

## Herbestemming van Vastgoed voor de zorg

Herbestemming voor de zorg op commerciële basis is mogelijk. Echter bij een combinatie van wonen en zorg zijn de basis opbrengsten uit de zorgwoningen vaak niet voldoende om de kosten 100% te dekken. Een oplossing hiervoor kan zijn het budget te verruimen met opbrengsten uit aangrenzende nieuwbouw en/of vrije sector verhuur. Herbestemming blijkt veelal complexer dan nieuwbouw of renovatie te zijn. Ook voor deskundige en ervaren opdrachtgevers zijn de kosten moeilijk in te schatten. Een oud pand biedt altijd verrassingen, niet zelden met vertraging als gevolg. BBA kan vanuit haar ervaring met dergelijke projecten als ondersteunende schakel fungeren die het proces in goede banen leidt.

Een zorgaanbieder focust zich liever op haar kerntaken dan om zelf opdrachtgever van de verbouwing te zijn, zij menen dat andere daar deskundiger in zijn. BBA kan een dergelijk proces als deze begeleiden en zodoende de zorgaanbieder te ontzorgen. Belangrijk is om te beginnen met een onderzoek naar het dagelijkse leven van de nieuwe bewoners om zodoende functionele eisen zo helder mogelijk in beeld te krijgen. Ook tussentijdse wijzigingen, naar aanleiding van onvoorziene omstandigheden en kosten, vragen om overleg met die nieuwe bewoners. In alle gevallen moet ook rekening gehouden worden met de in het Bouwbesluit vastgelegde eisen. Deze eisen (denk aan akoestiek, isolatie en daglichttoetreding) kunnen op gespannen voet staan met het budget voor de herbestemming. Als de panden in gebruik genomen zullen worden door mensen met ernstige lichamelijke beperkingen komen er aanvullende eisen aan de toegankelijkheid, brandveiligheid en installaties.



### Aandachtspunten:

- Rechtstreeks contact met de eindgebruikers is gewenst, om een goed beeld te geven van wat nodig is.
- In de haalbaarheidsstudie dienen naast de verwerving en bouw van het pand tevens het beheer, onderhoud en exploitatie over een langere periode mee genomen te worden.
- Reken niet vanuit normbedragen en normgetallen maar vanuit de daadwerkelijke functionele eisen en financiële mogelijkheden.

Herbestemmen kost meer dan nieuwbouw zo niet in geld dan wel in tijd en inzet. Echter als alle voorbereidingen achter de rug zijn wonen de nieuwe gebruikers meestal op mooie plekken en in mooie gebouwen. Dat mag best inspanning vergen.



Neem voor meer informatie contact op met BBA.