

# OUTLINE BUSINESSCASE ZORGCENTRUM VLIETZICHT (SCHAKENBOSCH, LEIDSCHENDAM)

21 november 2016

## CONCEPT

### A. Inleiding

Dit bedrijfsplan is een eerste - nader uit te werken - outline voor een bedrijfsplan Zorgcentrum Vlietzicht (ZCV). Het dient als kader voor het uitwerkingstraject richting een of meer te sluiten huurovereenkomst(en).

N.a.v. gesprekken tussen de gemeente Leidschendam en de eigenaar van landgoed Schakenbosch over de globale invulling en functie van het terrein is onder 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> lijnszorgaanbieders in de regio Leidschendam een marktverkenning uitgevoerd naar de behoefte aan zorg of zorggerelateerde activiteiten op het terrein. De uitkomsten van deze inventarisatie vormen tezamen de richting die onder het kopje Concept staan vermeld.

In de volgende paragrafen wordt de recente zorgtrend beschreven en het daaruit voortkomend concept.

### B. Trend

Innovaties, mondige patiënten en vergrijzing leiden tot een stijging van de zorgvraag, terwijl zorgverzekeraars de zorgkosten minder willen laten toenemen om zo de zorgpremies betaalbaar te houden; zorg dichtbij de patiënt is de trend. Het overheidsbeleid is erop gericht om ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Dit betekent echter wel dat indien zij zorg nodig hebben deze snel, op maat en dichtbij huis verleend moet kunnen worden. De situatie van dit moment laat zien dat ouderen een groot beroep doen op de spoedeisende hulp van ziekenhuizen die daardoor overbelast raken. In veel gevallen kan de voor hen benodigde zorg ook door de eerste lijn worden verleend. Dit is in de eerste plaats patiëntvriendelijker doordat de zorg in de woonomgeving van de patiënt/cliënt wordt verleend en in de tweede plaats goedkoper omdat de zorg buiten het ziekenhuis plaatsvindt.

Eerstelijns verblijf is dé oplossing om de Spoedeisende hulp te ontlasten. We zien dat de wens van ouderen om zo lang mogelijk thuis te wonen ook risico's met zich meebrengt. Er is een mogelijkheid om ervoor te zorgen dat deze groep ouderen wel thuis kan blijven wonen, maar ook - als het nodig is - een beroep kan doen op tijdelijke opvang en zorg. Want die zorg en ondersteuning bieden zorgorganisaties met eerstelijns verblijf.

### C. Missie en Visie

In licht van bovenstaande trend formuleren wij voor ZCV de volgende missie en visie:

- **Missie:** Mensen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen vertrouwde omgeving laten functioneren door het organiseren van voortdurend toegankelijke hulp en zorg op korte afstand van de woning.
- **Visie:** Door concentratie van thematische zorg en intensieve samenwerking tussen de zorgaanbieders op een goed bereikbare en aantrekkelijke locatie wordt dichtbij hun huis zorg op maat aangeboden aan mensen met een zorgvraag die daardoor langer thuis kunnen blijven wonen. Primaire aandachtsgroep hierbij zijn senioren. Naast acute zorg zal ook preventiezorg hierbij een belangrijke rol spelen.

### D. Concept

Op landgoed Schakenbosch te Leidschendam hebben de deelnemende zorgpartijen het plan opgevat om een combinatie te maken van 1e, 2e en 3e lijnszorg met eerstelijns verblijf gericht op de vitaliteit van de oudere cliënt/patiënt. Beoogd wordt een geïntegreerd, zogenaamd 'Anderhalvelijns' zorgcentrum te realiseren met een oppervlak van ca. 5.000 m2 VVO.

In dit Zorgcentrum Vlietzicht (ZCV) zijn diverse aanbieders uit de care en cure gevestigd rondom het zorgthema "**vitaliteit en gezond ouder worden**". Door een geïntegreerde benadering wordt de klant optimaal bediend. Deze benadering bestaat uit onderlinge samenwerking tussen de diverse zorgaanbieders waardoor meerwaarde ontstaat voor de patiënt / cliënt. Deze meerwaarde bestaat uit optimale zorglogistiek, de beste toetsbare zorgkwaliteit en daardoor een patiëntvriendelijk klimaat.

Bijzonder aan dit concept is dat er middels 'huisartsenbedden' opnamecapaciteit voor huisartsen wordt gecreëerd. Huisartsen kunnen (oudere) patiënten die niet noodzakelijkerwijs naar het ziekenhuis hoeven tijdelijk opnemen om hen de benodigde zorg te geven. Deze zorg wordt verleend in een omgeving dicht bij huis, makkelijk toegankelijk en verleend door zorgaanbieders die met de desbetreffende ouderen bekend zijn.

Preventie is hierbij zeer belangrijk; het voorkomen van valincidenten maar ook zorgen voor goede voeding. Fysiotherapeuten en diëtisten spelen hierbij een belangrijke rol.

Het uitgangspunt is dat een verpleeghuis capaciteit biedt aan maximaal 32 cliënten en dat zij ook de verpleging op zich neemt van max. 8 huisartsenbedden of eerstelijnsverblijfcapaciteit. Medisch inhoudelijk is de huisarts verantwoordelijk.

E. Toegevoegde waarde

- persoonlijke aanpak en maatwerk;
- lokale en buurtgerichte aanpak; zorg en cliënt dicht bij elkaar;
- ontzorgen van de cliënt;
- goede match tussen cliënt en zorgverlener;
- langer thuis wonen;
- minder dure ziekenhuisopnamen;
- minder verkeerd bed problematiek binnen de ziekenhuizen;
- patiëntvriendelijk (one-stop shop);
- goedkopere zorg.

F. Betrokken partijen

- Eigenaar / initiatiefnemer / Ontwikkelaar: Schakenbosch BV, bestaande uit een 50/50 samenwerking tussen Leeuwenpoort BV en VolkerWessels
- Beoogd huurders / deelnemers aan de intentiefase



Beoogd huurders zijn of worden alle middels intentieovereenkomst gebonden aan de ontwikkeling.

- Gemeente Leidschendam –Voorburg; De gemeente speelt vooral een faciliterende rol.

G. Doelgroepen

- Oudere bewoners uit het ruimere verzorgingsgebied L-V - Den Haag-Wassenaar-Voorschoten
- Zorgbehoevende ouderen met een opname-indicatie
- Breder publiek uit direct verzorgingsgebied t.b.v. reguliere zorg

#### H. Locatie / het gebouw

Vlietzicht ligt in plangebied Schakenbosch, alwaar Schakenbosch BV een herontwikkeling voorziet tot hoogwaardig woonlandgoed in het groen. Beoogd toe te voegen woningaantal is circa 300 merendeels luxe woningen.

De beoogde locatie is gebouw Vlietzicht, een bestaand kliniekgebouw uit de vroege jaren 60. Het gebouw is sterk verouderd en zal derhalve ingrijpend dienen te worden gerenoveerd. Het beoogd programma is naar verwachting niet in dit gebouw inpasbaar en vereist dus nieuwbouw. Deels betreft het mogelijk vervangende nieuwbouw; hiervoor zijn reeds studies gedaan. Op het terrein is parkeren goed inpasbaar. De bereikbaarheid is voorzien middels de centrale laan van Schakenbosch.

#### I. Functionaliteit

- Verpleeghuiszorg (32 bedden)
- Huisartsenbedden (8 bedden)
- Huisartsenpraktijk / Huisartsenpost
- Spoedpost (24-uurs)
- Fysiotherapie / revalidatie
- Tandarts / mondhygiëne / tandtechniek
- Diëtetiek
- Diagnostiek / prikpost
- Spreekuur medisch-specialistische zorg (geriatrie, cardiologie, internist, .....)
- GGZ ouderenbegeleiding (psychologie)
- Zorgwinkel
- Apotheek
- OPTIE: fitness-/sportcentrum (voor breder gebruik)
- OPTIE: restaurant/ foyer (voor breder gebruik)

NB: Zie voor detaillering programma de ruimteanalyse

#### J. Samengebruik / Principes Samenwerking

- Zoals reeds opgemerkt is het uitgangspunt een nauwe samenwerking tussen de verschillende zorgaanbieders / gebruikers van de ruimten. Dit heeft verschillende voordelen:
  - "One-stop-shop voor patiënt" zodat deze voor meerdere onderzoeken/consulten tegelijk kan worden ingepland en dus niet vaak terug hoeft te komen of naar andere locaties moet gaan voor dezelfde behandeling.
  - Geïntegreerde zorgaanbod waar mogelijk;
  - Goede kwaliteit zorg door betere afstemming tussen de verschillende zorgaanbieders waaronder ook de apotheek.
  - Meerwaarde door het hebben van opnamecapaciteit door huisartsen;
  - Gemiddeld minder ruimtebehoefte door betere benutting;
  - Lagere overhead door het samen benutten van de back-office;
- Hiertoe dient een operationeel samenwerkingsmodel te worden uitgewerkt door de gebruikersgroep dat deze samenwerking faciliteert en mogelijk maakt; te denken aan een gezamenlijke ICT omgeving voor planning en reservering van facilities, gedeelde voorzieningen zoals receptie, wachtruimte, spreek-/behandelkamers, sanitair, vergader- en pauzeruimtes, etc.
- Gebruikers dienen zelf de optimale organisatievorm hiervoor te vinden die continuïteit borgt alsmede efficiënt beheer en verrekening van voorzieningen.

#### K. Planning / Fases (matrix)

| Fase | Omschrijving   | Termijn   |
|------|--|-----------|
| 1    | uitwerking bedrijfsplan / opstellen voorlopig ontwerp >                      | Q4 – Q1   |
| 2    | Sluiten huurovereenkomsten / opstellen Definitief ontwerp >                  | Q2 –Q3 18 |
| 3    | Aanvragen vergunningen / voorbereiden realisatie / contracteren eindbelegger | Q3 –Q4 18 |
| 4    | realisatiefase   | Q1-Q4 18  |
| 5    | oplevering / ingebruikname   | Q1 19     |

- Ad 1) na ondertekening van de Intentieovereenkomsten wordt geïnvesteerd in planvorming door zowel beoogd huurders als Schakenbosch BV; Schakenbosch zal in dit kader een voorlopig ontwerp op laten stellen op basis van de geïnventariseerde wensen en eisen van beoogd huurders. Beoogd huurders zullen gezamenlijk een operationeel bedrijfsplan opstellen om invulling te geven aan de samenwerking. Beide processen worden op elkaar afgestemd.
- Ad 2) Op basis van een gereed VO wordt definitieve afstemming bereikt over ontwerp en afwerkingsniveau. Tevens worden huurovereenkomsten opgesteld (huurprijs en huurvoorwaarden). Eventueel aanvullende huurders treden toe om zorgaanbod compleet te maken.
- Ad 3) In fase 3 wordt de bouwvoorbereiding gestart na aanvragen van omgevingsvergunning. De bouw wordt aanbesteed en definitieve bouwplanning vastgesteld (oplevering).
- Ad 4) Parallel aan de realisatiefase zal ook door huurders de nodige voorbereiden worden getroffen voor ver- en inhuizing.
- Ad 5) Na bouwkundige oplevering volgt inhuizing en opstart.

#### L. Financiële aspecten

- De huurprijs die wordt gerekend is afhankelijk van de specifieke afspraken inzake huurtermijn, zekerheden en opleverkwaliteit.
- Vanuit eenvoud van beheer verdient het een sterke voorkeur als er sprake is van slechts één, danwel ten hoogste enkele huurcontracten tussen gebruikers en gebouweigenaar.
- Bouwkundig en Installatief gebouwbeheer zijn ten laste van eigenaar; alle operationele kosten voor bijvoorbeeld nutsvoorzieningen, reiniging, terrein- en parkeerbeheer en overige gebouwvoorzieningen zijn voor rekening gebruikers.
- Afwerkingskwaliteit gebruiksruidtes ter nadere afstemming; in beginsel wordt uitgegaan van een kwaliteit die voorziet in afgewerkte installaties, wand- en vloerafwerking en afgewerkte sanitair. Inrichtingselementen en stoffering behoren niet tot de scope van het gehuurde.

#### M. Haalbaarheid

- Haalbaarheid wordt in Fase 1 bepaald op basis van het op te stellen voorlopig ontwerp
- Huuraanbieding wordt maatgemaakt op uitgewerkte BP.
- Aan einde fase 1 kan blijken dat er geen sprake is van haalbaarheid; alsdan wordt de ontwikkeling aangepast of beëindigd.
- Haalbaarheid wordt getoetst op basis van bedrijfseconomische afweging door Ontwikkelaar.
- Doelstelling van Ontwikkelaar is een duurzaam renderend zorgcentrum te realiseren dat door een eindbelegger in portefeuille kan worden genomen tegen marktconforme voorwaarden.