Meervoudige exploitatie redding voor vastgoedklem in de zorg?

Artikel naar aanleiding van brainstormsessie "Flexibiliteit in zorgvastgoed"

Dinsdag 1 oktober 2013 is, op initiatief van "Innovation in Building and Maintenance"[1] in de Van Nelle Ontwerpfabriek een gevarieerde groep belanghebbenden in zorgvastgoed (care) bij elkaar gekomen om met elkaar te komen tot een heldere probleemstelling voor zorgvastgoed in de huidige situatie en om na te gaan welke oplossingsrichting kansrijk is.

Doel van de bijeenkomst is een start te maken met een innovatief project dat voor haar participanten leidt tot een waardevol product. Belangrijk element is het delen van de kennis en deze kennisvermeerdering samen te brengen in een gezamenlijke oplossing. Op het gebied van risicomanagement voor woningcorporaties is een goed voorbeeld beschikbaar van een dergelijke project (www.veiligengezondwonen.com) .

Deze middag gaat het over de problemen die de deelnemers van de brainstorm ervaren in het werken met zorgvastgoed in de care. Uit de inventarisatie van de problemen komt naar voren dat de meeste 'pijn' zit in de politieke wijzigingen en de gevolgen die dit heeft voor de huisvesting van zorgbehoevende mensen. De deelnemers brengen veel praktijksituaties en kennis in die de problemen helder en voelbaar maakt.
Hoe kan er op de politieke realiteit worden gereageerd zonder financieel onderuit te gaan? Hoe ga ik om met de complexen waarvoor door scheiden van wonen en zorg leegstand dreigt? Hoe kan samenwerking met de eerstelijnszorg helpen de problemen het hoofd te bieden?

> ***Hoe kan er op de politieke realiteit worden gereageerd zonder financieel onderuit te gaan?***

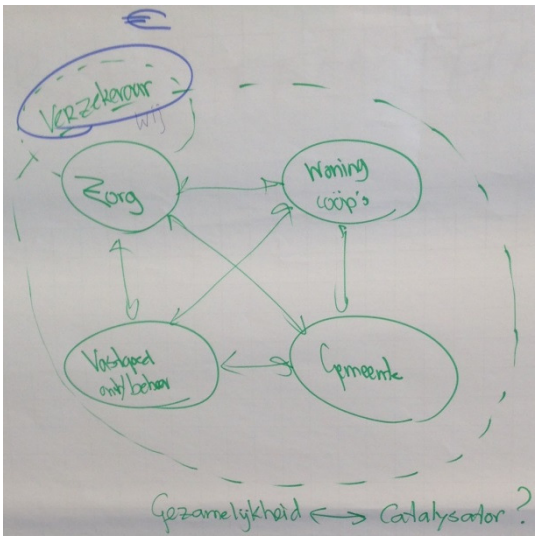
Samenvattend is dit in een probleemstelling geplaatst die voorlopig naar de start van het project zal worden gehanteerd: "Hoe kan met de vastgoedportefeuille en –organisatie adequaat worden gereageerd op veranderingen in de zorgsector en de wisselende cliëntenaantallen?"
Kern hierin is dat wordt geredeneerd vanuit een bestaande situatie met (veelal) vastgoed in eigendom. Er is een strategie nodig om te komen tot huisvesting voor zorgbehoevende mensen zonder hoge vastgoedrisico's en tegen betaalbare kosten. Op tactisch niveau staan veel organisaties voor de uitdaging hun vastgoed te herpositioneren nadat cliënten tot en met ZZP 4 extramurale huisvesting moeten krijgen. De exploitatie van bestaande complexen, waarop nog kapitaalslasten van de financiering liggen, staat onder druk.

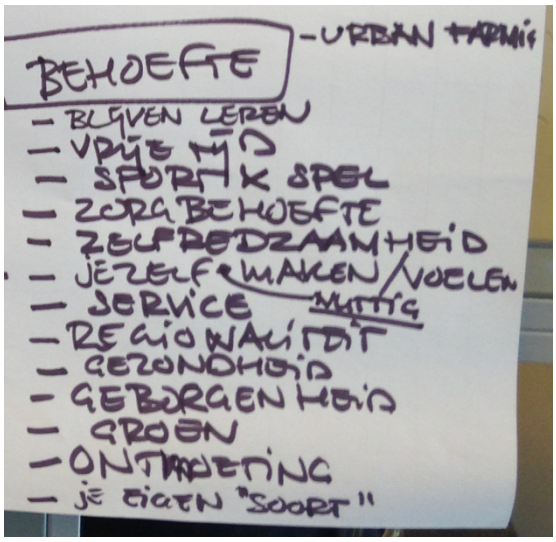
> **"Hoe kan met de vastgoedportefeuille en –organisatie adequaat worden gereageerd op veranderingen in de zorgsector en de wisselende cliëntenaantallen?"**

Een belangrijk uitgangspunt in de aangedragen oplossingen is het redeneren vanuit behoefte. En dan niet alleen redeneren vanuit de behoefte van de zorg, maar integraal de huisvestingsbehoefte in een gebied. Hier liggen (afhankelijk van de locatie) kansen om een nieuwe markt te bedienen door de juiste (combinatie van) gebouwen te realiseren. Naast behoefte aan zorg, is er ook behoefte aan sporten, aan 'blijvend leren' en andere functies die in gezamenlijkheid kunnen worden geëxploiteerd.

---

[1] www.iinbm.nl is een initiatief van ingenieurs- en organisatieadviesbureau PVM





Om echt tot een optimale situatie te kunnen komen, is het voorwaardelijk dat er een goede samenwerking tussen belanghebbenden wordt georganiseerd. De voor de hand liggende partijen, die elkaar nu regionaal vaak al goed vinden, zijn natuurlijk de woningcorporaties, gemeente, vastgoedbedrijven en de zorgorganisaties zelf. Wanneer echter een serieuze inspanning wordt geleverd om de exploitatiekansen in beeld te krijgen, is er een goede kans dat nieuwe partijen belangstelling kunnen hebben.

De eerste vervolgstap op deze bijeenkomst zal worden gezet door de organisatie door het opstellen van een plan van aanpak voor een project op basis van de resultaten. Naar verwachting zal op twee sporen worden verder gegaan:

- Een projectgroep met participanten die een inventarisatie van exploitatiekansen gaan maken die op concrete cases kan worden toegepast; aan deelname van deze projectgroep zijn kosten verbonden die in gezamenlijk overleg worden besteed;
- Een mogelijkheid creëren voor probleemhebbers en –oplossers om in brainstormsessies voor een concrete casus tot ongedachte samenwerking te komen.

Alle deelnemers aan deze bijeenkomst en de belangstellenden die deze middag niet aanwezig konden zijn, worden uitgenodigd als participant te gaan deelnemen aan het project en de volgende stap te zetten.

Leon Erkelens
Rotterdam, 23 oktober 2013