VASTGOED JOURNAAL

Amvest realiseert met hulp van BOAG in hoog tempo Gastenhuizen

24-02-2020 15:53



Een succesformule in zorgvastgoed: Het Gastenhuis. Kleinschalige woonhuizen voor mensen met dementie. Geen vetpot, maar wel rendabel. 'Beleggen en ontwikkelen in maatschappelijk vastgoed doe je niet voor het snelle geld', meent Patricia van Hest-Osseweijer van BOAG.

In Nederland is een groot tekort aan aantrekkelijke woonvormen voor ouderen die zorg nodig hebben. Anno 2020 zijn er zo'n 1,3 miljoen 75-plussers waarvan 92% zelfstandig thuis woont. Over tien jaar is het aantal 75-plussers opgelopen tot meer dan twee miljoen en zal het percentage ouderen dat niet thuis kan blijven wonen verder zijn toegenomen. Gezien deze demografische ontwikkeling zouden alle signalen in politiek Den Haag op rood moeten staan. Maar op een langetermijnvisie zijn weinig beleidsmakers te betrappen. Gelukkig zijn er steeds meer particuliere initiatieven die een (deel)oplossing bieden.

VASTGOED JOURNAAL



De boer op

"Hoeveel en hoe snel er ook gebouwd wordt, voor bijna elk Gastenhuis is er direct ook een wachtlijst"

In 2014 kreeg Annemieke Bambach het idee voor Het Gastenhuis. Met zakelijk partner Clasien Schakenraad wilde ze een thuis bieden aan mensen met dementie: huiselijke gebouwen met twintig appartementen midden in de maatschappij. En gerund door koppels met een achtergrond in de zorg, die er, al dan niet met hun gezin, naast wonen. Eind 2016 ging het eerste Gastenhuis open, in gestaag tempo gevolgd door het ene na het andere huis. Meestal in nieuwbouw, soms in een getransformeerd pand. Binnen nu en vier jaar zijn er Gastenhuizen op 45 locaties in het hele land. Ondanks die snelle groei moet Bambach nog geregeld ‘de boer op’ om deze aanpak te verkopen: ‘Er wordt in de samenleving vaak uitgegaan van wat mensen met dementie niét meer kunnen; wij gaan uit van wat ze nog wél kunnen. Daarom geloof ik heilig in kleinschalige voorzieningen, zodat het sociale netwerk van de bewoners behouden blijft. We werken met vaste teams en doordat het zorgechtpaar zijn eigen team samenstelt en naast het huis woont, ligt de verantwoordelijkheid laag in de organisatie. Daardoor blijft de overhead beheersbaar en kunnen we meer bezetting en kwaliteit op locatie bieden.’

Appeltje-eitje zou je zeggen. Maar vernieuwing gaat nooit vanzelf, zeker niet in de zorg en ook niet in de vastgoedsector. Toch zag Amvest direct toekomst in Het Gastenhuis, vertelt Ontwikkelingsmanager Christel

van Bekkum: ‘In 2013 hebben we het Living & Care Fund opgezet. Onze aandeelhouders Aegon en pensioenfonds Zorg & Welzijn hebben de ambitie om in innovatieve concepten voor ouderenzorg te investeren en die langdurig in eigendom te houden om zo echt een maatschappelijk verschil te kunnen maken. Het Gastenhuis past daar perfect in.’



Vanuit het hart

Amvest haalde BOAG aan boord, het bedrijf dat gespecialiseerd is in het coördineren van alle activiteiten in de ontwikkel- en realisatiefase. Projectmanager Michel van Gageldonk leidt de nieuw te bouwen Gastenhuis-operaties: ‘BOAG heeft nu zeven Gastenhuizen helpen realiseren. Per vestiging duurt realisatie gemiddeld 2,5 jaar. Er is een programma van eisen in een tweelaags en drielaags variant. Twintig appartementen, grote woonkeuken, multifunctionele sociëteitsruimte, toiletten, bergingen, kantoren, een verzorgingsruimte en de woning voor het zorgechtpaar. We proberen zo veel mogelijk dezelfde plattegrond te hanteren, omdat daarover samen met Het Gastenhuis goed is nagedacht, maar elk ontwerp en elk gevelbeeld zal passend gemaakt worden in de omgeving.’

Bij BOAG is Patricia van Hest-Osseweijer als sectormanager verantwoordelijk voor het Maatschappelijk

Vastgoed: ‘Gerichte kennis van de zorg is ook hier van belang, want je moet je kunnen inleven in gebruikers en bewoners. In een badkamer bijvoorbeeld moet de bewoner uit de voeten kunnen, maar ook de zorgverlener. Aan dit soort kleinschalige vastgoedprojecten committeren we ons graag. Beleggen en ontwikkelen in zorgvastgoed doe je vanuit je hart en voor de lange termijn, niet voor het snelle geld.’

Paddenstoelen

Des te opvallender dat de Gastenhuizen bijna als paddenstoelen uit de grond schieten. Waar een wil is, is een weg, zo blijkt. Van Bekkum: ‘Het is een voordeel dat wij een overtuiging delen. We evalueren elk project, krijgen de juiste feedback van BOAG om het programma van eisen steeds verder te verbeteren.’

Hoeveel en hoe snel er ook gebouwd wordt, voor bijna elk Gastenhuis is er direct ook een wachtlijst. Gezien de demografische prognoses zal dit zeker niet minder worden. Om die reden wordt nu gekeken naar dubbele locaties (2 x 20 appartementen). Bambach: ‘Een andere reden is dat het lastig is geschikte locaties met een maatschappelijke bestemming te vinden die betaalbaar zijn. We kunnen niet concurreren met woningbouw en willen ook niet afwijken van onze relatief lage prijs die betaalbaar is voor mensen met een gemiddeld inkomen. In steden kijken we naar grote ontwikkelingen waarin wij bijvoorbeeld in de plint en op de eerste etage een Gastenhuis zouden kunnen vestigen.’ Van Bekkum: ‘Een voordeel is dat Amvest veel stedelijke gebiedsontwikkelingen doet en dit kan inpassen naast huur- en koopwoningen.’



Diversiteit

VASTGOED JOURNAAL

De afgelopen jaren is circa 60% van de groei in verpleeghuisplekken gerealiseerd door kleinschalige initiatieven. ‘Particuliere initiatieven vanuit ondernemerschap, zoals Het Gastenhuis’, verklaart Bambach, ‘maar ook burgerinitiatieven. Met dit concept lossen we problemen rond de stijgende zorgvraag niet op, maar het is wel een mooie aanvulling en biedt mensen een keuze. En er is vertrouwen: vrijwel overal waar we een Gastenhuis hebben geopend, vraagt de gemeente of we een tweede locatie willen ontwikkelen.’

Een succesformule dus die mede vorm geeft aan decentralisatie. Van Hest: ‘Als je mensen meer verantwoordelijkheid voor hun zorgvraag wilt laten nemen, moet je het aanbod daar op afstemmen, voor elk wat wils.’ Van Bekkum: ‘Inderdaad, er is diversiteit nodig. Voor elke groep - met een grote of kleine portemonnee - kun je woonvoorzieningen met zorg in een verdienmodel bouwen. Je moet het alleen wel anders vormgeven.’

Redactie