

## project Cedrah

**Opdrachtgever:** Cedrah / **Plaats:** regio Rijnmond / **Toegelaten capaciteit:** 290 plaatsen licht en 25 plaatsen zwaar; na realisatie respectievelijk 207 plaatsen licht en 119 plaatsen zwaar / **Woningen:** 504 service- en zorgwoningen; na realisatie 605 woningen / **Wens opdrachtgever:** vervangende nieuwbouw van drie intramurale locaties en toevoegen nieuwe locaties; transformatie van reguliere verzorgingshuizen naar zorgcentra met groepswonen voor P.G. cliënten, zorgwoningen intramuraal en extramuraal en woningen in diverse typen en prijsklassen; alles in eigen beheer. / **Investeringsniveau:** > 100 miljoen / **Stadium:** diverse stadia; van visie en conceptontwikkeling tot plannen die in uitvoering zijn.



*Nieuwbouw Beth San te Moerkapelle; maquette en realisatie eerste fase (oplevering maart 2011); oplevering tweede en derde fase is gepland eind 2012 en begin 2014.*

### Uitwerking adviesvraag

Cedrah heeft de wens uitgesproken een groot deel van het vastgoed te transformeren en uit te breiden. Vanaf 2005 is Mondria Advies betrokken bij het uitwerken van deze plannen. Hierbij is een groot aantal vraagstukken aan de orde. Het betreft ondermeer haalbaarheidsonderzoeken waarbij specifieke aandacht is voor de combinatie van intramurale en extramurale huisvesting in eigen beheer. Een onderdeel hierbij is de wens om het vastgoed onder te brengen in de eigen vastgoedstichting, waarbij ook het zorgvastgoed wordt overgedragen naar deze stichting.

In het vervolg van deze onderzoeken is de vraag gesteld naar financieel procesmanagement en strategische advisering inzake de verdere planontwikkeling. Onderdelen hiervan zijn de uitwerking van de strategische visie op huisvesting van Cedrah en het opstellen van het transformatieproces voor de verschillende locaties. De termijn voor de gehele transformatie bedraagt ca. 10 jaar.

Bij de realisatie van het vastgoed wordt ingespeeld op de verwachte groei naar zwaardere zorg (P.G. en somatiek). Daarnaast worden ook woningen in diverse financieringscategorieën gerealiseerd waarin extramurale zorg kan worden aangeboden. Het doel is om per locatie een breed aanbod van wonen en zorg te realiseren, ondersteund door verschillende gezondheids- en maatschappelijke functies.

Het financiële management heeft vooral betrekking op het opstellen van de budgetten op basis van toekomstige exploitaties, het ondersteunen in het aantrekken van financiering en het bewaken van de geformuleerde financiële uitgangspunten. Teneinde alle uitgangspunten te bewaken is een projectorganisatie opgezet, waarin de verschillende verantwoordelijkheden en verantwoordingen zijn vastgelegd. De relatie van deze projectorganisatie met de 'staande' organisatie is eveneens vastgelegd.

### Rol Mondria Advies

Mondria Advies is betrokken geweest vanaf het moment van visievorming en uitwerking van de plannen. Een onderdeel hiervan was ook het onderzoeken van de financiële haalbaarheid. Nadat de verschillende besluiten zijn genomen aangaande uitwerking van de plannen is Mondria Advies betrokken bij zowel de aansturing en bewaking van de totale projectorganisatie als wel de uitwerking van de verschillende projecten.

De taken van Mondria Advies betreffen het invulling geven van het procesmanagement van bovenstaand transformatieproces. Het betreft het initiëren, aansturen en ook deels zelf uitvoeren van activiteiten in het kader van de strategische ontwikkeling. Onderdelen hiervan zijn o.a. het assisteren in het opstellen van de totale business-case in het kader van het aantrekken van financiering en het begeleiden van de overdracht van grond en gebouwen van de zorgstichting naar de vastgoedstichting (College sanering zorginstelling, fiscale en juridische uitgangspunten).

Daarnaast verzorgt Mondria Advies het projectmanagement van de drie projecten die inmiddels worden uitgewerkt. Deze bevinden zich in verschillende stadia van het bouwproces (besteksgereed maken, aanbestedingsgereed maken en bouw).



*Amandelhof te Capelle a/d IJssel; nieuwbouw Cedrah met groepswoningen, zorgwoningen, huurwoningen en koopwoningen + twee woontorens van projectontwikkelaar, waarvoor deels grondoverdracht heeft plaatsgevonden*



*Impressie van het atrium in de nieuwbouw van Uitzicht te Vlaardingen, waar een ontmoetingsruimte + restaurant wordt gerealiseerd t.b.v. alle aanwezige doelgroepen in en rond het centrum.*

**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.**