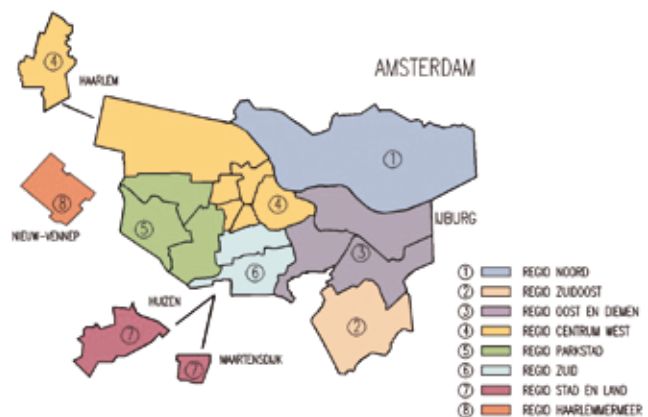


project Cordaan

Opdrachtgever: Cordaan / **Plaats:** Amsterdam / **Capaciteit:** V&V: 2.100 intramuraal, 600 dagverzorging/dagbehandeling; 1.500 extramuraal; VG: 1.000 intramuraal, 170 dagverzorging/dagbehandeling; 600 extramuraal; GGZ: 220 intramuraal; Thuiszorg: 11.000 / **Wens opdrachtgever:** Schrijven van een Strategisch huisvestingsplan voor de eerstvolgende 5 jaren waarbij ingegaan werd op externe factoren (overheidsbeleid, demografische ontwikkelingen, ontwikkelingen aan de vraagzijde), interne factoren (bouwkundige kwaliteit en financiële situatie bestaande huisvesting) en toekomstvisie (huisvesting en vastgoed) / **Investeringsniveau:** n.v.t. / **Stadium:** afgerond.

Uitwerking adviesvraag

Het ontwikkelde strategisch huisvestingsplan bestond uit één algemeen deel met visie en algemene ontwikkelingen en 8 delen voor de verschillende regio's. In deze regionale delen is een analyse gemaakt van vraag en aanbod en van de verschillende gebouwen. Uiteindelijk leidt dit in ieder deelplan tot een concrete investeringsopgave en financiering van grootschalige nieuwbouw en renovatie en instandhoudingsprojecten. In totaal ging het om ruim 100 locaties.



De onderdelen van het plan zijn:

1. Beschrijving ontwikkelingen, beleidskader

Het actuele beleidskader op het gebied van huisvesting in de gezondheidszorg is beschreven, waarbij tevens de relevante (ontwikkeling van) financiële kaders in kaart zijn gebracht.

2. Ontwikkeling strategische visie

Om te komen tot een eenduidige visie en vaststelling van de strategische positie. Het is bedoeld om de organisatie optimaal in staat te stellen de verschillende relevante cliëntendoelgroepen binnen haar marktgebied een combinatie van zorg en huisvesting bieden.

De ontwikkeling van de strategische visie heeft geresulteerd in een aantal huisvestingsconcepten die zowel binnen het V&V- het VG- als het RIBW-aanbod gehanteerd worden.

3. Inventarisatie bestaande huisvesting

Het LTHP is gebaseerd op de bestaande uitgangssituatie van de omgeving waarin Cordaan zich bevindt (vraag- en aanbodverhoudingen). Het is daarnaast ingekaderd in het huidige beleid van de overheid.

4. Marktanalyse, ontwikkeling model zorgbehoefte – V&G en VG

Om een uitspraak te kunnen doen over de bestaande en toekomstige zorgbehoefte, is een behoeftemodel ontwikkeld dat per regio inzicht geeft in de zorgvraag in relatie tot het bestaande aanbod.

5. Planontwikkeling toekomstige huisvesting

Op basis van de strategische visie, de zorgbehoefte en de inventarisatie van het zorgvastgoed, is zowel op regioniveau als locatiespecifiek de toekomstige planontwikkeling beschreven.

Rol Mondria Advies

Mondria Advies heeft de totstandkoming van het LTHP verzorgd. Naast het daadwerkelijk schrijven van de verschillende (deel)plannen betrof dit o.a. de advisering met betrekking tot de huisvestingsvisie en de vastgoedvisie, het analyseren van de grote hoeveelheid informatie en het berekenen van de financiële gevolgen voor liquiditeit en exploitatie.

Een voorbeeld van een vraag van de opdrachtgever was te komen tot een klein aantal huisvestingsconcepten die voor alle doelgroepen (ZZP) geschikt is. Hiermee wordt het risico van het vastgoed beperkt en kunnen pieken en dalen in de vraag in verschillende sectoren worden opgevangen. Onderstaand zijn de 5 ontwikkelde woonconcepten weergegeven.

Huisvestingsvormen Cordaan	financiering		ZZP	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	particulier	AWBZ											
1 regulier zelfstandig gewone woningen in de wijk zonder aanwezigheid van voorzieningen; zowel grondgebonden als meergezinswoningen cliënten ontvangen geregelde begeleiding	hoofzakelijk	ZIN-woning	WV GGZ VG LVG SGLVG	X									
2 verzorgd zelfstandig wonen (geclusterd) individueel appartement met met algemene voorzieningen in nabijheid aanwezig	ja	licht verblijf	WV GGZ VG LVG SGLVG	X	X	X			X	X			
3 verzorgd individueel groepswonen individueel (klein) appartement; met gezamenlijke huiskamer die wordt gedeeld met een aantal bewoners	nauwelijks	licht verblijf	WV GGZ VG LVG SGLVG		X	X	X	X	X	X	X	X	X
4 beschermd groepswonen individuele zit/slaapkamer; gezamenlijk huishouden groepen van maximaal 6 cliënten	nauwelijks	zwaar verblijf	WV GGZ VG LVG SGLVG			X	X	X	X	X	X	X	
5 beschermd individueel, afdelingswonen individuele zit/slaapkamer; kortdurend afdelingen tot maximaal 10 cliënten	niet	zwaar verblijf	WV GGZ VG LVG SGLVG				X	X		X	X		X
6 beveiligd wonen kleine appartementen / individuele zit/slaapkamer	niet	beveiligd verblijf	WV GGZ VG LVG SGLVG	X									

Ook zijn kengetallen ontwikkeld aan de hand waarvan huidig en toekomstig vastgoed eenduidig met elkaar vergeleken kan worden. Deze kengetallen zijn waardevol bij het nemen van strategische beslissingen.

Mondria Advies is een bureau voor strategisch advies voor ontwikkeling en exploitatie van onroerend goed in de zorgsector. Daarnaast heeft zij expertise op het thema kleinschalig wonen, zowel zorginhoudelijk als qua vormgeving, consequenties voor organisatiestructuur, financiering en exploitatie. Van deze combinatie van kennis kan de klant op geïntegreerde wijze gebruik maken bij de ontwikkeling van woon-zorgconcepten.