

Extramuraliseren? BOB zorgt voor uw vastgoed!

Nu steeds meer zorginstellingen hun bestaande, leeggekomen, verzorgingshuisplaatsen willen gaan verhuren, merkt men binnen de organisatie dat er een nieuwe discipline nodig is: het verhuren van (zorg) appartementen. BOB Advies heeft ruim een halve eeuw ervaring op dit gebied en adviseert diverse zorginstellingen hoe hiermee om te gaan. Directeur Michiel Wentges beschrijft de belangrijkste aandachtspunten voor een geslaagde extramuralisatie.

Wat zijn de aandachtspunten en mogelijke valkuilen?

"Extramuralisatie van verzorgingshuisplaatsen dient op drie terreinen goed voorbereid te worden. Allereerst dient zeker gesteld te worden dat alle consequenties van te voren in beeld zijn, om risico's uit te sluiten en van groot belang voor het juist berekenen van de businesscase. Vervolgens dient de administratieve kant en de praktische kant van het verhuren goed ingericht te zijn."

Welke consequenties hebt u in gedachten?

"Vanuit eigen praktijk en ervaring bij de ondersteuning van verschillende zorgorganisaties op dit gebied, hebben wij een lijst met aandachtspunten opgesteld, die afhankelijk van de specifieke situatie, meer of minder relevant zijn. Elk aandachtspunt heeft zo zijn consequenties, het verdient de aanbeveling de lijst punt voor punt door te lopen en na te gaan of er op dat vlak risico's gelopen worden, beslissingen te nemen zijn of acties uitgezet moeten worden. Vaak zit er een verband tussen de verschillende aandachtspunten. Zo is bijvoorbeeld de verhuurdersheffing niet van toepassing als je onzelfstandige woningen verhuurt, ook voor de warmtewet kan dit van invloed zijn. Het verdient dus aanbeveling goed na te denken of er zelfstandig of onzelfstandig verhuurd gaat worden."

De volgende aandachtspunten zijn van belang:

1. WWS punten berekening
2. Serviceflattoeslag
3. Zelfstandig/onzelfstandige woonruimte
4. Wet BAG, huisnummering
5. Bestemmingsplan
6. Leegstandswet?
7. WOZ object?
8. College Saneringen
9. Warmtewet
10. Verhuurdersheffing
11. Zorginfrastructuur: toedeling intra/extramuraal
12. Inventarisatie leveringen en diensten
13. Benodigde, kostprijsdekkende huur bepalen
14. Vergoeding levering services en diensten
15. Te vragen huur/ invullen huurtool
16. Cliëntenraad
17. Toewijzingsbeleid
18. Huurcontract
19. Zorg en services contract
20. Contract koppeling wonen en zorg
21. Huurders organisatie (>25 woningen)
22. Klantcontact/voorlichting/intakegesprek

En administratief en praktisch, wat zijn daar de aandachtspunten?

"Het opzetten van een verhuuradministratie vergt kennis en inspanning. Het goed opzetten hiervan kan tijd en geld sparen, ook voorkomt het discussies met de huurders. Het tijdig maken van de servicekostenafrekening, een waterdicht gekoppeld huur-, service- en zorgcontract, afspraken over huurders- en verhuurdersonderhoud: allemaal zaken die aandacht verdienen."

Praktisch gezien dient het pand in een goede staat te blijven, huurders zullen dit meer dan voorheen verwachten. Dat vraagt om planmatig onderhoud, ter voorkoming van klachten en (duurder) correctief onderhoud. Een meerjarenonderhoudsplan brengt deze verplichtingen voor de toekomst in beeld. Daarnaast dient er een organisatie ingericht te worden die dit onderhoud verricht, hetzelfde geldt voor het verhelpen van klachten."

Alles bij elkaar genomen best complex voor zorginstellingen!

"Klopt. Het is ook zonde als alle zorginstellingen het wiel opnieuw uit willen vinden. Wij hebben de kennis en de ervaring en kunnen voor elk vraagstuk een advies op maat geven. Ook kunnen wij de gehele huurdersadministratie en het onderhoudsbeheer overnemen zodat de zorginstelling zich kan focussen op haar kerntaak: het verlenen van zorg."

Wilt u meer informatie over de kennis en producten van BOB Advies? Kijk op onze website www.bobadvies.nl of neem contact met ons op via 030-2513519.