhuur), zorgzwaartemix (wel en geen zorgvraag) en eventueel het gedeeltelijk doorgeven van de resultaten van een efficiëntere zorgexploitatie via de huur. Tot slot is het verhogen van specifieke servicekosten, voor zover mogelijk, een indirect middel om lagere inkomsten via de huur te compenseren.
- Aan de uitgavenkant kunnen kosten beperkt worden door slim te bouwen, via gerichte gronduitgiftes met maatschappelijke bestemming voor geclusterde woonvormen door gemeentes en door niet alleen te focussen op nieuwbouw maar tevens op eventuele verbouw van bestaande panden tot zorgwoningen.

KPMG

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Aanvullend op de genoemde maatregelen zijn ook aantal vervolgstappen vanuit verschillende partijen mogelijk om de onrendabele top te beperken (1/2)

	Verantwoordelijkheid	Beïnvloedbare factoren	Aanvullend mitigerende maatregelen
VWS	• Stimuleren zelfstandige woonopgave binnen de ouderenzorg en waarborgen van de kwaliteit van de zorg.	• Woonzorgeisen • Investeringssubsidies	• Stellen van minimale (bouw)eisen voor levensloopbestendige woningen • Aanvullend tarief voor vastgoed bij VPT, MPT, PGB, echter past dit niet in de beleidsdoelstelling van scheiden van wonen en zorg. Ook kan een VPT-plus overwogen worden, waarin link met gevraagde woonvoorzieningen gelegd wordt • Verlengen stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting na 2023
BZK	• Bijdragen aan de realisatie van betaalbare, veilige en energiezuinige woningen voor ouderen	• Huurtoeslag / liberalisatiegrens • Regelgeving huurderspopulatie woningcorporaties (huurmix)	• Verruiming huurtoeslag geclusterde zorgwoningen, bijvoorbeeld door verhoging van het beschikbaar te stellen bedrag, of door het verhogen van de liberalisatiegrens • Ruimte bieden voor hoger aandeel niet-DAEB woningen bij woningcorporaties • Opzetten aanbestedingsregeling voor bouw zorgwoningen. Aanbesteding heeft daarbij het voordeel dat er een extra prikkel voor prijs / kwaliteit gecreëerd wordt.
Beleggers / woningcorporaties	• Realisatie van de bouw en exploitatie van geclusterde zorgwoningen	• Inrichting bouwconcepten zorgwoningen • Herontwikkeling bestaand vastgoed • Servicekosten • Rendement	• Realiseren van efficiënte woonzorgconcepten • Gerichte herontwikkeling bestaand vastgoed • Verrekenen specifieke meerkosten • Het verhogen van de servicekosten is een indirect middel om lagere inkomsten via de huur te compenseren en leidt tot een hogere eigen bijdrage voor cliënten*. • Accepteren van een lager aanvangsrendement • Verlagen kosten door standaardisatie en conceptueel bouwen • Benutten van subsidiemogelijkheden voor verduurzaming • Collectieve inkoop en strategische samenwerking met andere partijen

*. De ruimte om de servicekosten bij te stellen is echter beperkt.

Aanvullend op de genoemde maatregelen zijn ook aantal vervolgstappen vanuit verschillende partijen mogelijk om de onrendabele top te beperken (2/2)

	Verantwoordelijkheid	Beïnvloedbare factoren	Aanvullende mitigerende maatregelen
Zorgaanbieders	• Verstrekken van Wlz zorg thuis binnen de beleidsdoelstelling 'scheiden van wonen en zorg'	• Zorgzwaartemix	• Sturing op goede mix bekostigingsvormen
Gemeenten	• Uitvoeren van het beleid voor ruimtelijke ordening en faciliteren van de bouw van geclusterde zorgwoningen	• Gronduitgifte • Vergunnings- en herbestemmingsprocessen • Grondprijzenbeleid	• Opstellen van een integrale woonzorgvisie • Gerichte gronduitgifte woonzorgvormen • Treffen van maatregelen om het onttrekken van maatschappelijke rond ten behoeve van reguliere woningbouw te beperken • Beleidsvorming ter stimulering herontwikkeling van bestaand vastgoed • Meefinancieren van voorbereidende voorzieningen in zorgwoningen
Zorgkantoren	• Inkopen van het VPT	• Wlz-tarieven	• Aanvullend tarief vastgoed bij VPT, MPT, PGB • Ontschotten van budgetten (met gemeenten) • Transitiemiddelen scheiden wonen en zorg inzetten voor locaties die door meerdere aanbieders worden gedeeld • Differentiatie NHC: verlagen van de NHC instellingen en instellingen met zwaardere zorg op 100% houden.

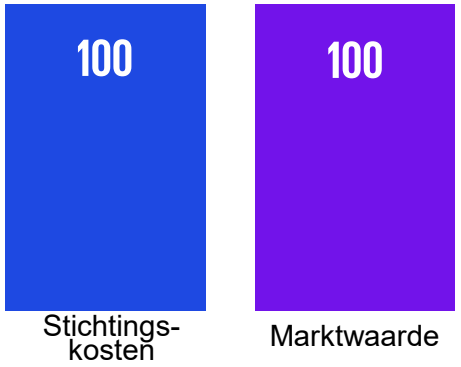
© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Bijlage

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

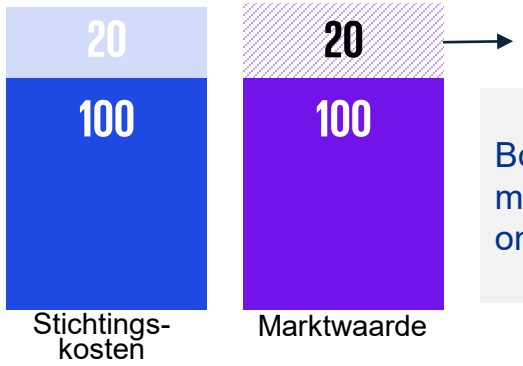
De onrendabele top is niet per definitie gelijk aan de additionele stichtingskosten voor geclusterde woonvormen

Situatie 1



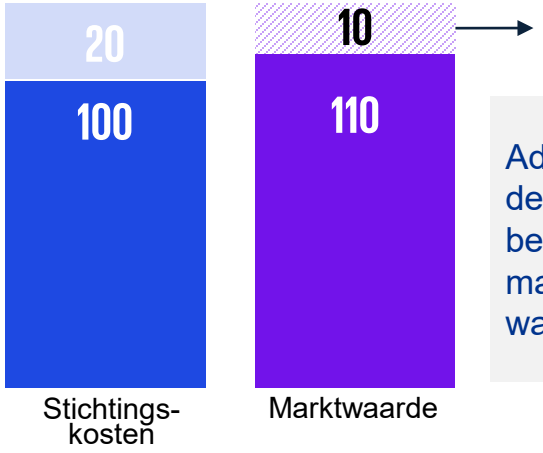
Bouwkosten gelijk aan de marktwaarde, geen onrendabele top. Rendement is marktconform.

Situatie 2



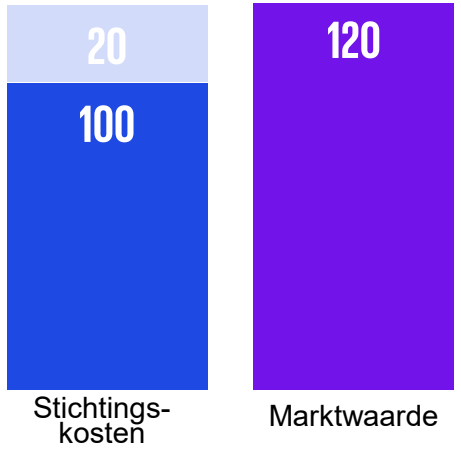
Bouwkosten overstijgen de marktwaarde, waardoor een onrendabele top ontstaat.

Situatie 3



Additionele bouwkosten worden deels gemitigeerd door bestaande *headroom* in de marktwaarde of additionele waarde die wordt gecreëerd.

Situatie 4



Marktwaarde omvat *headroom* (marktwaarde die volgt uit huur en rendement overstijgt stichtingskosten). Additionele bouwkosten leiden niet tot onrendabele top.

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Kleinschalige woonvorm met zestien zorgappartementen voor verhuur

Het eerste voorbeeld betreft een kleinschalige woonvorm met zestien zorgappartementen voor verhuur en 16 koopwoningen waarvan de bewoners eigenaar zijn. In de zorgappartementen hebben alle bewoners een zzp 5-10 en zijn dus intensief zorgbehoeftig, zij kunnen niet meer zelfstandig wonen.

De appartementen zijn allen ingericht om te kunnen voorzien in een intensieve zorgvraag. Dat betekent dat de woningen levensloopbestendig zijn ingericht: gelijkvloers, drempelloos, voorbereiding op domotica, rolstoeltoegankelijk, extra ruimte voor draaicirkels en er zijn schuifdeuren. Daarnaast zijn er ook gemeenschappelijke faciliteiten aanwezig, zoals een gemeenschappelijke ruimte, een brancardtoegankelijke lift en een brandmeldinstallatie.

Naast de bewoners van het complex kunnen mensen uit de buurt deelnemen aan de activiteiten in het complex. Dit bevordert ontmoeting, verbinding en ondersteuning, waarmee de zelfstandigheid van bewoners zo lang mogelijk behouden wordt.

Omdat intensieve zorg in deze woonvorm geleverd kan worden is het niet nodig dat bewoners verhuizen indien hun zorgvraag toeneemt.

Voorwaarden voor toewijzen woning:

- Wlz-indicatie
- Voor eerstelijnsverblijf indicatie van de huisarts

Organisatievorm	
Eigenaar	Dorpsstichting
Verhuurder	Zorgaanbieder
Beheerder	Zorgaanbieder

Zorgbehoefte van bewoners huurappartementen	
Zorgvraag	Alle bewoners van de huurappartementen hebben zzp 5 – 10.

Appartementen	
Oppervlakte	40m^2 - 65m^2
Levensloopgeschiktheid	Woningen zijn levensloop bestendig ingericht: Appartementen zijn geschikt voor intensieve zorg
Wachtlijst	Ja, onbekende hoeveelheid

Financiële aspecten	
Stichtingskosten*	**EUR 6.400.000***
Investeringskosten	Niet bekend
Grondwaarde	Marktconform, exacte data niet bekend
Huurprijzen	EUR 735 (p.m., kaal), EUR 935 (rekenhuur)
Koopprijzen	EUR 202.000 tot EUR 267.000

Inkomsten en uitgaven	
Onderhoudskosten	EUR 47.000 p.j.
Huurinkomsten	EUR 70.560 p.j.
Overige inkomsten	EUR 19.200 p.j. servicekosten; EUR 116.160 p.j. uit onder andere zorgappartementen

**Stichtingskosten zijn inclusief de beschikbare koopwoningen*

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Wooncomplex met zelfstandig, sociale huurappartementen

Het wooncomplex in dit voorbeeld bestaat uit 24 zelfstandige, sociale huurappartementen met een gemeenschappelijke woonkamer en keuken. De woningen zijn bedoeld voor mensen met verpleeghuiszorg, thuiszorg en zonder zorg of slechts een lichte ondersteuningsvraag én drie tot acht studenten. Er woont er een mix van ouderen uit het dorp en uit de directe omgeving. Het wooncomplex heeft op dit moment een wachtlijst van circa 600 mensen.

Bewoners wonen hier om gezelschap te hebben en de zekerheid te hebben dat zorg altijd dichtbij is. Er is een gemeenschappelijke ruimte die fungeert als eetkeuken en zitkamer om contact tussen bewoners te bevorderen. De appartement zijn zo toegerust dat bewoners bij verzwaring van de zorgvraag niet hoeven te verhuizen.

Voorwaarden voor toewijzen woning:

- Op basis van de huisvestingsverordening van de gemeente en de inkomenseis voor sociale huur;
- Minimaal 11 bewoners met een Wlz-indicatie;
- Bij eerste verhuur moesten bewoners primair uit het dorp komen.

Organisatievorm	
Eigenaar	Woningcoöperatie
Verhuurder	Zorgaanbieder
Beheerder	Zorgaanbieder

Zorgbehoefte van bewoners	
Zorgvraag	40% geen zorgvraag 30% lichte zorgvraag; 30% zware zorgvraag

Appartementen	
Oppervlakte	75m^2
Levensloopgeschiktheid	Woningen voldoen aan module 4 Woonkeur(1)
Wachtlijst	Circa 600 mensen

Financiële aspecten	
Stichtingskosten	**EUR 6.295.804 (EUR 262.325 per woning)**
Investeringskosten	EUR 5.798.591
Grondwaarde	EUR 552.569
Huurprijzen*	EUR 620 (p.m. kaal); EUR 645 (rekenhuur)
Impliciet rendement**	3,1%

Inkomsten en uitgaven	
Onderhoudskosten	EUR 32.856 p.j.
Huurinkomsten	EUR 196.320 p.j.
Overige inkomsten	Niet bekend

* O.b.v. tweekamerwoning
** Impliciet rendement = (jaarhuur / stichtingskosten) * 100%

(1) Woonkeur Nieuwbouw Pluspakket Wonen met Zorg. *Module 4: Ontwerpeisen en Eisen uitvoering.* 2015

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Woongroep voor ouderen met een migratie-achtergrond

Een wooncomplex in dit voorbeeld is specifiek gebouwd voor ouderen van 55 en ouderen met een migratie-achtergrond. Het complex is gebouwd in 2016 door een woningcoöperatie en biedt 86 zelfstandige driekamerwoningen. 20 woningen zijn onderdeel van de woongemeenschap.

Alle woningen zijn levensloopbestendig ingericht. Dat betekent gelijkvloers, rolstoelgeschikt en drempelvrij met grote badkamers. Alle woningen zijn voorzien van een eigen keuken, maar er is daarnaast ook een gemeenschappelijke keuken aanwezig. Dit bevordert het samenzijn onder de bewoners, en ondersteunt de bewoners die niet zelfstandig kunnen koken.

Er is ook een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte waar activiteiten worden georganiseerd, waardoor bewoners regelmatig met elkaar in contact komen. De bewoners van de woongemeenschap letten op elkaar, doen boodschappen samen en helpen elkaar met koken, of helpen bij de administratie. Ook bewoners uit de buurt zijn welkom.

Als de zorgvraag van bewoners toeneemt kan voldaan worden aan zwaardere zorgvraag. Er wordt een mix van zorg geleverd onder bewoners van de woongroep, van verzorging tot VPT.

Voorwaarden voor toewijzen woning:

- Leeftijdsgrens 55+
- Inkomenseis

Organisatievorm	
Eigenaar	Woningcoöperatie
Verhuurder	Woningcoöperatie
Beheerder	Woningcoöperatie

Zorgbehoefte van bewoners	
Zorgvraag	50% geen zorgvraag 40% lichte zorgvraag; 10% zware zorgvraag

Appartementen	
Oppervlakte	75m^2
Levensloopgeschiktheid	Alle woningen zijn levensloopbestendig ingericht.
Wachtlijst	Ca. 60 mensen

Financiële aspecten	
Stichtingskosten*	**EUR 2.883.720 (EUR 144.186 per woning)**
Investeringskosten*	EUR 2.581.400
Grondwaarde	EUR 1.300.000
Huurprijzen	EUR 724 (kaal), EUR 783 (rekenhuur)
Impliciet rendement**	6,5%

Inkomsten en uitgaven	
Onderhoudskosten	EUR 15.120 per jaar
Huurinkomsten *	EUR 187.920 per jaar
Overige inkomsten	-

* O.b.v. 20 woningen in woongemeenschap
** Impliciet rendement = (jaarhuur / stichtingskosten) * 100%

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Overzicht betrokken organisatie

Dit onderzoek is tot stand gekomen in samenwerking met:

- Klankbordgroep:
  - Actiz
  - Aedes
  - Zorgverzekeraars Nederland
  - VNG
  - IVBN (vertegenwoordigd door Amvest en Bouwinvest)
  - Ministerie van Binnenlandse Zaken
  - Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport
- Interviews:
  - Eén bank
  - Twee grote zorgaanbieders, twee middelgrote zorgaanbieders en eén bank
  - Twee beleggers en/of fondsbeheerders
  - Twee woningcorporaties *
  - Zelfstandig adviseur actief in de ouderenzorg

* Meerdere woningbouwcorporaties en zorgaanbieders zijn benaderd, vanwege de korte doorlooptijd van het onderzoek is gebleken dat meerdere woningbouwcorporaties en ook zorgaanbieders niet beschikbaar waren voor het onderzoek.

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Sensitiviteitstabellen

		Wijziging huurprijs				
		(100)	(50)	-	50	100
BAR	4,50%	47.699	34.366	21.032	7.699	(5.634)

		Wijziging huurmix				
		-20%	-10%	0%	10%	20%
BAR	4,50%	43.486	32.259	21.032	9.806	(1.421)

- In de tabellen aan op deze pagina zijn sensitiviteitsanalyses opgenomen. Deze illustreren de impact op de onrendabele top van ofwel een verhoging van de huurprijs, ofwel een wijziging van de huurmix.
- Voor deze analyses zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als in de rekenvoorbeelden waarin het effect van een huurprijsverhoging en wijziging van de huurmix wordt geïllustreerd:
  - Bij beide rekenvoorbeelden wordt een onrendabele top van EUR 21.032 per woning, een BVO van 60 m^2 en een BAR van 4,5% verondersteld.
  - De onrendabele top is berekend door de gemiddelde additionele bouwkosten te vermenigvuldigen met het veronderstelde BVO en te corrigeren voor 21% BTW.

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Disclaimer

Deze rapportage is tot stand gekomen met medewerking van deelnemende partijen en in afstemming met een ingestelde klankbordgroep (zie pagina 48). De bevindingen in dit rapport zijn met de grootste zorgvuldigheid opgesteld, tegelijkertijd kunnen inzichten in de toekomst wijzigen.

Alle rechten voorbehouden. KPMG aanvaardt geen aansprakelijkheid voor het gebruik van dit rapport anders dan waarvoor het is opgesteld en aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens andere partijen dan het ministerie van VWS dat als formeel opdrachtgever optreedt.

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.

Contactgegevens

Marijke Ploegman
KPMG Health
Director, Amstelveen
KPMG Advisory N.V.
Ploegman.Marijke@kpmg.nl

Niels Derks
KPMG Corporate Finance & Valuations
Associate Director, Amstelveen
KPMG Advisory N.V.
Derks.Niels@kpmg.nl

Marloes Bons
KPMG Health
Manager, Amstelveen
KPMG Advisory N.V.
Bons.Marloes@kpmg.nl

© 2022 KPMG Advisory N.V., een naamloze vennootschap en lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Limited, een Engelse entiteit.

Alle rechten voorbehouden.

© 2022 KPMG Advisory N.V. Alle rechten voorbehouden.