



BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL

VNG
Aedes
PO-Raad
MOgroep
Kinderopvang



Verslag 17 oktober 2013

Professionele verhuur (bijeenkomst 2)

Werkgroep nieuwe arrangementen in zorg(vastgoed).

Van praten naar doen!

GELEERD (RONDJE AAN HET EIND BIJENKOMST)

Deze opmerkingen zijn gemaakt door leden van de groep aan het eind van de bijeenkomst over wat er geleerd is. Een mooie samenvatting voor wat er gebeurd is:

- Onder de indruk van de consequenties voor zorgorganisaties wanneer zij zelf gaan verhuren;
- Dat goed beheer goede afstemming vraagt en dat je elkaars verantwoordelijkheden niet overneemt;
- Het belang in gaan zien om met de gemeente in gesprek te gaan.
- Dat door interne rompslomp de klant makkelijk vergeten wordt.
- Interessant om te horen van de andere partijen hoe er gedacht wordt. Dit helpt om visie te ontwikkelen.
- Brandveiligheid ivm compartimentering toch struikelblok?
- Dat zorgkantoren zo'n cruciale rol vervullen en dat de woonvisie eigenlijk gezamenlijk ontwikkeld moet worden. Bijzonder om te horen dat de gemeente Amsterdam samen met Achmea een visie gaat ontwikkelen, zonder dat zorgorganisaties hierbij ook aan tafel zitten.
- De regelgeving rondom verhuur en complexiteit van extramuralisering maakt het heel ingewikkeld om als zorgorganisatie alles te overzien.
- Alle partijen hebben er baat bij dat leegstand voorkomen wordt, dus het helpt om samen een visie te ontwikkelen.
- Zorg moet zelf niet zoveel plannen ontwikkelen maar eerst in gesprek met gemeenten. Omdat de gemeente met het bestemmingsplan ook een cruciale rol kunnen spelen.
- De gemeenten kunnen wel keuzes maken en regie nemen, maar het is niet makkelijk in deze bewegende markt.
- Belangrijk om de taken en verantwoordelijkheden verhuurproces inzichtelijk te maken, wanneer verhuurproces uitbesteed wordt. Pakketten voor beheer zorgvastgoed vaststellen.
- Het belang van samenwerking tussen de partijen en weten wat er bij de andere partij speelt, helpt in het gesprek.
- De complexiteit van regelgeving en huurrecht. Echt een apart vak!
- Wat wil de klant eigenlijk, risico dat er alleen naar geld wordt gekeken en alleen bepaald wordt door waar het geld is. Tijdens zo'n bijeenkomst is er eigenlijk weinig aandacht voor de klant. Terwijl juist daar de focus zou moeten liggen bij het ontwikkelen van nieuwe producten.

Hierbij nog een korte samenvatting van de punten waar we o.a. langer bij stil hebben gestaan tijdens de presentatie van Margrieta Haan over professionele verhuur.

Woningtoewijzing

Woningtoewijzing is dat geregeld voor de zorgwoningen? Belangrijk om de huisvestingsverordening te bekijken of dit goed geregeld is. Vanwege de wachtlijsten die er anders zijn, is hier een ander systeem voor nodig.

Verhuurproces

Het verhuurproces kent veel stappen. Kennis hierover is door de jaren heen ontwikkeld door woningcorporaties. Belangrijk om met woningcorporaties in gesprek te gaan, voordat zelf afwegingen worden gemaakt. Bijvoorbeeld over servicekostenafrekening, huurcontracten, etc.

Contractvorming

Met de huidige ontwikkelingen is het belangrijk om contracten en de samenwerking tussen zorg en corporaties goed vast te leggen. Let op dat als er via onderverhuur woonruimte verhuurd wordt, het contract automatisch van kleur verschiet. Koppelen van wonen en zorg is mogelijk, maar wees realistisch in de mogelijkheden en eventuele gevolgen!

Beheer

Afhankelijk van de grootte van de organisatie, regionale, lokale functie en het contact met derden kan besloten worden om het beheer uit te besteden. Belangrijk om na te gaan welke invloed dit heeft voor de klant. Hoe zorgen dat het voor de klant overzichtelijk is? aanspreekpersoon voor wonen en zorg kan een uitgangspunt zijn.

Algemene ruimten

Welke invulling krijgt de algemene ruimte en hoe wordt deze bekostigd? Welke rol speelt de gemeente en welke rol speelt de zorgorganisatie en bewoner ook wanneer zelfbeheer toegepast wordt. In de volgende bijeenkomsten wordt op de welzijnscomponent verder ingegaan. Voor de verhuur is het belangrijk dat maar een gedeelte hiervan verrekend kan worden in de huur.

DE POWERPOINTS ZIJN TOEGEVOEGD.
Opgesteld door Margrieta Haan