

A portrait of François van de Wiel, a middle-aged man with grey hair and glasses, wearing a dark blue blazer over a light blue button-down shirt. He is standing outdoors, leaning on a wooden railing, with a blurred background of trees and a building.

François van de Wiel (Cello):
“Doordat we de samenwerking zoeken met andere partijen, komen interessante varianten voor ons zorgvastgoed op tafel.”

BUITEN GEBAADE PADEN DENKEN: DE SLEUTEL TOT TOEKOMSTBESTENDIG ZORGVASTGOED

De zorgsector is volop in beweging. “We zien dat onze cliëntsamenstelling aan het veranderen is, onder meer door vergrijzing en een toename van andere doelgroepen”, vertelt François van de Wiel, manager bedrijfsvoering bij zorgorganisatie Cello. “Veel ontwikkelingen hebben direct impact op onze vastgoedportefeuille en vragen om actie. Daarbij zien we veel kansen in samenwerkingen met partners, zoals corporaties, bouwers en andere zorgorganisaties. Alleen zo kunnen we een toekomstbestendige woonomgeving creëren voor onze cliënten.”

Oog en oor voor vastgoed

“Ons vastgoed is in goede conditie”, vertelt François van de Wiel tijdens een wandeling over de Groote Cingels in Vught. Het is 1 van de 3 zorgparken van Cello waar mensen met een beperking wonen, werken of naar een dagbesteding gaan. Daarnaast zijn er diverse locaties in wijken – veelal in eigendom van corporaties – waar cliënten begeleid wonen. Ook biedt Cello begeleiding bij mensen thuis. “Er is geen achterstallig onderhoud aan onze panden. Ook voerden we al diverse energetische maatregelen door, zoals de plaatsing van zonnepanelen en dubbelglas. Kortom, er is genoeg oog en oor voor de staat van het vastgoed. Maar dat betekent niet dat we achterover kunnen leunen. Integendeel: er spelen genoeg ontwikkelingen die om aandacht vragen.”

Volop dynamiek in zorgland

Samen verleggen we de grenzen en zien we wat wél kan: het is de kernboodschap van de meerjarenstrategie 2023-2026 van Cello. En ook van de jaren daarna, zegt François van de Wiel. “Er is veel gaande, zowel bij ons als vele andere zorgorganisaties in het land. De vergrijzing onder onze cliënten leidt tot meer en intensievere zorgbehoeften. Ook groeit de zorgvraag voor mensen met een licht verstandelijke beperking en bijkomende problematiek, terwijl het aantal cliënten met een meervoudige beperking juist lijkt af te nemen. En we willen samen met corporaties steeds meer inzetten op de juiste zorg op de juiste plek. Daarbij ontwikkelen we onder meer aanbod in vormen van Volledig

Pakket Thuis of Modulair Pakket Thuis. Dat houdt in dat mensen onder bepaalde voorwaarden zorg thuis kunnen krijgen.”

Strategisch huisvestingsplan

Alle ontwikkelingen hebben gevolgen voor de vastgoedportefeuille. “Kunnen onze cliënten bijvoorbeeld oud worden waar ze nu wonen? En wat is de invloed op de component wonen als onze cliëntsamenstelling verandert? Die vragen stellen we onszelf”, zegt François van de Wiel. Binnen Cello wordt nu een strategisch huisvestingsplan opgesteld. “Met dit plan wordt duidelijk hoe onze huisvesting kan bijdragen aan het woon- en leefgenot van huidige en toekomstige cliënten. De beleidsmatige kant is nu afgerond, komend jaar zoomen we in op onze bestaande locaties en ontstaat er een strategie met scenario’s voor de komende jaren.”

Samenwerking opzoeken

Ongeacht de koers van het huisvestingsplan ziet François van de Wiel vooral kansen in samenwerking. “Kenniss van buiten naar binnen halen, daar geloof ik in. Zo merk ik dat in de zorg veel gesproken wordt over sloop en nieuwbouw. Terwijl dit uit duurzaamheidsperspectief niet altijd de beste oplossing is. Door onze samenwerking met onder meer corporaties, bouwers én andere zorgorganisaties, komen interessante varianten op tafel. Denk aan het optoppen van de bestaande voorraad. En er zijn vast veel meer mogelijkheden dan ik nu in beeld heb. Buiten de gebaande paden denken is belangrijk om tot oplossingen te komen. Daarbij hebben we andere partijen hard nodig; zeker ook partijen waarvoor vastgoedontwikkeling en huisvesting corebusiness zijn. Pas dan kunnen we als Cello écht grenzen verleggen.” ◀

Samen kansen benutten voor passend zorgvastgoed

Met een dosis creativiteit speuren naar kansen voor de ontwikkeling en realisatie van zorgvastgoed. Om zo tot een slim antwoord te komen op actuele vraagstukken die spelen in de zorg. Met dat doel helpen we zorgorganisaties graag verder. Zodat zij kunnen focussen op hun primaire taak: zorgverlening en -exploitatie.

Door onze ervaring met de ontwikkeling en realisatie van zorgvastgoed en (sociale) woningbouw, weten we met welke uitdagingen organisaties te maken hebben én krijgen. Er liggen veel kansen rondom vastgoedontwikkeling. Kansen die we graag met zorgorganisaties verder onderzoeken. Zo kunnen we op basis van no cure no pay de grondposities van zorgorganisaties analyseren. En de opties voor de ontwikkeling en realisatie van vastgoed onderzoeken, zowel op locaties die al bezit zijn van een organisatie, als andere gronden. Een vorm van strategische samenwerking die we al succesvol inzetten bij corporaties. Want samen komen we verder!

Een strategische samenwerking aangaan?

Neem contact op met René Beks, directeur ontwikkeling & innovatie, via 06 – 51 04 57 14 of rene.beks@hendriks Coppelmans.nl. ◀