VASTGOED JOURNAAL

SMT Bouw & Vastgoed | ‘De zorgsector is niet een wereld waar je zomaar binnenstapt’

24-02-2020 14:07



SMT Bouw & Vastgoed voelt zich senang in het maatschappelijk domein. “Voor ons zit het plezier in het mensenwerk. Wij willen ertoe doen en iets betekenen voor mensen met een grote of een kleine zorgvraag”, zo zegt directeur Geron Verdellen.

De afgelopen twee jaar heeft Verdellen intensief gewerkt aan de omvorming van SMT van een klassieke aannemer naar een moderne klant- en samenwerkingsgerichte netwerkorganisatie. “De zorgsector is niet een wereld waar je zomaar binnenstapt. Dat weten we inmiddels als geen ander, daarom hebben we de afgelopen jaren partijen aan ons verbonden.”

VASTGOED JOURNAAL



Gebouwexploitatie

''Institutionele beleggers als particuliere investeerders hebben veel belangstelling voor het financieren van projecten''

Met die partners kan worden voorzien in comfortabel wonen met soms zorg tot gebouwen voor intensieve verpleeghuiszorg en intramurale geestelijke gezondheidszorg. “Maar een gebouw is slechts een onderdeel van de totale exploitatie van een zorginstelling. Wij willen op een breder terrein waarde toevoegen”, aldus Verdellen. “Wij maken niet alleen gebouwen, maar bieden een totaaloplossing voor de exploitatie in de toekomst.”

Verdellen en zijn commercieel manager Bart van Gerven hebben een ideaal. De activiteiten van SMT moeten zoveel als mogelijk bijdragen aan community-building. “Elk huis heeft zijn eigen verhaal. In een woningcomplex verblijven jongeren en ouderen. Gezinnen en alleenstaanden; mensen met of zonder zorg. En het kan heel goed zijn dat een bewoner die vandaag nog geen zorg nodig heeft morgen alsnog een bepaalde zorgvraag krijgt. Dat vraagt om een flexibel woningaanbod, maar het gaat ons om meer dan een goed gebouw. Als het nodig is moet in die thuisomgeving goede zorg voorhanden zijn. Wellicht kunnen jonge bewoners ondersteuning bieden aan hun kwetsbare oudere buren.” SMT maakt volgens Van Gerven ook graag gebouwen waar verschillende functies samenkomen. “Denk aan complexen waar ouderen wonen, maar waar in de plint mensen elkaar

kunnen ontmoeten en waar bijvoorbeeld ook een kinderdagverblijf is gevestigd. Dat geeft reuring.”

Community-building



Geron Verdellen is ruim twee jaar directeur van SMT Bouw & Vastgoed. Daarvoor was hij vijf jaar algemeen-directeur van Veluwezoom Verkerk Bouw en vijf jaar vestigingsdirecteur van Goldewijk in Doetinchem.

Volgens Verdellen wordt binnen zijn bedrijf bovengemiddeld vanuit de behoeftes van mensen geredeneerd. De uitkomst is heel divers. Zo is SMT betrokken bij de herontwikkeling van een locatie van een voormalige varkenshouderij. “In dit geval is er al sprake van een restaurantbedrijf gerund door mensen met een beperking. Wij bekijken nu hoe we daar de community verder kunnen versterken. Het plan voorziet onder meer in de komst van ouderenwoningen en een dagbestedingscentrum. Ook willen we aansluiting zoeken bij bestaande voorzieningen, zoals een kleine manege. Die hebben we overigens zelf een aantal paarden geschonken. Ook dat past bij ons.”

In Breda wordt voor Thebe en GGz Breburg gewerkt aan de ontwikkeling en realisatie van een gezamenlijk expertisecentrum. Ten behoeve van Thebe wordt een gebouw van 4.500 m2 ontwikkeld. GGz Breburg vraagt om een gebouw van 3.100 m2. In één complex zal niet alleen sprake van opvang en behandeling, maar ook van observatie van cliënten. Beide projectdelen worden gelijktijdig en gezamenlijk ontworpen. “Wij proberen de verschillende behoeftes van beide opdrachtgevers op een slimme manier bij elkaar te brengen”, aldus Van Gerven. “Het ontwerp is zodanig dat vanuit het hart van het gebouw samenwerking ontstaat.”

Ook om andere redenen past de realisatie van het nieuwe expertisecentrum volgens Verdellen goed bij SMT. “Dit is typisch zo’n project waar van alles in zit. De gebruikers kennen een speciaal samenwerkingsmodel. Er is straks sprake van een vereniging van eigenaren. En een deel van het gebouw en de onderliggende grond wordt aan een belegger verkocht.” In 2022 moet het complex gereed zijn. Het expertisecentrum is straks een belegging van het zorgvastgoedfonds van Syntrus Achmea Real Estate & Finance.

Kleine projecten



Bart van Gerven is ruim twee jaar werkzaam als commercieel manager bij SMT. Daarvoor werkte hij bijna vier jaar als ontwikkelingsmanager bij Giesbers en ruim acht jaar als ontwerpmanager bij Heijmans.

Maar het kleine wordt door SMT evenmin geschuwd. Afgelopen maand is het contract getekend voor de verwerving van de oude pastorie in Rosmalen. Het gebouw zal na herinrichting en uitbreiding in de pastorietuin in bezit komen van een plaatselijke corporatie en onderdak bieden aan een woongroep voor mensen met een lichte vorm van autisme.

Aan werk ontbreekt het SMT niet. Volgens Verdellen en Van Gerven is financiering vinden voor projecten daarbij niet het probleem. Zowel Institutionele beleggers als particuliere investeerders hebben veel belangstelling voor het financieren van die maatschappelijke vraag. De uitdaging ligt volgens hen veel meer in het vinden van de juiste locaties. “Ontwikkelen en bouwen is ons werk. Financiering is ook makkelijk te verkrijgen. Gemeenten willen doorgaans ook wel meewerken, maar het grote probleem ligt bij het verkrijgen van de grond. Daar zijn we veel tijd aan kwijt. Het is mooi als we mensen in hun eigen wijk oud kunnen laten worden, maar vindt zo’n binnenstedelijke locatie maar eens. Onze exploitatiemodellen staan ook niet elke prijs toe,” aldus Van Gerven.

VASTGOED JOURNAAL

SMT Bouw & Vastgoed

SMT Bouw & Vastgoed is één van de aangesloten bedrijven van ASVB. Het bedrijf is gespecialiseerd in huisvestingsoplossingen voor de onderwijs- en zorgsector; van financiering en ontwerp tot en met onderhoud en beheer. Voor hen is niet de huisvestingsvraag, maar de achterliggende behoefte van opdrachtgever en gebruikers het uitgangspunt. Oftewel: niet aannemen, maar oplossen.

Redactie