VASTGOED JOURNAAL

HEVO | ‘Ouderen verdienen een positieve wooncarrière’

24-02-2020 14:25



De opgave als het gaat om ouderenhuisvesting is enorm. Tegelijkertijd lijken (gemeente)bestuurders daar nog nauwelijks mee bezig. “Zorgvastgoed en ouderenwoningen zijn niet echt sexy”, zegt René Lolkema domeinleider zorg en wonen bij HEVO terwijl het een positieve keuze moet zijn om een volgende stap in je woon carrière te maken. Om de behoefte vooral lokaal inzichtelijk te maken heeft HEVO een landelijk onderzoek uitgevoerd. “Daarmee helpen we niet alleen bestuurders maar ook corporaties en beleggers om die behoefte concreet naar woningen te vertalen”, aldus Ron van Bloois, partner bij HEVO. Een gesprek over onder andere de effecten van zorgvastgoed op de woningmarkt, het belang van differentiatie en de 50 jaar ervaring van HEVO als risicodragende partij in het domein van gezondheidszorg en wonen. “Wij kunnen het verschil maken en ouderen gelukkig laten zijn.”

''Kortom tot 2040 moeten er zo’n slordige 250.000 woningen voor senioren bij komen''

Halverwege het gesprek zegt Ron van Bloois: “Het gaat toch om het geluk van bewoners? De laatste 25 jaar van het leven moeten toch ook een feestje zijn? Wanneer dat het uitgangspunt is van beleidsmakers krijg je geheel andere woonproducten en samenwerkingsverbanden.” HEVO is al sinds 1970 actief in het domein van gezondheidszorg en wonen en ziet vooral in de laatste jaren het landschap in rap tempo veranderen. Mensen moeten langer zelfstandig thuis blijven wonen en het oude verzorgingshuis is aan het verdwijnen. “Het betekent”, zegt René Lolkema, “dat gemeenten, zorginstellingen en vastgoedeigenaren beter moeten kijken naar de vraag van mensen. Tegelijkertijd is er niet één type senior. Verschillende mensen hebben verschillende

behoeften. De vraag is zeer gevarieerd en dat leidt tot meer variatie in woonvormen en nieuwe woonzorgconcepten.”



Dat de vraag fors is, is volgens het tweetal evident. “Tot 2040 groeit de groep 65-plussers van 3,3 miljoen naar 4,8 miljoen”, somt Lolkema moeiteloos op. “In deze periode neemt het aantal zorg-geïndiceerde mensen toe van 194.000 tot circa 326.000.” De vergrijzing en doelgroepverzwaring zijn volgens Lolkema bekende macro-economische cijfers en ontwikkelingen. “We beseffen ons echter vaak onvoldoende dat zo’n 95 procent van de 65-plussers en 70 procent van de 85-plussers nog thuis woont met steun van de wijkverpleging. Daarbij groeit in deze periode ook het aantal kortdurende zorgverblijven explosief, van 8.960 naar maar liefst 15.300.”

Differentiatie

VASTGOED
JOURNAAL



Kortom tot 2040 moeten er zo'n slordige 250.000 woningen voor senioren bij komen. Van Bloois: "Dit vraagt om veel differentiatie, in betaalbaarheid maar ook in soort vastgoed." Uiteraard ligt de behoefte in kleine kernen anders dan in Amsterdam. Om gemeenten meer inzicht te geven hoe de demografische ontwikkelingen en behoeften lokaal zijn, heeft HEVO dit landelijk in kaart gebracht. "We hebben een aantal kansrijke regio's gevonden met een forse maatschappelijke opgave. Juist in deze gebieden willen we het verschil maken door te kijken naar mogelijkheden voor transformatie van bestaand vastgoed en nieuwbouw op de juiste plek. Hiermee kunnen we gemeenten helpen om daar beleid op te formuleren. In onze visie moet woon(zorg)vastgoed namelijk in toenemende mate in reguliere wijkontwikkelingen worden opgenomen. Daarnaast pleiten wij voor het normaliseren van het woon(zorg)product en specialisatie richting zware zorgbehoeften."

In het woonzorglandschap voorzien Van Bloois en Lolkema een tweedeling, gebaseerd op onderzoek en Europese ontwikkelingen. Enerzijds is er vraag naar 'senior housing' in de vorm van comfortabele levensloopbestendige woningen en assisted living dus wonen met zorg op afroep. Anderzijds de vraag naar 'nursing homes'. Van Bloois: "Dat zijn woningen met verpleging tot hospices waarbij de specialistische ondersteuning de doorslag geeft. De variatie in betaalbaarheid en daarmee grootte, luxe en services, zal toenemen om het scala aan consumenten te kunnen bedienen. Daaromheen ontstaan aanvullende functies op gebieds- en wijkniveau, denk aan een AHOED met poliklinische functies maar ook welzijnsvoorzieningen."

Keuzevrijheid

Waar het volgens het tweetal om gaat is dat de senior iets te kiezen heeft. "We zien grote verschillen in de vraag naar comfortabel wonen en de wijze waarop organisaties zorg en services kunnen en mogen leveren. Mensen willen graag zelf kiezen, ook als ze op leeftijd zijn of een beperking hebben. Het gaat erom hoe jij wilt leven. Als je nog in staat bent om een wandeling naar de supermarkt te maken of naar de bibliotheek, dan is het fijn dat deze voorzieningen op loopafstand bereikbaar zijn. Het gaat er om dat de wereld van mensen zo groot mogelijk blijft zodat ze zo lang mogelijk kunnen leven zoals ze zelf willen." Van Bloois knikt. "Feitelijk gaat het om het versterken van de infrastructuur voor ouderen. Dat ze bij wijze van spreken een pizza kunnen bestellen maar ook zorgondersteuning." Meer aandacht voor woningen voor ouderen heeft in hun ogen ook een positief effect op de huidige vastgelopen woningmarkt. "Het onderzoek dat wij hebben uitgevoerd en de demografische onderzoeken leggen de vraag naar specifieke woningen voor senioren bloot. Wanneer je voor die doelgroep woningen op de juiste locaties gaat ontwikkelen en bouwen komt de doorstroming weer enigszins op gang", aldus Lolkema.

Verduurzamingsopgave

VASTGOED JOURNAAL



Ron is partner bij HEVO en houdt zich met name bezig met vastgoedfinancieringsvraagstukken in de zorg en senior housing. Tevens is hij docent zorg- en vastgoedfinanciering aan de Amsterdam School of Real Estate en spreker op nationale en internationale podia.

Tegelijkertijd is duidelijk dat het bestaande aanbod aan woonzorgvastgoed en aanbodgerichte diensten onvoldoende bij de veranderende vraag aansluiten. Daarnaast is er ook nog eens een flinke verduurzamingsopgave. “De organisatie- en financieringscapaciteit van zorginstellingen kan deze megatransitie niet aan. Beleggers steken steeds vaker een helpende hand uit om via vastgoedeigendom bij te dragen aan de vastgoedrisico-herverdeling van de sector”, schetst Van Bloois de huidige situatie. En ook is HEVO bezig om nog pro-actiever in deze markt te acteren. Een goed voorbeeld daarvan is de betrokkenheid bij de herontwikkeling van Aldlânstate in Leeuwarden en Heerenhage in Heerenveen. Deze twee serviceflats van Stichting Rendant zijn sterk verouderd en worden afgebroken. Er keren 250 state-of-the-art huurappartementen met services en zorg op afroep voor terug. HEVO is sinds 2017 bij de ontwikkeling betrokken. Eerst in de rol van adviseur en het laten uitvoeren van een marktonderzoek en opsteller van het businessplan. “Nu zijn we tevens betrokken bij de uitvoering. Dat doen we met ons Risicodragend Projectmanagement, waarmee Stichting Rendant en beursgenoteerde belegger Aedifica garanties krijgt over het budget, de planning en de kwaliteit. Een krachtige driehoek.” “De recente oplevering van een complex in Raamsdonksveer zorgt er ook voor dat ouderen meer te kiezen krijgen”.

Partijen

Omdat HEVO al zo lang in het wereldje van zorgvastgoed actief is kent het enorm veel partijen. “We zien dat

partijen graag willen, maar niet altijd weten hoe ze kunnen samenwerken om tot mooie nieuwe en integrale projecten te komen waar mensen en medewerkers graag in willen wonen en werken. Wij spreken door onze ervaring zowel de taal van de zorg- als ook van de vastgoedpartijen.” Aan de andere kant, zegt Van Bloois, willen beleggers en banken graag impact maken in hun investeringen. “Als risicodragende partij met een heldere visie op huisvesting voor senioren en zorgvastgoed kunnen wij helpen deze toch ook soms lastige projecten van de grond te krijgen. We kunnen echt het verschil maken.”



Over René Lolkema

René is domeinleider zorg en wonen bij HEVO en werkt dagelijks aan strategische zorgvastgoed vraagstukken en is betrokken bij diverse ontwikkelingsprojecten in Nederland met zorginstellingen, gemeenten, corporaties en beleggers.

Over HEVO

‘BELOFTES WAARMAKEN. Dat is het motto van HEVO. Het bedrijf met circa 75 medewerkers en een jaaromzet van € 55 miljoen spreekt de taal van de sector en weet wat er speelt als consultant en risicodragende partij. HEVO beweegt zich naast zorg en wonen op de terreinen: onderwijs, gemeenten en

kantoren/bedrijfshuisvesting.

Redactie