



Zorghotels

Onderzoek & Advies

Programmeren & Ontwerpen

Bouwprojectmanagement

Facility management





Zorghotels

Wanneer we tijdelijk verzorging en/of verpleging buiten ons eigen huis nodig hebben, wensen we te verblijven in een aantrekkelijke omgeving waar we onze verworven maatschappelijke en sociale status kunnen continueren, waar ruimte is voor privacy, waar we zelf de dag-indeling bepalen en waar we – naast verzorgd te worden – ook kunnen genieten. Een zorghotel speelt hierop in. Het biedt de garantie van kwalitatief goede zorg, binnen de contouren van een hotel waar gastvrijheid voorop staat.

Definitie

Triatact definieert het concept voor een zorghotel als volgt: “Een zorghotel is een hotelvoorziening waar gasten op maat verzorgende, verpleegkundige en/of paramedische zorg en begeleiding kunnen

krijgen. Zowel de organisatie als het gebouw is hier volledig op ingericht. Trefwoorden hierbij zijn: kwaliteit, privacy en gastgerichtheid. Een zorghotel heeft de uitstraling van een comfortabel hotel; de zorg is niet zichtbaar. Het zorghotel richt zich op kortdurend verblijf van gasten die geen medische zorg meer nodig hebben.”

Het zorghotel kent een brede verschijningsvorm. Zorghotels verschillen van elkaar in: type gasten en bijbehorende zorgvraag (doelgroep); capaciteit; locatie; type exploitant. Wanneer u een nieuw zorghotel ontwikkelt, dient aan deze aspecten een onderbouwde invulling gegeven te worden. Triatact helpt u daarbij



Doelgroep

Op welke doelgroepen richt het hotel zich? U kunt zich richten op gasten die na behandeling in een ziekenhuis of ZBC nog enkele dagen komen aansterken. Of op de chronisch zieke/ zorgbehoevende die een weekje vakantie boekt. Wenst u ook de zorg voor dementerenden aan te bieden? Of verleent u onderdak en zorg specifiek aan mensen met een psychiatrische aandoening

De doelgroepen zijn divers, evenals de mogelijke combinaties. De keuzes die hierin gemaakt worden zijn sterk afhankelijk van de initiatiefnemer (ziekenhuis-, verpleeghuis-, of GGZ-organisatie; hotelketen) en zijn corebusiness. De verschillende achtergronden van de organisaties leiden tot verschillende typen zorghotels waar ofwel één specifieke doelgroep verwelkomt wordt, danwel een mix van doelgroepen welkom is. Ook de marktvraag

geeft mede richting aan de keuzes die u als initiatiefnemer maakt. Bij welke doelgroepen liggen de grootste kansen? Waar kunnen zij nu terecht voor een tijdelijk verblijf met zorg? Wat is de toegevoegde waarde van uw zorghotel voor de gast? En ook niet onbelangrijk: Wat kunt u betekenen voor degene die tot op heden deze zorg aanbiedt?

Ziekenhuisorganisaties starten samenwerking met een zorghotel zodat er een betere doorstroming plaatsvindt van patiënten die weliswaar medisch uitbehandeld zijn maar nog verpleegkundige nazorg behoeven. Door de patiënten te verwijzen naar het zorghotel komen er binnen het ziekenhuis bedden vrij voor opnames van nieuwe patiënten. De verpleeg- en verzorgingshuisorganisaties zien in zorghotels de mogelijkheid om kortdurende cliënten een verblijf aan te bieden dat zich in kwa-



liteit en organisatie onderscheidt van het aanbod voor cliënten die langdurig verblijven. Hiermee komen zij tegemoet aan de vraag in de markt en verbeteren zij hun positie.

Niet alleen ziekenhuizen en de verpleeg- en verzorgingshuissector zien de toegevoegde waarde van een zorghotel. Ook specifieke zorgorganisaties, bijvoorbeeld op het gebied van kraamzorg of psychiatrische hulpverlening, ontdekten het concept zorghotel. Zelfstandige behandelcentra besloten tot samenwerking met (of oprichting van) een zorghotel zodat zij hun cliënten ook 24uurs zorg kunnen aanbieden, iets dat binnen de muren van het ZBC niet mogelijk is. De particuliere woningmarkt voor ouderen heeft sterke interesse getoond en vele residenties bieden tegenwoordig het product 'tijdelijk verblijf' aan onder de naam 'zorghotel'.

Exploitatie

Zorghotels worden geïnitieerd en geëxploiteerd door (woon)-zorgorganisaties, zelfstandig ondernemers, hotelorganisaties, of een combinatie van deze drie. Elke vorm heeft zijn voor- en nadelen. In het geval dat de nadruk op de hotelmatige kennis en kwaliteiten ligt is het noodzaak de contacten met de zorgdienstverleners en de verwijzers goed te organiseren. In het geval dat de nadruk op de zorgdienstverlening ligt en de contacten met de verwijzers gewaarborgd zijn, is het van belang het hotelmatige aspect niet uit het oog te verliezen. De bedrijfsvoering van het zorghotel staat ofwel geheel op zichzelf, of maakt onderdeel uit van een groter geheel, bijvoorbeeld wanneer het zorghotel een bedrijfsonderdeel van een ziekenhuis betreft. De bedrijfsrisico's verschillen per variant.



Triatact

Vanaf 2005 hebben wij ons, als adviesbureau voor huisvestingsvraagstukken in de zorg, verdiept in het fenomeen 'zorghotel'. Sindsdien hebben wij onze kennis op dit gebied voor vele opdrachtgevers mogen inzetten en inmiddels ook in de praktijk mogen ervaren. Wij bekijken uw initiatief vanuit een multidisciplinaire invalshoek en bieden u op meerdere terreinen concrete ondersteuning.

Haalbaarheidsonderzoek

Wij denken met u mee en adviseren u over de keuzes die gemaakt moeten worden met betrekking tot doelgroepen, capaciteit en vestigingsplaats. Aansluitend geven wij u zicht op de investeringskosten (gerelateerd aan o.a. de benodigde gebouwmassa en de functionele randvoorwaarden van het gebouw) en de hotelopbrengsten. Een haalbaarheidsonderzoek voorziet u in relatief korte tijd van alle informatie om een onderbouwde keuze te maken over het al dan niet voorzetten van het initiatief.

Bedrijfsplan

In een volgend stadium schrijven wij voor u het bedrijfsplan. Hierin wordt zowel de interne als de externe omgeving verder uitgewerkt, worden doelstellingen geformuleerd en wordt een strategie bepaald. Niet alleen de huidige situatie speelt hierbij een rol, ook toekomstige ontwikkelingen worden meegenomen.

Exploitatiemodel

De bedrijfseconomische aspecten worden inzichtelijk gemaakt in een door ons speciaal ontwikkeld exploitatiemodel. Dit model is specifiek gericht op de hotelmatige bedrijfsvoering van het zorghotel. Het model berekent enerzijds de kosten (van huisvesting, personeel, etc.) en anderzijds de te verwachten opbrengsten. De variabelen worden samen met u vastgesteld; hoeveel kamers heeft het hotel, welke overnachtingprijs gaan we berekenen, welke bezettingsgraad verwachten we de eerste jaren, welke personele bezetting is benodigd. Over al deze aspecten adviseren wij u. Uiteindelijk leidt dit tot een compleet ingevuld model, dat de



kosten en baten inzichtelijk maakt en resulteert in een (meerjaren) exploitatiebegroting. Het model is uitermate geschikt om simulaties toe te passen. Door met de hoogte van de variabelen te spelen krijgt u een onderbouwd gevoel van de te verwachten economische resultaten en neemt u kennis van de risicofactoren.

Financier, belegger en exploitant

Zoekt u een investeerder of belegger? Wij helpen u graag op weg. Onze betrokkenheid bij vele initiatieven heeft relaties opgeleverd bij partijen die tot financiering van het vastgoed in staat zijn en/of geïnteresseerd zijn te beleggen.

Zoekt u een exploitant? Wij beschikken over een uitgebreid netwerk binnen zowel de zorg als de hotellerie. Dit stelt ons in staat om voor u op zoek te gaan naar partijen met wie een samenwerking aangegaan kan worden voor de exploitatie.

Triact heeft ruime ervaring in het voorbereiden en aansturen van bouwprocessen. Wij kunnen uw bouwproces begeleiden en een coördinerende rol spelen vanaf de voorbereiding tot en met bouwuitvoering en oplevering. Hiertoe behoort: schrijven Programma van Eisen; maken van functioneel ontwerp; opstellen projectcalculatie; selectie en contractvorming rondom architect/aannemer/installateur; opstellen overallplanning; directievoering tijdens bouw.

Facility Management

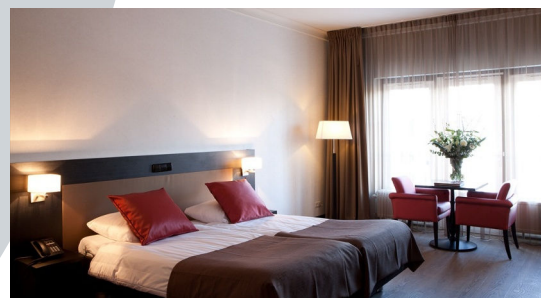
Het beheren en organiseren van de facilitaire organisatie is één van Triact's peilers. Dit stelt ons in staat om de hotelorganisatie binnen het zorghotel goed neer te zetten. Wij adviseren u over concepten rondom voeding & gastvrijheid, over contractvorming met schoonmaakdiensten, over beveiligingssystemen, etc.



Referenties

Zorghotel Zuid-Holland

Triatact heeft samen met partners uit de zorg en horeca een zorghotel in Zuid-Holland ontwikkeld. Het authentieke hotel is bestemd voor gasten die op zoek zijn naar ontspanning, balans en voor gasten die kortdurende zorg nodig hebben in een prettige omgeving. Het hotel heeft de uitstraling van een comfortabel hotel met bijbehorende faciliteiten, maar is tegelijk geschikt voor zorgverlening en uiteraard rolstoeltoegankelijk.



Businesscase zorghotel in ziekenhuis

Eén van de grootste topklinische ziekenhuizen in Nederland heeft Triatact gevraagd een businesscase op te stellen van de beoogde realisatie van een zorghotel in hun ziekenhuis. De businesscase geeft inzicht in de markt, beoogde doelgroepen, capaciteit, locatie, organisatie, exploitatie en de financiële haalbaarheid van het zorghotel.





Referenties

Haalbaarheidsonderzoek Zorghotel in serviceflat

Triatact heeft zich samen met Stichting Zorghotel Voorschoten ingezet voor het ontwikkelen van een zorghotel in Voorschoten. Hierbij is onder meer gezocht naar een geschikte locatie en is het initiatief financieel doorgerekend. De locatie is vervolgens op geschiktheid getoetst.



Quickscan zorghotel in verzorgingshuis

Voor een gemeente in Oost Nederland heeft Triatact een quickscan uitgevoerd naar de mogelijkheden van het realiseren van een zorghotel in een voormalig woon-zorgcomplex.



Quickscan ontwikkeling zorghotel

Triatact heeft met behulp van een quickscan de mogelijkheden onderzocht om op een landgoed in een bosrijke omgeving een zorghotel te realiseren. Hierbij is onder meer naar de markt, doelgroepen en de locatie gekeken.





Triatact BV
Mijnsherenweg 33
1433 AP KUDELSTAART

T: +31 (0)297 382 530
F: +31 (0)297 382 539

info@triatact.nl
www.triatact.nl

