



Joyce van Boxmeer (links) en Anita Pauwels bij Stichting Maatschappelijke Opvang Traverse in Tilburg, waar zorg wordt geboden aan dak- en thuislozen. Op deze herontwikkelingslocatie realiseerden we 3 nieuwe woongebouwen en renoveerden we een bestaand pand.

MISMATCH TUSSEN EXPLOITATIE EN VASTGOED IN DE ZORG: HOOG TIJD VOOR VERNIEUWENDE OPLOSSINGEN

De zorg verandert in rap tempo. Door veranderende cliëntenpopulaties, gebrek aan zorgmedewerkers en stijgende personeels- en energiekosten sluit bestaand vastgoed vaak niet meer aan op de zorg van nu. Die mismatch vraagt om ingrijpen. “Bij het creëren van toekomstbestendig zorgvastgoed is er gelukkig heel veel mogelijk; meer dan de meeste mensen denken”, aldus projectontwikkelaars Joyce van Boxmeer en Anita Pauwels. Het tweetal geeft graag inzicht in de verrassende kansen. Met een innovatieve locatiescan als ideaal hulpmiddel.

Organisatie van zorg verandert

Dat de uitdagingen in de zorg zich alsmaar opstapelen, merken Anita en Joyce dagelijks. “Kijk naar de intramurale ouderenzorg, waar cliënten steeds intensievere zorg vragen. Of naar de zorg voor mensen met een verstandelijke beperking, waar de doelgroep vergrijst”, aldus Joyce. Anita voegt toe: “Ook het personeelstekort loopt op. Om de bezetting op peil te houden, zien we de vraag naar grotere groepen weer toenemen. Zoals bij woonzorgcomplex Berlerode in Berlicum. Tijdens de vergunningaanvraag hebben we de groepsgrootte opgehoogd van 6 naar 8 bewoners. Inmiddels horen we zelfs aantallen van 14.”

Ook extramuralisering en ambulantisering hebben effect op de organisatie van zorg. Anita: “Onze samenleving doet een steeds groter beroep op de zelfredzaamheid van mensen. Maar niet iedereen redt het op eigen kracht en daar spelen we op in, bijvoorbeeld via ons concept Maatschappelijk Mooi®, dat wonen, werken en zorgen verbindt.” Dit concept kwam onder andere tot leven in Uden, waar huurders met een (licht)verstandelijke beperking worden ondersteund door begeleiders én de bewoners van de overige appartementen. “Een mooi succes, waarmee we ook wat doen aan een andere maatschappelijke uitdaging: de vereenzaming van mensen.”

Toekomstgerichte aanpak

Door al deze ontwikkelingen ontstaat steeds vaker een mismatch tussen zorgexploitatie en bestaand vastgoed. “Tel daarbij op de vele verouderde panden en de oplopende energiekosten”, aldus Anita. “Veel zorgorganisaties zitten met de handen in het haar. Want moet je renoveren en verduurzamen, transformeren of verbouwen? Kiezen voor sloop-nieuwbouw? Of juist de kansen benutten om vastgoed op te toppen of bij te bouwen op bestaande terreinen? Eén ding is zeker: een toekomstgerichte aanpak is hard nodig. Want waar zorg verandert, moet vastgoed meebewegen. Naast de juiste kennis van vastgoedontwikkeling, hebben wij de tools én het netwerk om met de juiste oplossingen te komen.”

Locatiescan

Kijken naar wat wél kan, dat is steeds het uitgangspunt. Joyce: “Belangrijk hierin is ook de integrale samenwerking met onze collega’s van Hendriks, die gespecialiseerd zijn in renovatie, verlaging van energielasten en transformaties.” Alles begint hoe dan ook met een goed inzicht in de huidige vastgoedportefeuille van een organisatie. Daarom ontwikkelden we een speciale locatiescan. “Hierbij worden alle grondposities en het vastgoedbezit van een organisatie vrijblijvend geanalyseerd, waarna we met concrete adviezen komen voor een optimale benutting. Er blijkt vaak meer mogelijk dan gedacht.”

Positieve verrassing

Steeds meer organisaties weten ons te vinden in hun zoektocht naar passend zorgvastgoed. Een mooi voorbeeld is Cello. Deze organisatie heeft behoefte aan extra zorghuisvesting en werd door onze locatiescan op het juiste spoor gezet. “De scan toonde aan dat er ruimte is voor circa 200 extra zorgeenheden op de eigen terreinen, binnen de bestaande wet- en regelgeving”, vertelt Anita. “Cello was positief verrast en kan met deze nieuwe inzichten verder. Dat is precies wat we voor ogen hebben: organisaties verrassen met nieuwe mogelijkheden. Om zo het verschil te maken voor mensen die extra ondersteuning nodig hebben.”

Vrijblijvende analyse?

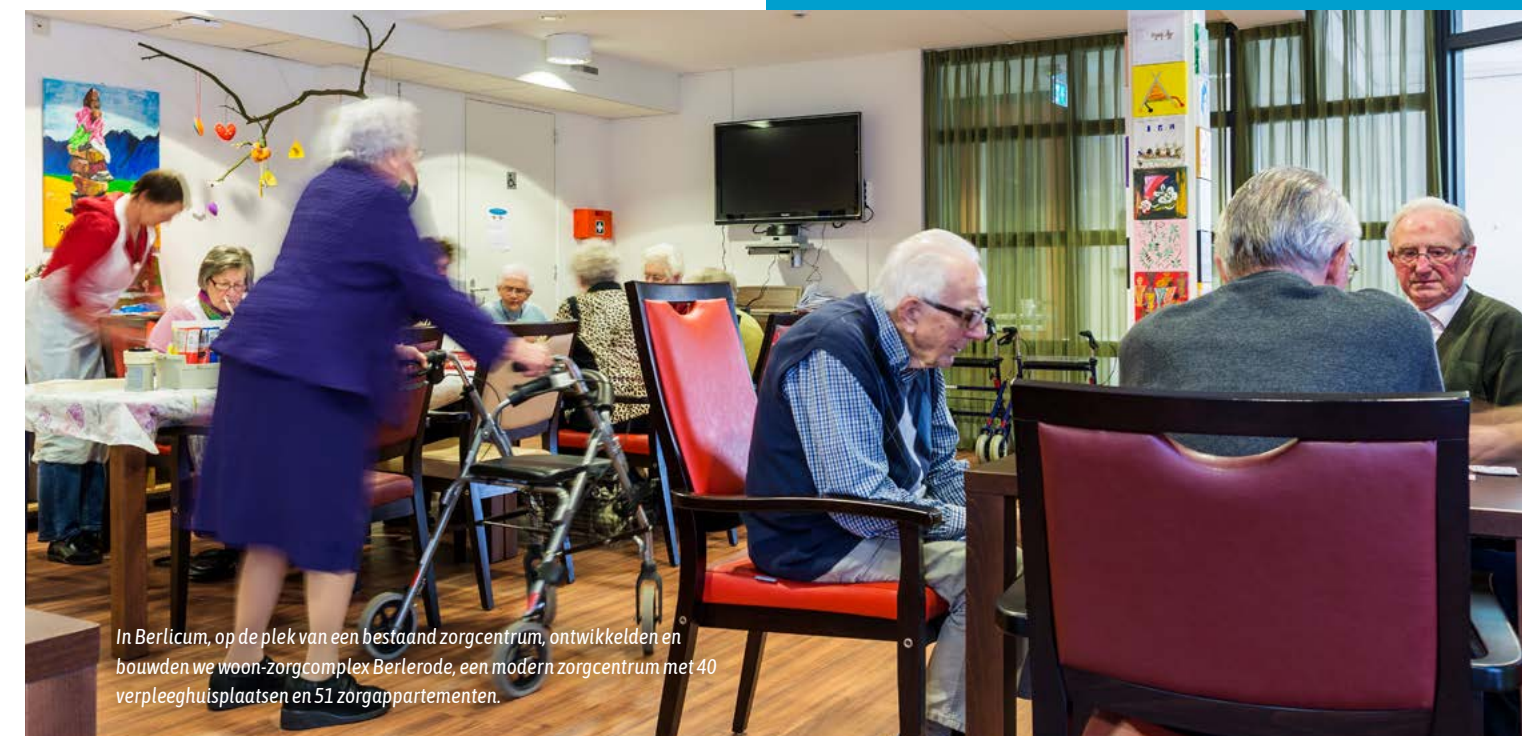
Interesse in de vrijblijvende locatiescan waarbij we jouw grondposities analyseren en de vastgoedexploitatie doorrekenen?

Neem contact op met Joyce van Boxmeer, projectontwikkelaar, via 06-45 97 18 28 of j.vboxmeer@hendriks Coppelmans.nl ◀

PASSENDE ZORG VRAAGT OM PASSENDE GEBOUWEN

Huisvestingsvragen vertalen naar concrete en toekomstbestendige vastgoedplannen? Zo maken wij dit mogelijk:

- ▶ **Sterk netwerk en ruime ervaring:** we weten wat er speelt in de wereld van zorghuisvesting en leggen verbindingen met corporaties, beleggers en gemeenten.
- ▶ **Creativiteit:** speuren naar kansen voor de herontwikkeling en realisatie van zorgvastgoed met de locatiescan als bron van inzicht en verrassing.
- ▶ **Vernieuwende conceptwoningen:** van zorgappartementen binnen de eerste aftopgrens tot betaalbare, snel realiseerbare zorgwoningen, het zit in onze Woonfamilie. Lees meer hierover op pagina’s 6 en 7.
- ▶ **Thuis in gebieds- en planontwikkeling, energetische maatregelen, onderhoud, renovatie en beheer:** met integrale oplossingen als resultaat.
- ▶ **Maatschappelijke betrokkenheid:** huisvesting moet altijd ‘ontroerend goed’ zijn. De wereld om ons heen is onze drijfveer, niet de stenen.



In Berlicum, op de plek van een bestaand zorgcentrum, ontwikkelden en bouwden we woon-zorgcomplex Berlerode, een modern zorgcentrum met 40 verpleeghuisplaatsen en 51 zorgappartementen.