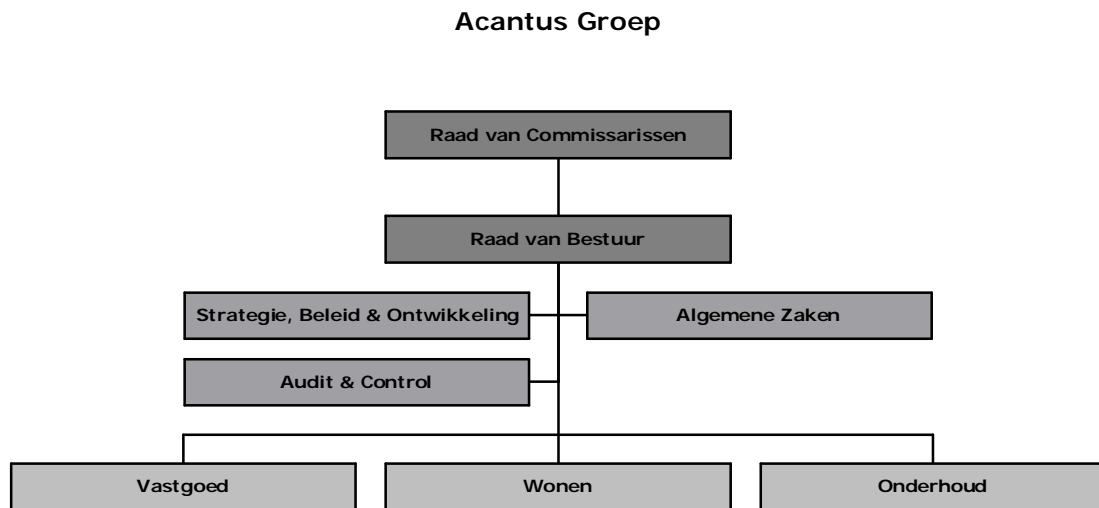


Bijlage I – Organigram (vereenvoudigd)



Bijlage II – Begrippen en definities

BBSH	Besluit Beheer Sociale Huursector, welke als gevolg van de bruterinsoperatie in 1996 in het leven is geroepen. Dit besluit vormt de juridische basis voor het functioneren van de woningcorporaties. De maatschappelijke taken van de corporaties zijn in zes prestatievelen omschreven, waaronder het zorgdragen voor huisvesting voor ouderen en gehandicapten.
Inleunwoning	Een zelfstandige woning, die binnen het casco van een verzorgingshuis aanwezig is en waarbij de bewoner gebruik kan maken van verleende diensten.
PRIMOS-model	Primos staat voor PRognose-, Informatie- en MONitoring Systeem. Het model levert prognoses van de toekomstige ontwikkeling van de bevolking, het aantal huishoudens en de woningbehoefte. Met behulp van een monitoringsysteem wordt nagegaan in hoeverre de voorspelde en de feitelijke ontwikkelingen met elkaar overeenkomen. De invoergegevens voor Primos zijn de bevolkings- en huishoudensstatistieken van het CBS en de woningvoorraad-informatie uit het 'Systeem Woningvoorraad' (SYSWOV/DGWonen). Voor de koppeling tussen huishoudens en woningen wordt gebruik gemaakt van het Woningbehoefte Onderzoek (WBO). Het WBO fungeert daarnaast als informatiebron voor de schatting van de woningbehoefteparameters (ABF Research, 2005).
Zorginfrastructuur	De ruimten die nodig zijn voor adequate zorgverlening, zoals kantoor-, werk- of opslagruimte voor een zorg- en welzijnsteam, een gemeenschappelijke multifunctionele ruimte, ruimten voor tijdelijke opvang van bewoners, ruimte voor het opstellen van scootmobiel en onroerende voorzieningen voor 24-uurs alarmopvolging.

Bijlage III – Geïnterviewde respondenten

		Naam	Functie	Datum	Plaats
<i>Woning-corporaties</i>	Corporatieholding Friesland	Mevrouw A. Breeuwsma	Adviseur wonen, zorg en welzijn projecten	10-07-2007	Grou
	Domesta	De heer H. van Overbeek	Projectleider/ontwikkelaar wonen en zorg	16-07-2007	Emmen
	Wold & Waard	De heer J. Leistra	Manager technisch beheer	17-07-2007	Leek
	Wooncom	Mevrouw J. Speelman		9-07-2007	Stadskanaal
<i>Zorg-instellingen</i>	Oosterlengte	De heer K. Kellendonk	Regiomanager Winschoten	14-08-2007	Oude Pekela
	Stichting NOVO	De heer H. van der Berg	Manager vastgoed	25-09-2007	Groningen
	Stichting Woonzorgcentra Westerkwartier	De heer K. Bruinsma	Hoofd economische dienst	03-10-2007	Zuidhorn
	Zorggroep Fivelland	De heer H. Kamsma	Locatiemanager Betingeheem	13-08-2007	Delfzijl
	Zorggroep Meander	De heer J. van der Lei	Manager bedrijfsvoering	14-08-2007	Veendam

Bijlage IV – Interviewschema woningcorporaties

- Inleidend verhaaltje over het onderzoek
- Doel van het onderzoek → ter aanvulling de ervaringen van collega-corporaties achterhalen
- Benadrukken dat gegevens vertrouwelijk worden behandeld

Interviewvragen beleid wonen & zorg

1. Wat is het beleid binnen uw woningcorporatie met betrekking tot wonen, welzijn & zorg?
 - a. Wat voor doelstelling heeft uw corporatie op het gebied van wonen, welzijn & zorg?
 - b. Merkt u dat er binnen uw werkgebied veel vraag is naar woonzorgcombinaties? Zo ja, in welke mate en van wie?
 - c. Bouwt u corporatie alleen op basis van concrete vragen van zorginstellingen of worden er ook projecten ontwikkeld op eigen initiatief?
 - d. Welke marktinformatie is er binnen uw organisatie bekend over de vraag naar woonzorgcombinaties? Hoe komt u aan deze informatie?
 - e. In hoeverre stemt de corporatie haar beleid af op de vergrijzing? Is er sprake van een krimpmarkt? Zo ja, hoe stemt u het beleid daarop af?
2. Wat is de positie van uw woningcorporatie op de markt van wonen, welzijn & zorg?
 - a. Welke vormen van wonen, welzijn & zorg kent uw woningcorporatie?
 - b. Voor welke doelgroep(en) worden er door uw corporatie woonzorgcombinaties ontwikkeld?
 - c. In hoeverre wordt het bestaande woningbezit aangepast voor zorgvragers?
3. Hoeveel woonzorgcombinaties heeft u op dit moment in het bezit?
 - a. Wat voor type woningen zijn dit? Grootte, locatie, aanwezige voorzieningen?
 - b. Welke vormen van zorg en services worden er in de woningen geleverd?
 - c. In welke mate wordt domotica in uw woningbezit toegepast?
4. Heeft de woningcorporatie op dit moment nieuwbouwplannen voor het realiseren van woonzorgcombinaties? Zo ja, in welke vorm?
 - a. Kunt u iets vertellen over de aantallen woningen en de grootte ervan?
 - b. In hoeverre speelt de locatie een rol bij de ontwikkeling van zorgvastgoed?
 - c. Welke voorzieningen in en om de woningen worden meestal van belang geacht?
 - d. Heeft u een standaard programma van eisen dat u gebruikt voor de ontwikkeling van zorgvastgoed?
5. Op welke wijze vindt er samenwerking plaats bij de realisatie van woonzorgcombinaties?
 - a. Welke actoren spelen een rol bij de totstandkoming van woonzorgprojecten?
 - b. Welke vorm van samenwerking wordt gebruikt?
 - c. In welke mate vindt scheiden van wonen en zorg plaats?
 - d. Hoe zijn de ervaringen bij samenwerking?
 - e. Kunt u een aantal voor- en nadelen met betrekking tot de samenwerking noemen?

6. Welke type exploitatiemodellen worden gebruikt bij de ontwikkeling van zorgvastgoed?
 - a. Wat is over het algemeen de duur van de huurcontracten?
 - b. Op welke wijze wordt er verhuurd aan een zorginstelling? In zijn geheel of per woonruimte?
 - c. Welke huurprijs is gebruikelijk? Onder of boven aftoppingsgrens huurtoeslag? Wordt dit gebaseerd op basis van het puntenwaarderingsstelsel?
 - d. Met welk doel wordt een woonzorgproject gebouwd? Uitpanding, semi-permanent en/of alternatief aanwendbaar?
 - e. In het geval van alternatief aanwendbaar kan er voor gekozen worden om grotere woonruimten te ontwikkelen dan gevraagd wordt door een zorginstelling. Is dit een scenario wat wordt toegepast binnen uw corporaties? Zo ja, welke financiële risico's zijn dan acceptabel?
 - f. Voor welke termijn zijn of worden deze woonzorgcombinaties gerealiseerd?
 - g. Wordt er ook rekening gehouden met scenario's van tussentijdse leegstand? Wat zijn hierin de alternatieven?

7. Hoe wordt de financiering bij de realisatie van een woonzorgproject over het algemeen geregeld?
 - a. Hoe zijn de ervaringen op dit gebied?
 - b. Wat zijn voor- en nadelen met betrekking tot de financiering?
 - c. In hoeverre is uw corporatie bereid om onrendabel in zorgvastgoed te investeren?

8. Welke risico's loopt u als woningcorporatie bij het ontwikkelen van zorgvastgoed?
 - a. Welke risico's worden acceptabel geacht?
 - b. Op welke wijze wordt geprobeerd deze risico's te beperken?
 - c. Verwacht u in de komende jaren sterke veranderingen in de risicoprofielen? Zo ja, welke?

9. Welke stimulansen en/of belemmeringen ervaart u binnen de corporatie bij het ontwikkelen van zorgvastgoed?

10. Heeft u verder nog opmerkingen of informatie over wonen, welzijn en zorg die interessant kunnen zijn voor het onderzoek?

Bijlage V – Interviewschema zorginstellingen

- Inleidend verhaaltje over onderzoek
- Doel van het onderzoek → ter aanvulling ervaring zorginstellingen achterhalen
- Benadrukken dat gegevens vertrouwelijk worden behandeld

Interviewvragen vastgoedbeleid

1. Wat is het beleid binnen uw zorginstelling met betrekking tot huisvesting van zorgvragers?
 - a. Wat voor doelstelling heeft uw zorginstelling op het gebied van wonen en zorg?
 - b. In hoeverre wordt er door uw zorginstelling ingespeeld op de vergrijzing?
 - c. In welke mate speelt uw zorginstelling in op de trend van extramuralisering en scheiden van wonen & zorg?
2. Wat is de positie van uw zorginstelling op de markt van wonen en zorg?
 - a. Welke vormen van wonen & zorg kent uw zorginstelling?
 - b. Voor welke doelgroepen worden er door uw instelling woonzorgcombinaties ontwikkeld?
 - c. Welk onderscheid wordt er gemaakt in de huisvesting van ouderen en andere hulpbehoevenden, zoals lichamelijk en verstandelijk beperkten?
3. Hoeveel woonzorgcombinaties heeft u op dit moment?
 - a. Wat voor type woningen zijn dit? Grootte, locatie, aanwezige voorzieningen?
 - b. Welke vormen van zorg en services worden in de woningen geleverd?
 - c. In welke mate wordt domotica in de woningen toegepast?
4. Heeft uw zorginstelling op dit moment nieuwbouwplannen voor het realiseren van woonzorgcombinaties? Zo ja, in welke vorm?
 - a. Kunt u iets vertellen over de aantallen van de woningen en de grootte ervan?
 - b. In hoeverre speelt de locatie een rol bij de ontwikkeling van zorgvastgoed?
 - c. Welke voorzieningen in en om de woningen worden meestal van belang geacht?
 - d. Wordt er door uw instelling ook in bestaande voorraad geïnvesteerd? Zo ja, op welke wijze?
5. Bij de ontwikkeling van woonzorgcombinaties werkt een zorginstelling vaak samen met een woningcorporatie. Wat zijn de verwachtingen van uw zorginstelling van een dergelijke samenwerking?
 - a. Hoe zijn de ervaringen bij de samenwerking?
 - b. Kunt u een aantal voor- en nadelen met betrekking tot de samenwerking noemen?
6. In hoeverre heeft uw instelling een eigen vastgoedafdeling die actief is in het ontwikkelen van woonzorgcombinaties?
 - a. Hoeveel woonzorgcombinaties heeft u in eigen beheer?
 - b. Wat is de reden om de wooncomponent bij een woningcorporatie onder te brengen?
 - c. Op welke manier wordt door uw instelling naar een woningcorporatie gekeken met betrekking tot zorgvastgoed?

7. Hoe wordt de financiering bij de ontwikkeling van een woonzorgproject over het algemeen geregeld?
 - a. Benadert uw instelling ook banken en andere geldverstrekkers voor de financiering van uw woonzorgprojecten? Waarom wel of waarom niet?
 - b. Wat zijn de consequenties op uw zorginstelling wanneer de kapitaallasten van bouwplannen niet meer door de overheid worden vergoed?
 - c. Hoe denkt uw organisatie hierop in te spelen?
 - d. In hoeverre is uw zorginstelling bereid om ook te investeren in vastgoed uit eigen middelen?

8. Welk type exploitatiemodellen worden door uw zorginstelling gehanteerd bij de ontwikkeling van zorgvastgoed?
 - a. Welke parameters worden toegepast in de exploitatie als het gaat om de afschrijvingstermijn, het rentepercentage, onderhoud en administratief beheer?
 - b. Wat betreft de duur van een contract, welke duur prefereert uw instelling?
 - c. Op welke wijze huurt uw instelling het liefst? In zijn geheel of per woonruimte?
 - d. Is uw instelling ook bereid zorgvastgoed te kopen van een corporatie of ontwikkelaar?

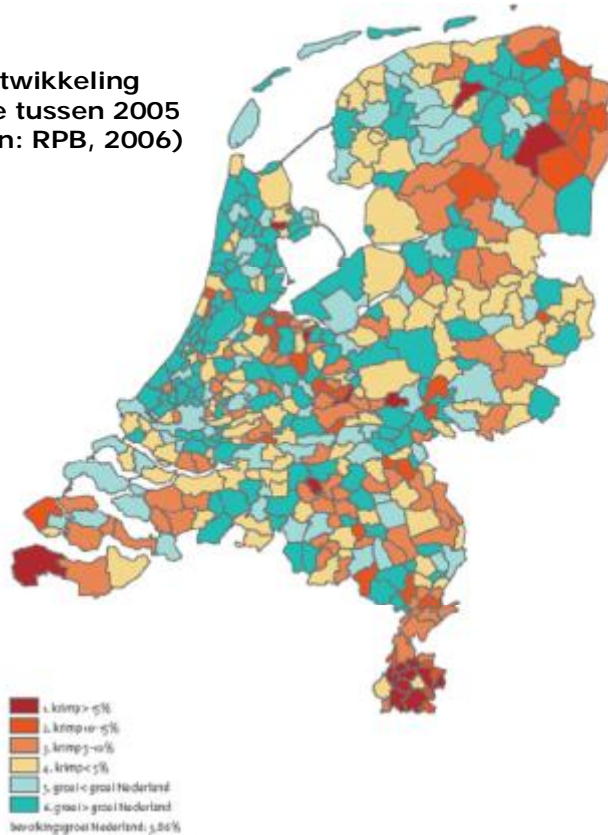
9. Welke risico's loopt u als zorginstelling bij het ontwikkelen van zorgvastgoed?
 - a. Welke risico's worden acceptabel geacht?
 - b. Op welke wijze wordt geprobeerd deze risico's te beperken?
 - c. Verwacht u in de komende jaren sterke veranderingen in de risicoprofielen? Zo ja, welke?

10. Welke stimulansen en/of belemmeringen ervaart u binnen de zorginstelling bij het ontwikkelen van zorgvastgoed?

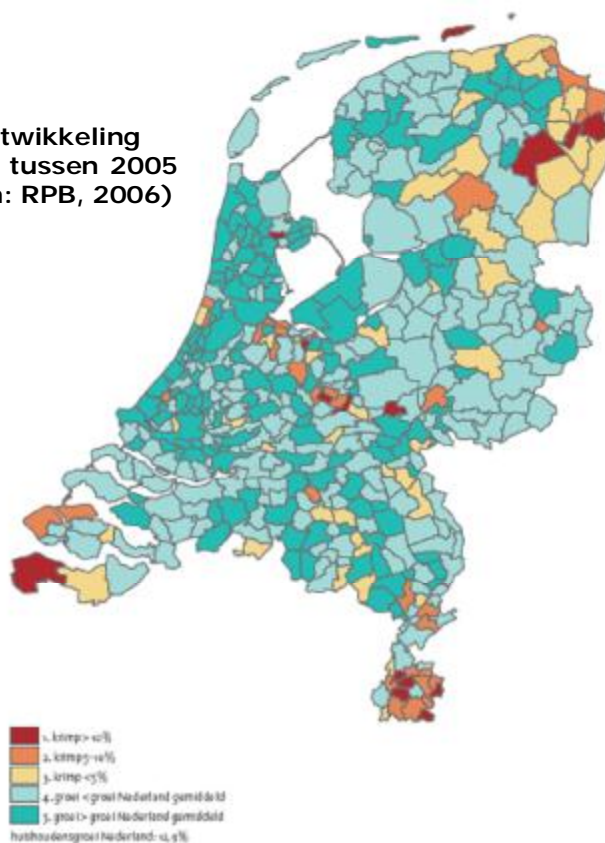
11. Heeft u verder nog opmerkingen of informatie over wonen, welzijn en zorg die interessant kunnen zijn voor het onderzoek?

Bijlage VI – Prognoses bevolkingsontwikkeling

Prognose
bevolkingsontwikkeling
per gemeente tussen 2005
en 2025 (Bron: RPB, 2006)



Prognose
huishoudenontwikkeling
per gemeente tussen 2005
en 2025 (Bron: RPB, 2006)



Bijlage VII – Woonzorgcombinaties werkgebied

Gemeente	Instantie	Naam & locatie	Vorm	Omvang	Extra/bijzonderheden
Bellingwedde	De Blanckenbörg	De Blanckenbörg	Woonzorgcentrum	55 verzorgingshuisplaatsen, 40 verpleeghuisplaatsen en 84 aanleunwoningen	Dagverzorging, kortdurende opvang aanwezig
Bellingwedde	St. Woonzorg Bellingwedde	D'Olle Witte Schoule te Vriescheloo	Wijk- en zorgcentrum	24 appartementen	24-uurs zorg aanwezig en dagbesteding voor 32 cliënten
Delfzijl	De Hoven	Vliethoven te Delfzijl	Verpleeghuis (gecombineerd)	132 verpleeghuisplaatsen	Gecombineerd; zowel geschikt voor cliënten met lichamelijke klachten als cliënten met psychogeriatrische problemen
Delfzijl	Fivelland	Betingeheim te Delfzijl	Woonzorgcentrum	55 verzorgingshuisplaatsen, 55 appartementen en 6 aanleunwoningen	Voorziening voor kortdurende opname
Delfzijl	Fivelland	Luingaborg te Bierum	Woonzorgcentrum	59 verzorgingshuisplaatsen	Voorziening voor kortdurende opname en psychogeriatrische meerzorg
Delfzijl	Fivelland	Menterne te Wagenborgen	Woonzorgcentrum	72 verzorgingshuisplaatsen en 46 aanleunwoningen	Voorziening voor kortdurende opname
Delfzijl	Burg. Van Julsingha-tehuis	Burgemeester Van Julsingha-tehuis	Woonzorgcentrum		
Pekela	Oosterlengte	De Molenhof te Oude Pekela	Woonzorgcentrum	70 verzorgingshuisplaatsen, 3 kamers voor kortdurige opname en 122 aanleunwoningen	
Pekela	Oosterlengte	De Clockstede te Nieuwe Pekela	Woonzorgcentrum	40 verzorgingshuisplaatsen	
Reiderland	Oosterlengte	De Tjamme te Beerta	Woonzorgcentrum	75 verzorgingshuisplaatsen en 24 inleunwoningen	
Scheemda	Oosterlengte	Nieuw Vredenhoven te Scheemda	Woonzorgcentrum	46 verzorgingshuisplaatsen en 161 aanleunwoningen	De aanleunwoningen zijn deels verbonden met het hoofdgebouw
Scheemda	Oosterlengte	't Hamrik te Nieuwolda	Woonzorgcentrum	49 verzorgingshuisplaatsen, 1 voorziening voor kortdurige opname en 15 aanleunwoningen	
Scheemda	NOVO	Scheemda	Woongemeenschap		
Stadskanaal	Meander	De A-Horst te Musselkanaal	Verzorgingshuis	57 verzorgingshuisplaatsen en 36 aanleunwoningen	
Stadskanaal	Meander	Parkheem te Stadskanaal	Verzorgingshuis	72 verzorgingshuisplaatsen en 13 aanleunwoningen	Gespecialiseerde zorgvormen als dagopvang psychiatrie en dagopvang voor ouderen
Stadskanaal	Meander	Heggerank te Musselkanaal	Woonzorgcentrum	83 verzorgingshuisplaatsen	Onderdeel voor somatische verpleging, kortdurige en dagopvang

Gemeente	Instantie	Naam & locatie	Vorm	Omvang	Extra/bijzonderheden
Stadskanaal	Meander	't Hofje te Stadskanaal	Zelfstandig wonen voor ouderen met dementie	12 plaatsen	Eénpersoonskamers met eigen sanitair en 2 gemeenschappelijke woonkamers
Stadskanaal	NOVO	WGS Stadskanaal te Stadskanaal	Woongemeenschap		
Stadskanaal	NOVO	De Drouwenerhof te Stadskanaal	Woongemeenschap		
Veendam	Meander	Meander te Veendam	Verpleeghuis	191 verpleeghuisplaatsen	
Veendam	Meander	Dr. Koppiusstraat	Begeleid wonen	20 plaatsen	Kleinschalig, 24-uurs zorg en toezicht aanwezig
Veendam	Meander	De Breehorn te Veendam	Woonzorgcentrum	95 verzorgingshuisplaatsen en 20 aanleunwoningen	Dagopvang aanwezig
Veendam	NOVO	Veendam	Woongemeenschap		
Vlagtwedde	Meander	De Bolderbörg te Vlagtwedde	Verzorgingshuis	70 verzorgingshuisplaatsen en 60 aanleunwoningen	Voorzieningen voor kortdurige opvang en dagopvang
Vlagtwedde	Meander	Kloosterheerd te Ter Apel	Verzorgingshuis	72 verzorgingshuisplaatsen, 8 inleunwoningen en 40 aanleunwoningen	Voorzieningen voor kortdurige en dagopvang
Vlagtwedde	Meander	Prof. Tuntlerhuis te Ter Apel	Verpleeghuis	143 verpleeghuisplaatsen	16 bewoners per unit met elk een eigen woonkamer en een aantal slaapkamers en badkamers
Winschoten	NOVO	't Brederohuys te Winschoten	Woongemeenschap		
Winschoten	Oosterlengte	't Vondelhuis te Winschoten	Woonzorgcentrum	95 verzorgingshuisplaatsen, 24 verpleeghuisplaatsen en 45 aanleunwoningen	Dagopvang, aanvullende zorg, medebewoners zijn NOVO (gehandicaptenzorg), het hospice en GGZ
Winschoten	Oosterlengte	Old Wolde te Winschoten	Verpleeghuis (gecombineerd)	238 verpleeghuisplaatsen	Geschikt voor zowel somatische als psychogeriatrische bewoners
Winschoten	Oosterlengte	De Renselheerd te Winschoten	Woonzorgcentrum	80 verzorgingshuisplaatsen en 30 aanleunwoningen	De aanleun- en bejaardenwoningen zijn voorzien van een alarmeringssysteem
Winschoten	Oosterlengte	De Woldrank te Winschoten	Woonvoorziening voor ouderen / begeleid wonen	24 plaatsen	Ouderen wonen en leven in groepsverband. 8 bewoners per app.
Winschoten	Oosterlengte	't Zuiderslot te Winschoten	Woonvoorziening voor zelfstandig wonende mensen met verstandelijke beperking	24 appartementen	3 woonlagen van 8 appartementen, met een gezamenlijke woonkamer op iedere woonlaag
Winschoten	NOVO	De Meent te Winschoten	Kinderwoongemeenschap		

Bronnen: www.zgmeander.nl, www.julsinghatehuis.nl, www.blanckenborg.nl, www.fivelland.nl, www.oosterlengte.nl, www.stichtingnovo.nl, www.dehoven.nl en een intern verkregen bestand van de geïnterviewde respondent met daarin gegevens met betrekking tot de huisvesting van Meander.