

Marga Klompé



Bouwstenen voor sociaal

2 juni 2015



- De Hoge Weide Lochem
- De Pelkwijk Winterswijk
- Vragen aan de werkgroep

De Hoge Weide Lochem





Locatie kenmerken

- Ligging aan de rand van de stad tussen buitengebied en villa wijk.
- Ca. 14.000 m² BVO
- Bouwjaar 1992
- 100 verpleeghuisplaatsen (veelal 2 pers kamers)
- 65 verzorgingshuisappartementen (28 m²)
- Polikliniek
- Veel algemene: kantoren, dagopvang, keuken, restaurant, wasserij, magazijn, therapieruimten etc.
- Diverse aanleunwoningen in de omgeving

Vastgoedstrategie

- Nieuwbouw polikliniek (druk / noodzaak)
- Rest van de locatie nog circa 12 jaar doorexploiteren (boekwaarde)
- Uitsdunnen 2 bedkamers (minder opbrengt, ongeveer gelijkblijvende huisvestingskosten)
- Omzetten appartementen naar SWZ (lagere huur)
- Opknappen (nieuwe investeringen onwenselijk, maar wel nodig ivm uitstraling en achterstallig onderhoud)

Locatie / organisatie strategie

- Aanpassen woonconcepten: van afdelingswonen naar groepswonen en individueel wonen. En van verzorgingshuis naar SWZ.
- Intensiveren samenwerking poli / ziekenhuis
- Inpassen “huis van de buurt” (buurtfunctie)
- (Proberen) binnen halen huisartsen
- Binnen halen andere behandelaars
- Inzetten eigen paramedici in de eerste lijn zorg

Knelpunten

- Uitstraling is en blijft matig
- Gebouwstructuur lastig aan te passen
- Veel claims op werkplekken / centrale ruimten en functies die nauwelijks opbrengst genereren (cultuuromslag nodig, maar lastig te bewerkstelligen)
- inzakkende vastgoed- en zorgexploitatie.

dus

kostenreductie noodzakelijk of opbrengstverhoging

Vragen aan de werkgroep

- Potentie tot extra opbrengt ?
- Tips ten aanzien van nieuwe samenwerkingspartners ?
- Over het hoofd geziene belangen ?
- Tips ten aanzien van noodzakelijke cultuurverandering, vooral ten aanzien van ruimte claims ?

De Pelkwijk Winterswijk



De Pelkwijk Winterswijk



Locatie kenmerken

- Verzorgingshuis
- Ligging aan de rand van de stad in een woonwijk.
- Ca. 12.500 m² BVO
- Bouwjaar 2007 + enkele oudere bouwdelen
- 95 appartementen (75 m²)
- 36 aanleunwoningen
- Diverse algemene ruimten: atrium, satelliet keuken en restaurant.

Vastgoedstrategie

- Op basis van natuurlijk verloop omzetten naar scheiden wonen en zorg.
- Appartementen verkeren in goede staat.
- Restaurant en atrium zijn onlangs opgeknapt.
- Aanleunwoningen zijn deels verouderd
eigenaar is terughoudend met renovatie. Er is wel voldoende vraag vanwege de relatief lage huurprijs en het (nog) aanwezige voorzieningenniveau.
-

Locatie / organisatie strategie

- Inzetten atrium en overige algemene ruimten als “huis van de buurt”
- Verkenningen hebben inzicht opgeleverd om zelf geen (vereniging) activiteiten op te zetten, maar verenigingen binnen te halen.
- Vervoer / bereikbaarheid is een belangrijk aandachtspunt voor het binnen halen van de doelgroep.
- Beleving en reuring in de locatie
(of dit past bij de woonwensen is niet echt duidelijk)

Knelpunten

- Men rekent zich zelf te snel rijk.
- Men probeert bestaande diensten (tegen beter weten in) in de lucht te houden.
- Risico's op interne concurrentie tussen horeca en "huis van de buurt".

Vragen aan de werkgroep

- Potentie tot extra opbrengt ?
- Tips ten aanzien van nieuwe samenwerkingspartners ?
- Over het hoofd geziene belangen ?
- Tips ten aanzien van cultuurverandering ?