



# Hoe zorgpartij De Hoven haar vastgoedportefeuille weer laat renderen

Stichting de Hoven is een zorgpartij gericht op ouderenzorg in de provincie Groningen. Met acht zorgcomplexen is de stichting één van de middelgrote zorgpartijen in het noorden. Wonen en welzijn staan bij De Hoven voorop. Daarbij richten zich ze op verpleeghuiszorg en zorg in woonzorgcentra. Daarnaast biedt de stichting thuiszorg in de directe omgeving van haar locaties.

Stichting de Hoven wil haar vastgoed weer bij de huidige en toekomstige woonwensen brengen. Daarvoor heeft ze een flexibele vastgoedportefeuille nodig, waarmee ze kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Het uitgangspunt van stichting De Hoven: ouderen met zorgvraag moeten iets te kiezen hebben. Het bestaande vastgoed moet dusdanig flexibel zijn, dat er zo goed mogelijk ingespeeld kan worden op specifieke woonwensen. Deze vraag is extra urgent geworden door de versnelde invoering van scheiden wonen en zorg. Met een vastgoedvisie wil stichting De Hoven hier een passend antwoord op geven. Een extra uitdaging voor de stichting vormt het krimpgebied waarin zij opereert, dat specifieke problemen met zich meebrengt.

## De zorgvrager centraal

Een scherpe doelgroepenanalyse vormt de basis voor de vastgoedvisie van stichting De Hoven. Deze doelgroepenanalyse brengt de ontwikkeling van de huidige doelgroep scherp in beeld, en geeft daarnaast inzicht in de ontwikkeling van andere doelgroepen in Noord Nederland. Naast een kwantitatieve analyse is ook in beeld gebracht welke kwalitatieve woonwensen de huidige en toekomstige doelgroepen hebben. Voor heel Nederland geldt, dat de traditionele groep ouderen verdwijnt. Zorginstellingen krijgen te maken met een meer pluriforme groep zorgvragers die zeer uiteenlopende woon- en zorgvragen hebben. Zoveel mensen, zoveel wensen, ongeacht de beperking! Met de zorgvastgoedvisie speelt stichting De Hoven in op deze ontwikkeling. Door aan te sluiten bij de specifieke woonzorgwensen van haar klanten onderscheidt De Hoven zich ten opzichte van haar concurrenten.

## Mogelijkheden bestaand vastgoed scherp in beeld

Een locatieanalyse brengt in beeld wat de (on)mogelijkheden zijn van de verschillende locaties van stichting De Hoven. De gebouwen zijn bouwkundig onderzocht op hun onderhoudsstaat en de mogelijkheden die ze bieden. Ook de energieprestaties van de gebouwen zijn op een rijtje gezet. Er zijn meerjaren onderhoudsplannen opgesteld om een goed beeld te krijgen van de onderhoudskosten de komende jaren. Ook zijn de kansen per locatie in beeld gebracht voor andere functies als gezondheidscentra, winkeltjes, kinderopvang. Met deze locatieanalyse ontstaat per locatie een kwaliteiten- en kansenkaart die als basis kan dienen voor ontwikkelscenario's per locatie.

## Slimme vastgoedexploitaties

Met de informatie uit de doelgroepenanalyse en de locatieanalyses kunnen vastgoedexploitaties opgezet worden voor iedere locatie. Per locatie worden de financiële prestaties inzichtelijk gemaakt. Afhankelijk van de kwaliteiten van het gebouw wordt een realistische afschrijvingstermijn bepaald, waarbij rentekosten, verwachte functionele aanpassingen, onderhoudskosten en energiekosten de totale kosten vormen. Aan de andere kant wordt er gerekend aan de inkomstenkant, waarbij de gefaseerde invoering van de normatieve huisvestingscomponent en huurinkomsten uit extramurale verhuur (o.b.v. puntensysteem / 4,5% van de WOZ waarde) en verhuur van ruimten aan derden allemaal meegenomen worden. Dit geeft inzicht in de financiële prestaties per locatie, maar ook in de vastgoedportefeuille als geheel.

## Scherpe visie op de toekomst

De doelgroepenanalyse biedt houvast als het gaat om welk vastgoed er nu en in de toekomst nodig is. De locatieanalyses en vastgoedexploitaties bieden inzicht in de kansen en mogelijkheden die de bestaande vastgoedportefeuille te bieden heeft. Veel van de toekomstige ontwikkelingen kunnen met een aanpassing in de bestaande vastgoedportefeuille geacommodeerd worden. Andere ontwikkelingen vragen om nieuwe vastgoedontwikkelingen op andere locaties. Met de huidige en toekomstige vraag scherp op het vizier, kan de stichting vastgoed verwerven of ontwikkelen, dat daadwerkelijk toekomstbestendig is.

De vastgoedvisie geeft stichting De Hoven voor iedere locatie, en voor de vastgoedportefeuille als geheel, een haarscherp toekomstbeeld. Zo is het voor stichting De Hoven duidelijk wat te doen met haar verzorgingshuizen. Ze weet welke doelgroepen op welke locatie het beste bediend kunnen worden, en wat er op iedere locatie moet gebeuren om tot onderscheidend en goed renderend vastgoed te komen. Op dit moment is de stichting bezig om deze visie ook daadwerkelijk om te zetten in de praktijk.

*Zou uw zorgorganisatie ook beter kunnen reageren op de huidige ontwikkelingen in de zorg met een duidelijk beeld van de staat van haar vastgoed en de markt? Lees dan de whitepaper "Hoe maak ik een gedegen vastgoedstrategie voor mijn zorgorganisatie?".*