

Zorg:
service, dienstverlening en
ondersteuning



Karel Sant
Concire & Partners
Rotterdam

Huisvesting en vastgoed

- Driedeling in soorten huisvesting
 - 1. intensive care
 - 2. medium care
 - 3. light care

Huisvesting en vastgoed

– Intensive care

- Maatwerk
- Altijd onderwerp van centrale integrale financiering
- Lange exploitatie periode
- Specialistische concepten
- Lange afschrijvingstermijn mogelijk
- Grote complexen met park/campus uitstraling

Huisvesting en vastgoed

- - Medium care
 - Groepswonen
 - Met toevoegingen voor begeleiding
 - Kleinschalige appartementencomplexen
 - 24 uren zorgbehoefte
 - Onzeker vwb financiering
 - Wonen met toegevoegde functies

Huisvesting en vastgoed

- Light care
 - Eigen woning
 - Ondersteuning aan huis / thuiszorg
 - Scheiden van zorg en wonen
 - Gescheiden wonen en zorg
 - Eigen financiering samen met lokale financiering
 - Lokaal verankert

trends

- - minder overheid, meer lokaal samenwerken
- - digitalisering, interneth of things
- - locale servicebedrijven, zzp-ers, maatschappelijke sturing
- - participatiemaatschappij

valkuilen

- Valkuilen voor zorginstellingen
 - alleen voor intensieve zorg blijft combinatie zorg en huisvesting in de financiering overeind
 - Vastgoed voor medium care te grootschalig te eenvormig te weinig onderscheidend
 - Verhuurd vastgoed waarderen op kasstroom, leeg vastgoed op economische waarde; maatschappelijk vastgoed heeft leeg geen waarde
 - Scheiden van wonen en zorg oplossen door te concentreren op vasthouden van alleen de zorg.

valkuilen

- Verlies van kasstroom huurinkomsten
- Gebrek aan professionaliteit
- Onverwachte verplichte afschrijvingen tlv
resultaatrekening cq rendement

Bredere visie

- Huisvesting als core-business naast service, dienstverlening en ondersteuning
- Zorg is term voor (overheids-)financiering
- Behoeftes van de burger voorop
- Lokaal maatgevend

Een propositie

1. Neem de tijd, verlies van de kasstroom (huur) is de slechtste oplossing
2. Laat huurders niet verplicht verplaatsen, zij zijn de beste garantie voor behoud van de kasstroom en blijven behoefte hebben aan ondersteuning
3. Start met behoud kasstroom door tijdelijke exploitatie
4. Onderzoek tijdens tijdelijke exploitatie de marktpotentie
5. Zorg voor partnerships die exploitatierisico delen of overnemen
6. Maak overgang naar lokale service, diensten en steun