

Recensie: Essenties voor samenwerking in wonen en zorg

In ‘Essenties voor samenwerking in wonen en zorg’, geven de auteurs Hugo van den Beld en Dave van Zalk, beide adviseur bij Twynstra Gudde, een kijkje in de keuken van de vastgoedpartijen en van de zorgpartijen. Als zorgaanbieder of vastgoedpartij zult u zich zeker herkennen, maar of dat voldoende is om tot samenwerking te komen?

‘Essenties voor samenwerking in wonen en zorg’, met als ondertitel ‘Realiseer meer en beter woonzorgvastgoed’ start in de eerste hoofdstukken met de algemene trend van meer behoefte aan zorg de komende jaren en de opgave die de BV Nederland staat te wachten. Wat dat betreft is er niets nieuws onder de zon.

In hoofdstuk 3, over de vastgoedpartijen, wordt goed en overzichtelijk uiteengezet wat de onderscheidende activiteiten zijn van de projectontwikkelaar, de vastgoedbelegger en de woningcorporatie. Het zoekt daarna vooral in op de karakterkenmerken van de woningcorporatie die, volgens de auteurs, een focus hebben op het lage en middensegment van de (sociale) woningbouw. Het hoofdstuk eindigt met een algemeen inzicht in de financiële huishouding van de vastgoedpartijen. Er wordt een tipje van de sluier opgelicht over enkele financiële aspecten die van belang zijn bij vastgoed. Zo komen de investeringsmethodes als het aanvangsrendement en de nettocontantewaarde en de disconteringsvoet summier aan de orde. Begrippen als de exploitatiekosten, de restwaarde, de BTW-verrekening, de onrendabele top en de huurovereenkomst worden aangetipt. Het vereist enerzijds diepgaande(re) kennis om de aangereikte informatie op waarde te schatten. Anderzijds maakt het inzichtelijk dat, vooral door de toenemende marktwerking en de daaraan verbonden risico's, voor goed ondernemerschap (meer) kennis van zaken nodig is.

In hoofdstuk 4, over zorgaanbieders, worden de ontwikkelingen in de zorgsector beschreven. De cijfers per deelsegment in de zorg geven de lezer zicht op onder andere de omvang aan AWBZ gelden en aantallen locaties. Niet alleen zaken die met vastgoed hebben te maken passeren de revue. Ook bijvoorbeeld de nieuwe wensen van veranderende doelgroepen en de positionering in de markt in de context van de toenemende concurrentie geven een reëel beeld. Ook wordt er aandacht besteed aan de financiën en dan vooral aan de onzekerheid rondom de kapitaallasten en de Normatieve Huisvesting Component (NHC) zoals die vanaf 1 januari 2011 integraal onderdeel uit gaan maken van de prestatiebekostiging bij de zorgaanbieders.

Hoofdstuk 5 is het afsluitend hoofdstuk ‘Samenwerking: noodzakelijk maar niet vanzelfsprekend’. Hier worden de zaken voor de vastgoedpartijen en zorgaanbieders nog eens op een rijtje gezet. De auteurs merken op dat zaken als emotie en persoonlijke beweegredenen een belangrijke rol spelen bij samenwerkingsprocessen. Ook de verschillende culturen en de verschillende belangen en ambities komen aan bod. Het hoofdstuk eindigt met een afbeelding waarin de context van het samenwerkingsproces

wordt uitgebeeld voor iedere bedrijf of organisatie en waarin de vastgoed- en zorgpartijen zich kunnen herkennen.

De vastgoedpartijen en zorgaanbieders zullen zich herkennen in respectievelijk hoofdstuk 3 en 4.

Met de harde financiële kennis in deze hoofdstukken, samen met de cijfermatige aantallen van brancheorganisaties en overheidsinstanties over vastgoed en zorg, wordt er een opmaat gemaakt naar het hoofdstuk over samenwerking geënt op de zachte kenmerken van emoties en belangen. De auteurs lopen hier een kans mis om hard en zacht met elkaar te integreren en de samenwerking tussen de partijen werkelijk te verbeteren. Voor kengetallen, trends en ontwikkelingen in de vastgoed- en zorgsector is het boek informatief.

Essenties voor samenwerking in wonen en zorg

Hugo van den Beld en Dave van Zalk

Boek/Paperback/152 pagina's

Nederlandstalig

Bohn Stafleu van Loghum/1^e druk/2010

ISBN-13: 9789031376292

€ 37,95