



# Hoe maak ik een gedegen vastgoedstrategie voor mijn zorgorganisatie?

U wilt ervoor zorgen dat uw vastgoed ook na de invoering scheiden wonen en zorg rendabel blijft. Daarnaast wilt u natuurlijk gewoon goede zorg blijven verlenen. U kunt u hierbij geen exploitatietekorten in uw vastgoedportefeuille veroorloven? Welke kansen heeft u om verliezen door scheiden wonen en zorg op korte termijn beperken? En nog belangrijker: hoe brengt u uw vastgoed weer bij de wensen van uw bewoners ook op de langere termijn? Dat vraagt om inzicht in de maatschappelijke ontwikkelingen, kennis van uw doelgroep en uw vastgoed én een gedegen financiële onderbouwing. Wij helpen u daar graag bij. Daarom bieden wij u vrijblijvend een workshop aan om te komen tot een stappenplan met als doel een gezonde vastgoedportefeuille nu en in de toekomst. Met dit stappenplan kan uw organisatie zelf concreet aan de slag.

## Een eerste verkenningsgesprek

Tijdens een eerste telefonisch kennismaking bespreken we de voorbereiding van de workshop. We verzamelen samen met u de volgende informatie:

- De omvang van uw verzorgingsgebied en uw dienstenaanbod;
- Informatie over uw gebouwen (bouwjaar, locatie, doelgroep, typering en capaciteit);
- Eventuele plannen per locatie;
- De financiële prestaties van uw gebouwen (vastgoedexploitaties: kosten voor rente, afschrijving, onderhoud, energie of huur) voor zover u dat scherp in beeld heeft.

Deze informatie gebruiken wij om de workshop 'stappenplan naar een gezonde vastgoedportefeuille' goed voor te bereiden.

## Workshop: stappenplan naar een gezonde vastgoedportefeuille

Op basis van de informatie van ons eerste gesprek bereiden wij een workshop voor, waarin we samen bepalen welke stappen er genomen moeten worden om weer tot een gezonde vastgoedportefeuille te komen. We maken een financieel overzicht op grote lijnen: op basis van uw doelgroepen en de capaciteit per locatie bepalen we de mogelijke inkomsten op basis van de normatieve huisvestingscomponent uit de AWBZ of op basis van (reguliere) verhuur als woning. Hier zetten we de kosten (rente, afschrijving, onderhoud) van uw vastgoed tegenover. Dit geeft globaal inzicht in de financiële prestaties van uw afzonderlijke locaties en uw vastgoedportefeuille als geheel.

Vervolgens hebben we tijdens de workshop discussie over:

- Wat belangrijke ontwikkelingen zijn in uw verzorgingsgebied.
- Hoe uw doelgroep zich ontwikkelt de komende jaren.
- Wat de staat is van uw huidige vastgoed? Hoe functioneren uw gebouwen?
- Welke effecten het scheiden van wonen en zorg voor u heeft.
- Wie uw concurrenten zijn, wat ze doen en wie uw partners zijn.

Op basis van deze informatie stellen we een stappenplan op met daarin de belangrijkste uitdagingen die nu en in de toekomst op u afkomen.

Wij raden u aan de volgende mensen uit uw organisatie uit te nodigen voor de bijeenkomst:

- Directeur / bestuurder
- Vastgoedmanager
- Regiomanagers
- Manager Financiën

Het is voor u en ons belangrijk dat deze belanghebbenden bij de workshop aanwezig zijn. Zo krijgen we vanuit alle invalshoeken informatie en een goed beeld van de ontwikkelingen en de mogelijkheden. Tevens creëert u begrip en draagvlak in uw organisatie. Met deze mensen kunnen we direct conclusies trekken en vragen beantwoorden. Dit maakt de workshop een effectieve, eenmalige bijeenkomst.

## Wat levert de workshop u op?

Aan het eind van de bijeenkomst heeft u een inzicht in uw belangrijkste uitdagingen nu en in de toekomst en een stappenplan om hier slim op in te spelen. Hiermee kunt u stap voor stap werken aan een gezonde vastgoedportefeuille, en bent u tegelijkertijd voorbereid om direct actie te ondernemen wanneer een uitdaging zich aandient. U heeft een aanvalsplan om uw hele vastgoedportefeuille kritisch tegen het licht te houden. U weet waarover u nu keuzes moet maken, en waarover u in de toekomst moet beslissen. U weet ook welke informatie u hiervoor nodig hebt; wat u zelf kunt doen en waar u externe expertise voor nodig hebt.

## Waarom KAW?

Waarom wij dé transitiepartner zijn om uw vastgoed gereed te maken voor scheiden wonen en zorg? Deze ontwikkeling vraagt om kennisuitwisseling met verschillende disciplines, en dát is precies waar onze kracht ligt. KAW werkt aan de verbetering van de woon-, zorg- en leefomgeving van mensen in buurten, wijken en dorpen. Wij combineren onze kennis van maatschappelijke ontwikkelingen, doelgroepen en vastgoed met de financiering van de zorg. Wij kijken met een frisse blik en buiten uw werkveld. Hierdoor zien wij ook de minder voor de hand liggende oplossingen. Vragen uw uitdagingen om fysieke ingrepen, dan vertalen wij dit simultaan in onderhoudsplannen, schetsontwerpen of locatiestudies.

## Hoeveel tijd kost het?

Wij komen graag naar u, of u komt naar ons. Wij laten die keuze graag aan u. Het telefonisch gesprek ter voorbereiding kost u maximaal een half uur. De bijeenkomst zal, afhankelijk van de grootte van uw vastgoedportefeuille, 2 tot 3 uur in beslag nemen. Wij doen dit geheel vrijblijvend.

## Hoe maak ik gebruik van dit aanbod?

Dat is heel eenvoudig! Neem contact op met KAW architecten en adviseurs via 088 – 529 00 00 en vraag naar Reimar von Meding. Mailen kan ook. Stuur een e-mail naar [r.v.meding@kaw.nl](mailto:r.v.meding@kaw.nl). Wij nemen direct contact met u op om een afspraak te maken.