



Margrieta
wonen · zorg · welzijn
Haan



BOUWSTENEN

VOOR SOCIAAL

VNG
Aedes
PO-Raad
MOgroep
Kinderopvang

Professionele verhuur
donderdag 10 april 2014



Programma

- Terugblik vorige keer.
- Kennismaking en doel bijeenkomst
- De praktijk van het scheiden van wonen en zorg bij zorgorganisaties.
- Waar lopen zorgorganisaties tegenaan?
- Samenwerkingsvormen onderzoeken.
- Uitwisseling leerervaringen in de praktijk



Gestelde vragen

- Onderhoud van installaties tussen woningcorporatie en zorgorganisatie regelen.
- Prijsverlaging bij contractonderhandelingen wat zijn mogelijkheden kosten te reduceren?
- Hoe omgaan met zorginfrastructuur en de bekostiging daarvan.



Scheiden wonen en zorg

Consequentie zorgorganisaties

Door overheidsbeleid:

- Geen instroom meer van ZPZ 1 t/m 3 en 4 (50%)
- Omzetting door leegstand

Een aantal mogelijkheden:

Strategie 1:

- Zorg- en dienstverlening richten op cliënten met hogere zorgzwaartes/ psychogeriatrische problematiek

Strategie 2:

- Locatie afstoten, eventueel tijdelijk leegstandsbeheer.
- Huurcontract opzeggen of overdragen woningcorporatie.

Strategie 3:

- Extramuraliseren: wonen met zorg, bestaande locatie (deels) inrichten voor de markt van vrije verhuur. Verhuurorganisatie inrichten/verbeteren.

Strategie 4:

- Niets doen.



Mogelijkheden extramuraliseren

Verschillende opties:

- Kortdurend verblijf (all-in-pakket bieden);
- Huur met zorg en dienstverlening aanbieden;
- Verhuur zonder zorg.

**'Een appartement huren in
een verzorgingshuis:**

geen gek idee'



Verhuur van woningen

Professionele verhuur is niet alleen maar een taak van zorgorganisaties.

Wat zijn de raakvlakken met gemeenten, corporaties, provincie, overheid? Oftewel waarom is het handig om hier meer over te weten?

Wat moeten zorgorganisaties doen voordat ze kunnen gaan verhuren?



Wat komt er kijken bij verhuur zorgvastgoed?



- Huurprijsbepaling
 - Huurovereenkomsten
 - Verhuurbeleid
 - Toewijzingsbeleid
 - Zelf aangebrachte veranderingen
 - Servicekosten
 - Marktverkenning
 - Huurincasso regelen
 - Onderhoudsbeleid
 - Overlast
 - Huurdersonderhoud
 - Communicatiebeleid
 - Mutatieproces inregelen
 - Huurrecht en huurbescherming
 - Meerjaren onderhoud
 - Taken en verantwoordelijkheden verhuurproces duidelijk communiceren.
 - Afhandelen reparatieverzoeken.
- Specifiek voor woningen:*
- Puntenwaardering
 - Huurtoeslageregels
 - Inkomenstoets
 - Verhuurdersheffing
 - Wet op overleg
 - Energielabels



Verhuren, mag het?

Vorbereiding

De gemeente

- Bestemmingsplan
- Contingent zorg / WMO
- Parkeernorm
- Brandveiligheid (compartimentering, vluchtroutes)

Corporatie

- Onderverhuur toegestaan aan klanten?

College Sanering Zorginstellingen

- Mag AWBZ gefinancierd vastgoed commercieel ingezet worden?

Belastingdienst

- Zelfstandig of onzelfstandig verhuren met huurtoeslag mogelijk?



Markt (omgevingsfactoren)

Wat wordt de vraag naar huisvesting? (demografisch, economisch, sociaal, technologisch en politiek)

Wat is het unieke punt van de woningen t.o.v. andere woningvoorraad? SWOT analyse helder?

Hoe is de vraag naar soortgelijke woningen met een zelfde soort prijs/kwaliteitsverhouding?



Vastgoedparameters

Financieel inzicht krijgen in Vastgoedportefeuille:

- Financiële sturing;
- Bedrijfswaarde
- boekwaarde;
- WOZ-waarde;
- Marktwaaarde;
- Kosten;
- Benodigde investeringen;
- Opbrengsten.



Doelgroep bepalen

- Welke doelgroep(en) moeten bediend worden door het verhuren van het zorgvastgoed?
- Hoe groot is deze doelgroep?
- Welke wensen heeft deze doelgroep en is bekend wat de bereidheid is om voor huisvesting te betalen?
- Wat heeft deze doelgroep te besteden?
- Waar kan de doelgroep nog meer huisvesting vinden (wat is concurrerend aanbod)?
- Welke maatschappelijke of financiële doelstelling is er om de doelgroep te bedienen?

Toewijzingsbeleid

Hoe woningen bekend maken?

- Eigen wachtlijst bijhouden kandidaten
- regionaal woningzoekende systeem gebruiken of speciale sites voor zorgwoningen
- Via de thuiszorg.

Voorwaarden

- Specifieke doelgroep
- Leeftijd
- Zorgbehoefte/thuiszorgindicatie
- Inkomen

Andere partijen

- inkomenstoets nodig voor corporatie?
- huisvestingsverordening?

woonz.nl
WONEN, SERVICE EN ZORG VOOR SENIOREN

Het actuele
woningaanbod



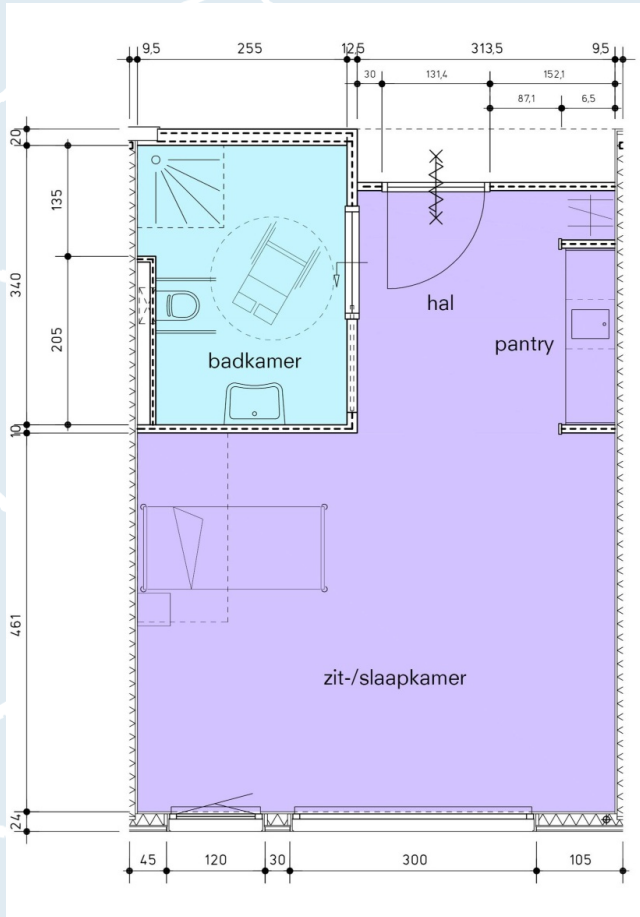
WoningNet



Huurprijsbepaling



Margrieta
wonen • zorg • welzijn
Haan



Kwaliteit in WWS wordt bepaald door:

- de grootte van de kamers
- aanwezig sanitair
- energielabel
- aanwezige buitenruimte
- Woonomgeving *
- wel/niet schaarstegebied *
- Eigen voordeur, keuken en toilet (zelfstandig of onzelfstandig)

Voorbeeld 45 m2

Huurprijs (per maand):

NHC: circa **€ 850,- inclusief
zorginfrastructuur**

Huurprijs WWS: circa € 500,-

Budgetbejaardenhuis

<https://www.youtube.com/watch?v=FRsL-4N0E50>



Welke extra's naast de huur?

Woonservicekosten

- Schoonhouden gebouw
- Electra
- Aansluitingen tv/internet

Dienstverleningspakketten

- Maaltijden
- Alarmering
- Schoonmaak
- Activiteiten, etc.

Aanvullende zorgmogelijkheden



Huurcontract

- Model huurovereenkomsten KCWZ en ROZ;
- Eigen huurovereenkomst maken
- Bepalingen opnemen over koppeling wonen en zorg.
- Hoe verplicht of sturing geven hieraan?

Voorbeelden bespreken. Wat adviseren corporaties voor de verhuur van zorgvastgoed?



Koppelen wonen en zorg

Elementen die bijdragen dat zorg overheersend wordt:

- De grootte van het servicepakket;
- De mate van vrijheid van bewoners om met een bepaalde (minimale) verzorging genoeg te nemen;
- De maaltijdvoorzieningen;
- Is de bewoner verplicht om van het verzorgingspakket gebruik te maken dan overheerst het zorgelement. Anders overheerst huurelement.
- De verhouding van de huurprijs tov kosten in verband met verzorging. Als kosten zorg hoger zijn dan huur, dan overheerst zorg.
- De mate van (on)zelfstandigheid bij begeleid wonen.
- Is behandeling verplicht of facultatief, bij begeleid wonen.



Verhuurorganisatie opzetten

- Beleid helder?
- Inrichten verhuurproces
 - Huuradministratie
 - Mutatieproces
 - Storingen/onderhoud
 - Servicekosten
 - Woningtoewijzing
 - Planmatig onderhoud
 - ZAV-beleid
- Processtappen helder (meer dan 150 voor de hele verhuurorganisatie)
- ICT-systeem en aanpassingen website/communicatie.
- Taken en verantwoordelijkheden verhelderen
- Zelf doen of uitbesteden



Processtappen mutatieproces

- Huuropzegging (maand)
- Bevestiging huuropzegging
- Afspraak maken voor vooropname
- Gegevens aanpassen in huuradministratie
- Woning in aanbodsysteem aanbieden?
- Nieuwe huurprijs bepalen na mutatie
- Servicekosten bepalen
- Vooropname doen in de woning
- Afspraken vooropname bevestigen
- Eindafrekening versturen vertrekkende huurder.
- Kandidaat woning aanbieden.
- Bezichting met nieuwe kandidaat.
- Inkomenstoets, verhuurdersverklaring.
- Uitnodiging sturen voor tekenen huurovereenkomst.
- Teken huurovereenkomst
- Meterstanden noteren.
- Vragen beantwoorden Zelf Aangebrachte Veranderingen
- 1^e verhuurnota sturen
- Op welke wijze wordt woning verhuurd? Vastgelegd?



Risico's voor zorgorganisatie

Veranderingen rondom SWZ geeft zorgorganisaties vanuit verhuurkant ook meer risico's en kosten:

- Vaak lagere huur t.o.v. NHC;
- Verhuurorganisatie opzetten – kosten verhuurproces individuele huurders is omvangrijk door specifieke kennis die nodig is en het benodigd aantal processtappen;
- Leegstandsrisico;
- Risico bij huurincasso en overlast (o.a. Juridische procedures en bijhorende kosten);
- Wil de klant wel verhuizen naar woning met zorg? Is de markt voldoende bekend?
- Kan de zorgorganisatie bij aanbestedingen WMO nog wel zorg blijven bieden bij de huurders?
- de kosten van de verblijfscomponenten (receptie, facilitaire dienst, etc.) wil de klant mogelijk niet betalen bij vrije keus, hoe wel organiseren?

Wat zijn de oplossingen?



STELLING

De woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor het rechtstreeks door verhuren van het bezit aan klanten, zodat de zorg en het wonen gescheiden worden.

Dit hoort bij de kerntaak van corporaties.

Zorgorganisaties moeten niet zelf gaan verhuren en verhuurorganisaties gaan opzetten.



Lagerhuisdebat

Spelregels Lagerhuis:

- Elke groep krijgt 2 minuten om via een woordvoerder een betoog te houden met argumenten voor het standpunt.
- Na betoog, kan gereageerd worden op argumenten.
- Niet door elkaar heen praten.
- Kort en krachtig zijn in beargumentatie standpunt.
- Gaan staan wanneer je het woord wilt hebben.



Wat zelf doen en wat uitbesteden?

Vragen:

- Kennis rondom verhuur in organisatie aanwezig?
- Omvang van huurwoningenportefeuille.
- Kwaliteit samenwerking met corporatie
- Lokaal/regionaal georiënteerd?
- Eigendom of gehuurd van corporatie?



Zelf verhuren (zorgorganisatie)

Voordelen

- zelf regie houden
- integraal aanbod
- Invloed uitoefenen op woningtoewijzing
- Kennis over verhuurproces in huis

Nadelen

- specifieke kennis vereist (verhuur- en huurwetgeving)
- beleggen van verantwoordelijkheden
- extra administratieve lasten en kosten
- spelregels CSz

Outsourcen bij woningcorporatie

Voordelen

- schaalvoordelen inkoop
- specifieke kennis is al aanwezig bij wc
- intensievere samenwerking

Nadelen

- regionaal versus lokaal / verschillend werkgebied
- meer afstemming en overleg
- Nog steeds basiskennis nodig verhuurproces voor aansturing.
- Doelgroep benadering past dit?
- Nog grip op toewijzing/ instroom?

Rivas huur





Beheerovereenkomst (1)

Pakketten:

- Huuradministratie per vhe
- Dagelijks onderhoud aan vhe
- Planmatig onderhoud aan vhe
- Mutatieproces richting bewoners
- Mutatiewerkzaamheden technisch
- Woonruimteverdeling
- Overlast/leefbaarheid





Beheerovereenkomst (2)

Poort6 neemt een aantal zaken over van Rivas.

- Huuradministratie
- Mutatie administratieve afhandeling
- Plaatsing regionaal aanbodsysteem.

Rivas doet zelf:

- Planmatig onderhoud
- Technisch gedeelte mutatieproces
- Afhandelen reparatieverzoeken
- Overlast/leefbaarheid
- Toewijzing en plaatsing

Vastgelegd in ondertekende beheerovereenkomst.





Beheerovereenkomst (3)

Rollen goed regelen!

- Verhuurbeleid en procedures
- Taken en verantwoordelijkheden
- Afspraken over communicatie(materiaal)
- Duidelijkheid naar bewoners creëren
- Invoeging in ICT en huuradministratie
- Regelmatig overleg
- Benoemen knelpunten





Beheerovereenkomst (3)

Opnemen van vne in huuradministratie	Regio - fin	Regio - fin	Regio - fin	Regio - fin
Aanleveren van gegevens voor huuradministratie nw en bij mutatie (huurprijs, servicekosten, adres, etc).	Regio, advies verslaglegging	Regio, advies verslaglegging	Regio, advies verslaglegging	Regio, advies verslaglegging
Huurprijs bij mutatie doorvoeren	Poort6 - fin	Poort6 - fin		Poort6 - fin
Huur boeken	Poort6 - fin	Poort6 - fin		Poort6 - fin
Huurincassoproces met aanmerkingen, verwijzing naar deurwaarder etc.	Poort6 - woond	Poort6 - woond		Poort6 - woond
Contact met huurder over de huurbetaling	Poort6 - woond	Poort6 - woond		Poort6 - woond
Gegevens aanleveren voor servicekostenafrekening	Verslaglegging	Verslaglegging	Verslaglegging	Verslaglegging
Servicekostenafrekening versturen	Poort6 - fin	Poort6 - fin	Makelaar	Poort6 - fin
Basisvragen over de servicekosten afrekening van bewoners beantwoorden.	Poort6 - woond	Poort6 - woond		Poort6 - woond
Besluitvorming over servicekostenaanpassing	Regio, advies verslaglegging	Regio, advies verslaglegging	Regio, advies verslaglegging	Regio, advies verslaglegging
Percentage huurverhoging vaststellen en doorgeven aan Poort6	Regio, advies verslaglegging	Regio, advies verslaglegging	nvt	Regio, advies verslaglegging
Communicatie over huurverhoging iam Rivas naar bewoners	Poort6 - fin	Poort6 - fin		Poort6 - fin
Woningmutaties verwerken in huuradministratie	Poort6 - woond	Poort6 - woond		Poort6 - woond
Kwartal overzicht huur, huurchtenstand en leegstand oomaken en sturen naar Rivas	Poort6 - fin	Poort6 - fin		Poort6 - fin
Bezwaarschriften afhandelen bij huurcommissie of servicekosten	Regio, advies	Regio, advies	Regio, advies	Regio, advies
Opstarten van de huur naar Rivas. (aansluiting met maandrapportage+ controleerbaar)	Poort6 - fin	Poort6 - fin		Poort6 - fin
1e contactpersoon voor huurders over huuradministratie	Poort6 - woond	Poort6 - woond		Poort6 - woond
Eindverantwoordelijk voor huuradministratieproces en contact met Poort6 hierover.	Regio, advies verslaglegging	Regio, advies verslaglegging	nvt	Regio, advies verslaglegging
Administratie				
Administratie voeren	verslaglegging	verslaglegging	Rivas	verslaglegging
Beoording postellen aan de hand van input die door de betrokken afdelingen aangeleverd is.	verslaglegging	verslaglegging	verslaglegging	verslaglegging
Oostellen jaarrekening	verslaglegging	verslaglegging	verslaglegging	verslaglegging
Eindverantwoordelijk voor goede verslaglegging en administratie	verslaglegging	verslaglegging	verslaglegging	verslaglegging
Totale kosten voor pakket Poort6 € 300,- per vhe per jaar (vaste kosten). Huurincasso kosten worden in eerste instantie in rekening gebracht bij huurder. Wanneer huurder ingebreke blijft, zijn de kosten van de deurwaarder en achterstallige huur voor rekening van Rivas.				
Dagelijks onderhoud aan vhe				
Meldpunt klein dagelijks onderhoud	Rivas TD	Rivas TD	VVE	Poort6 - TD
Verrekenen aan huurder van eventuele kosten werkzaamheden	Rivas TD	Rivas TD		Poort6 - TD
Uitvoeren van reparatieverzoeken	Rivas TD	Rivas TD	VVE	Poort6 - TD
Ondrachten verstrekken rond huismeesterdiensten en klein onderhoud	Rivas TD	Rivas TD		Poort6 - TD
Contact met huurders over technische problemen in het complex.	Rivas TD	Rivas TD	VVE	Poort6 - TD
Bespreken van technische klachten met Poort6				Rivas TD

Huurovereenkomst zorg- corporatie

- Looptijd;
- Demarcatielijst;
- Onderverhuur regelen;
- Nog steeds doen bij nieuwbouwprojecten?
- Belang koppeling wonen en zorg in contract.

Huurovereenkomst zorg- corporatie

- Looptijd;
- Demarcatielijst;
- Onderverhuur regelen;
- Nog steeds doen bij nieuwbouwprojecten?
- Belang koppeling wonen en zorg in contract.

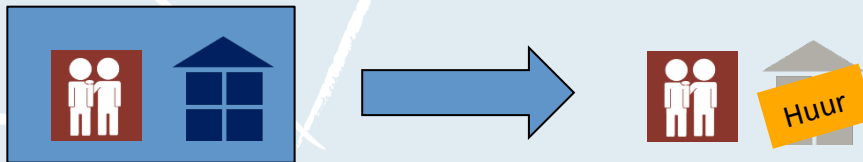
Voorbeeld 2 Kwintes



- RIBW & MO (wonen, activering, bureau herstel)
- AWBZ, gemeenten en justitie
- Ondersteuning met en zonder verblijf
- Volume (1.168 + 2.500)
- Geografisch (verspreid)
- Organisatie (zorg regionaal, vastgoed centraal georganiseerd)
- Eigendom versus huur (45% - 55%)

Afbouw AWBZ meer betaalbare zorg

- Minder intramurale plaatsen meer ambulant
- GGZ-zzp B segment naar Zvw
- GGZ-zzp C segment (RIBW) naar Wmo
- AWBZ ambulant naar de Wmo (-/- 25%)
- Uitwerking is nog niet duidelijk.
- Scheiden wonen en zorg....?

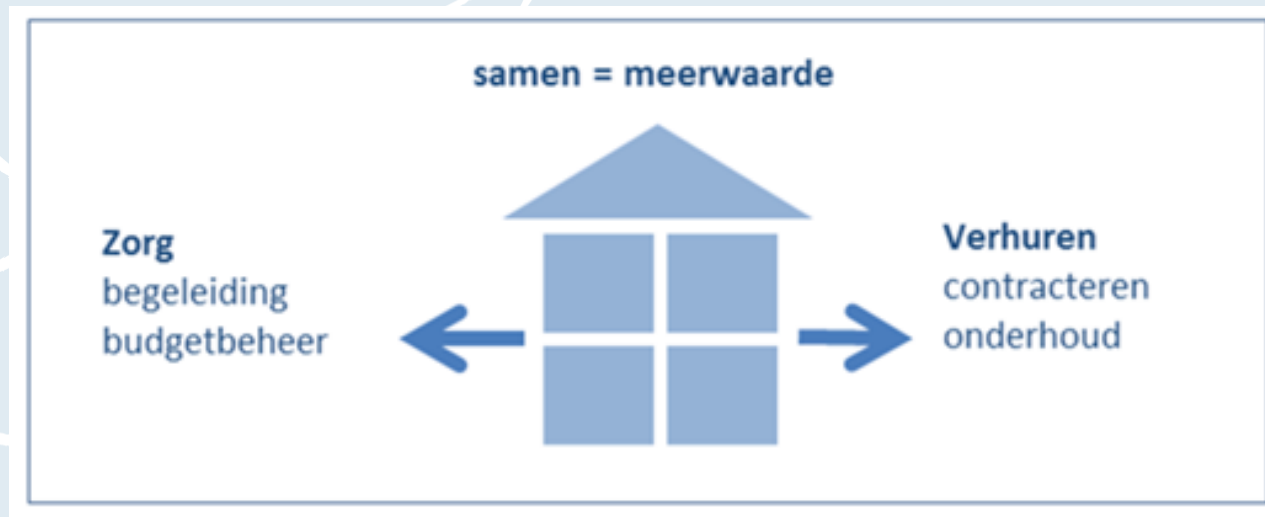


Koers Kwintes



Scenario's/bandbreedte

1. Kwintes stopt met aanbieden van woonruimte (alleen begeleiding)
2. Kwintes gaat verhuren aan (deel van de) cliënten
3. Kwintes onderverhuurt voor woningcorporatie



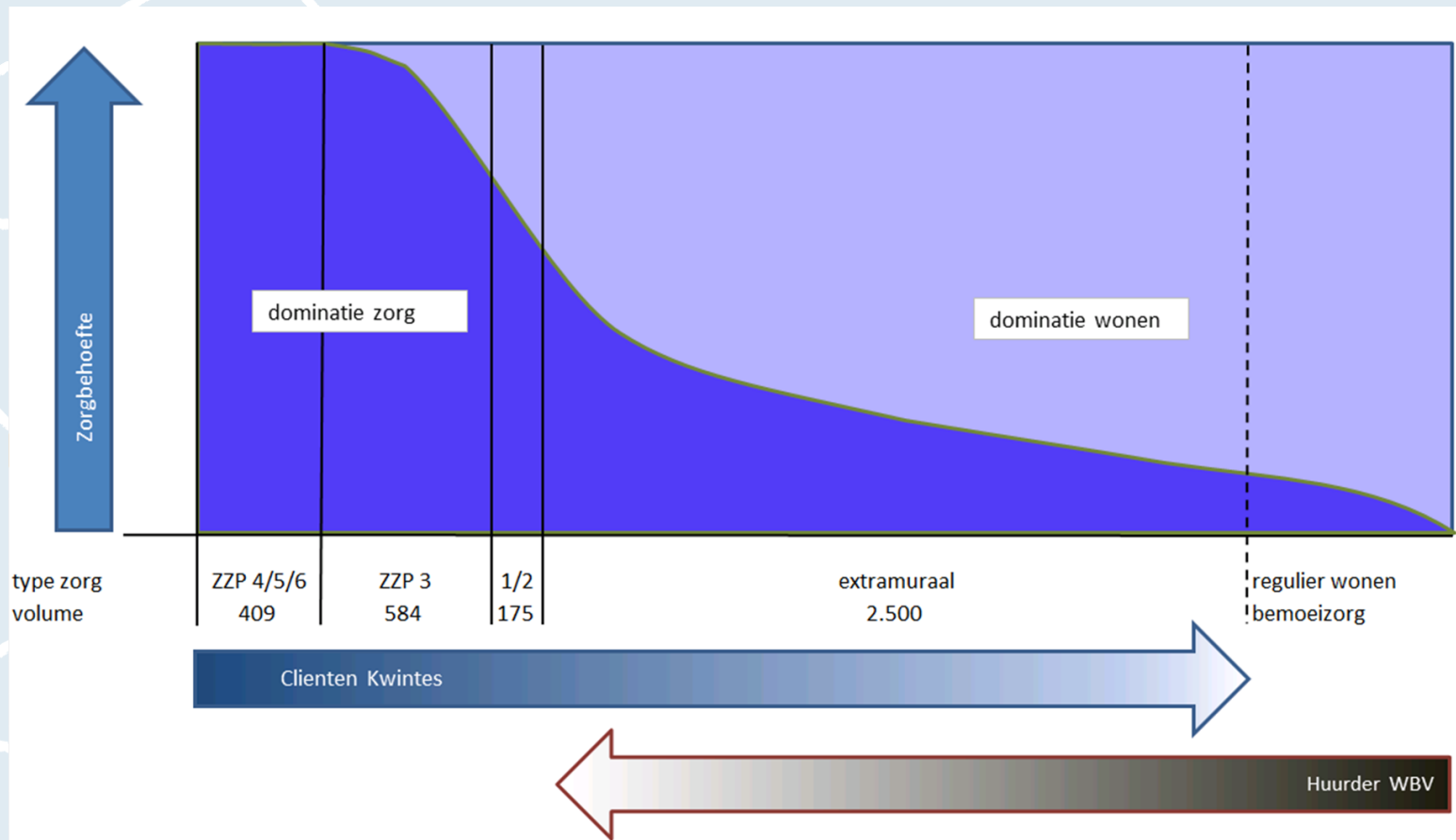
Koers Kwintes



Koers

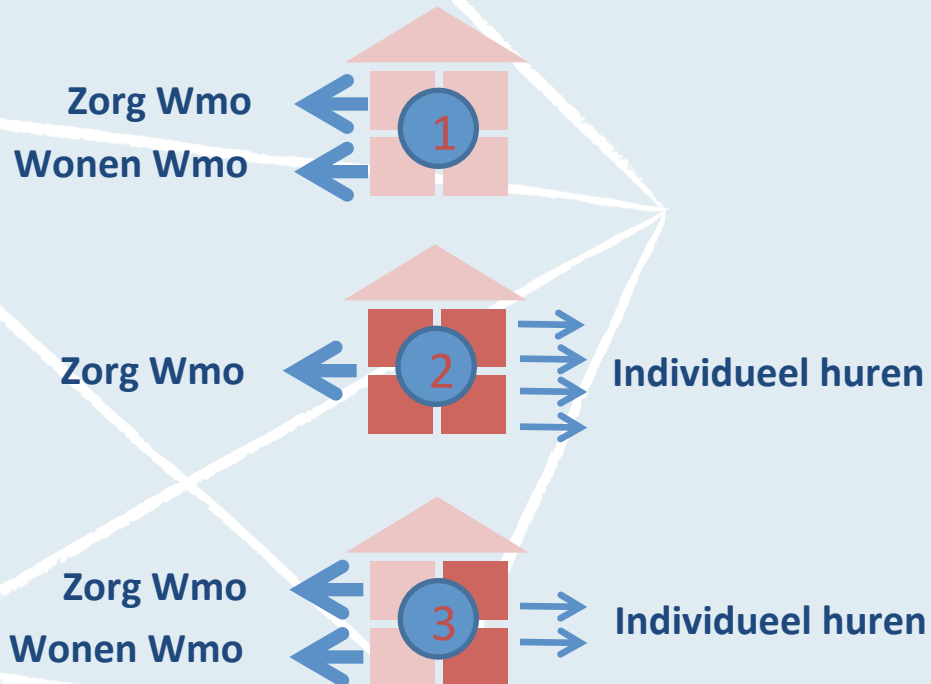
- Complexe begeleidings-/woonvraag
- Iedereen woont bij de woningbouwcorporatie tenzij.....
- Kwintes wil woonruimte blijven aanbieden voor kwetsbare mensen
- Binnen mogelijkheden huurder, wonen gericht op doorstroom.
- Innemen van een specifieke positie binnen de sociale huursector
- Duidelijk scheiding rollen ondersteuning en verhuren

Voorlopige keuze Kwintes





Flexibiliteit



- Variatie per gemeente
- Variatie in tijd

Samenwerking

kwintes
Sterk in de samenleving


**Margrieta
Haan**
wonen • zorg • welzijn

Gemeenten

- Hoe omgaan met GGZ doelgroep?
- Wat is er mogelijk in de WMO?
- Hoe omgaan met begeleiding/verblijf?
- Leefbaarheidsvraagstukken.

Corporaties

- Wie doet wat in de sociale huur?
- Begeleiding en verblijf blijven koppelen?
- Wie doet beheer?
- Hoe omgaan met de risico's?
- Welke prijs?
- Instroom en uitstroom

Onderhandeling beheer met corporaties

- Zelf verhuurorganisatie inrichten dan aangepast inkoop tarief voor huur van corporatie.
- Taken en verantwoordelijkheden verdelen.
- Contracten op elkaar aan laten sluiten.
- Duurder verhuren aan klanten.



Rol van gemeenten

- Lokaal beleid ontwikkelen rondom wonen en zorg.
- Regie functie;
- Partijen bij elkaar brengen;
- Concentratie van zorg op bepaalde plekken toestaan;
- Duidelijkheid geven over toekomst en wat mogelijk is.
- Inzicht geven in vraag en visie van de gemeente.
- Afstemming organiseren tussen zorgorganisaties zodat niet iedereen zich op dezelfde doelgroep richt.

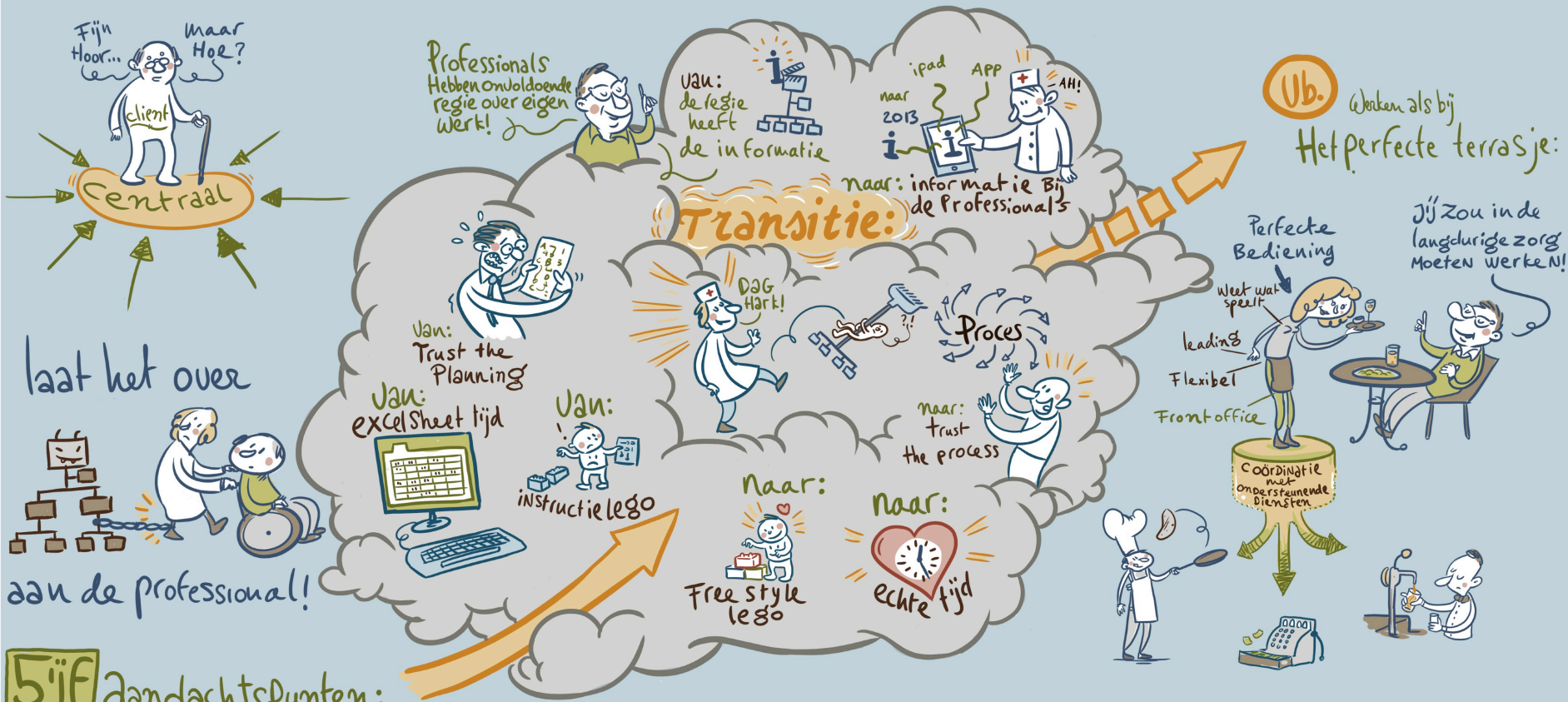
Vragen?



Margrieta
wonen · zorg · welzijn
Haan



Hoe ver zijn jullie met de transitie in de zorg?



5 jif aandachtspunten:

1 realiteit gaat Boven Beleid

2 Structuur

Hup! kantelen

3 Collectieve ambitie!

4 Bestuur Geeft Vertrouwen

5 regie by Professional

Tak!