



Herbestemming binnen een veranderende zorgmarkt

Een terugblik op de ontwikkeling van
Zorgresidentie Velp

Arjen Vugs / Transrevium
september 2017

ZORG  RESIDENTIE VELP

Inhoud

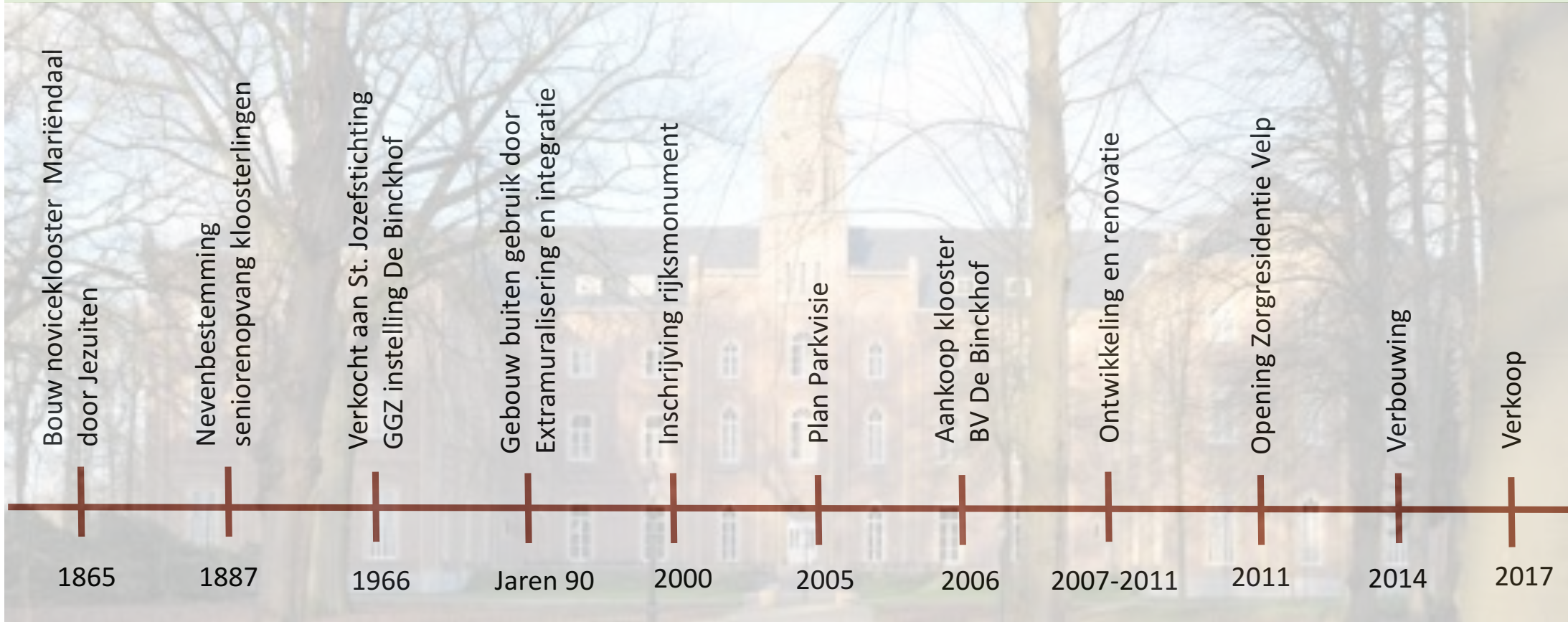
- Keuze voor een religieus monument
- Historie
- Herontwikkeling in 4 uitdagingen
- Plus en minpunten
- Aanbeveling

Keuze voor een religieus monument

- Ligging 'in het groen'
- Authentiek gebouw
- Indeling woonruimtes en centrale ruimtes
- Interessante financiële propositie
- Uniek beleggingsobject



Historie



Herontwikkeling in 4 uitdagingen

1. Vervallen complex

- Sloopwerk
- Hergebruik installaties onmogelijk
- Constructieve versterkingen
- Tuin (4ha)

Herontwikkeling in 4 uitdagingen

2. Bouw- en exploitatievergunning

- Eisen zorg en monument
- Adviseurs
- Doorlooptijden
- Revisies binnen bouwoverleg
 - Mandaat
 - Proefopstellingen

Herontwikkeling in 4 uitdagingen

3. Bouwtechnische beperkingen pand

- Bestaande indeling
- Houten constructies
- Ruimte voor installaties
- Toegankelijkheid
- Duurzaamheid

Herontwikkeling in 4 uitdagingen

4. Financierbaarheid

- Aankoopprijs beperkt
- Incourant object
- Vertragingen en uitlopen bouwkosten
- Weinig subsidiemogelijkheden

Plus en minpunten

Pluspunten

- Ligging
- Aankoopprijs
- Bouwen vanuit een bestaande situatie
- Sfeer en uitstraling gebouw
- Markant, bekend

Minpunten

- Ligging
- Vergunningtraject
- Indeling en inrichting vast omlijnd
- Hoge nuts- en onderhoudskosten
- Financierbaarheid en beleggingswaarde

Aanbeveling

‘Bezint eer ge begint’

- Geen ontkomen aan concessies
- Ratio voor emotie!