VASTGOED JOURNAAL

Zenzo | 'Het begint bij doen'

24-02-2020 16:32



Zenzo - Kloosterkwartier Veghel

Nieuwe initiatieven op het gebied van zorgvastgoed stranden geregeld in stroperigheid. Te veel partijen, te veel belangen, te veel terughoudendheid. Zo niet bij de herontwikkeling van een kloostercomplex in Veghel, waar een groot aantal deelnemende partijen juist de garantie voor slagkracht is.

Een jaar of drie geleden kwam Coen Hendriks van Zenzo, specialist in het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed, in contact met de zusters Franciscanessen uit Veghel. Ooit een congregatie met 35 huizen in Nederland. Nu is alleen dit moederhuis in Veghel nog over, bewoond door 43 zusters met een gemiddelde leeftijd van bijna 89 jaar. En ook hier, op dit 11 hectare tellende terrein (kloostergebouw, kloostertuin, voormalig schoolgebouw, internaat, ziekenhuis), kwamen steeds meer panden leeg te staan.

VASTGOED JOURNAAL



‘Even is gedacht: verkopen, dan zijn we van de zorgen af, want zo’n groot terrein is écht een zorg’, vertelt Marieke van Grinsven, coördinator van de kloostergemeenschap. ‘Maar nee, de congregatie is altijd actief geweest in onderwijs en zorg, dat zit in het DNA van de zusters. Dit moest ook in een nieuwe opzet terugkomen, te meer daar in onze samenleving het omzien naar elkaar steeds meer naar de achtergrond verdwijnt. Gelukkig kwam Zenzo op ons pad.’

Dat geluksgevoel geldt omgekeerd ook, zegt Hendriks: ‘Het is een enorme eer dit complex te mogen herontwikkelen. Ons doel is altijd verbinding en sociale cohesie bewerkstelligen. Het gedachtengoed van de zusters is dan ook leidend voor ons, de moeder-overste heeft vetorecht over alles wat we voorstellen.’

Natuurlijke kruisbestuiving

Zo werd Leefgoed Veghel bedacht, het concept dat wonen, werken, zorgen, leren en recreëren verbindt. Sleutelwoord is: samenwerken. En ruimtes delen, want dan zijn de exploitatiekosten lager en - nog belangrijker - is er meer onderling contact. De eerste huurders meldden zich al snel: Labyrint Zorg & Werk (begeleid wonen) en Unik (jeugdzorg). Inmiddels hebben elf partijen, inclusief gemeente Meierijstad (waarvan Veghel de grootste kern is) een convenant gesloten om het Kloosterkwartier verder te gaan vormgeven.

Dat samenwerken gaat bijna vanzelf, vertelt Ellen Tichelaar, Operationeel Manager UniK: ‘Je kunt plannen

maken tot je een ons weegt, maar het begint bij doen. Als je iets in een van de gebouwen wilt maken of organiseren, klop je bij elkaar aan en doe je het samen. Het is een natuurlijke kruisbestuiving.' Dat is ook de ervaring van Inge van Eekelen, Regiomanager BrabantZorg en voorzitter van de projectgroep Leefgoed Veghel: 'We faciliteren verbinding. Afgelopen kerst hebben nieuwe bewoners een kerstdiner georganiseerd, met gebruikmaking van de faciliteiten van de zusters en met hand en spandiensten van huurders. Er kwamen 125 mensen op af!' Hendriks heeft een ander mooi voorbeeld: 'De biljart- en jeu de boules-club hebben we ruimtes aangeboden onder voorwaarde dat voor elke twee nieuwe leden er eentje uit eenzaamheid moet komen. De ledenaantallen stijgen explosief.'

Voor de zusters is het een grote verandering, zegt Van Grinsven: 'Hun privacy, de stilte, dat is enorm veranderd natuurlijk. Maar ze zijn zó blij dat ze deze stap hebben gezet.'

Innovatieve zorgconcepten

Logisch dat ook de gemeente aanhaakte in het project, verklaart wethouder Rik Compagne: 'Stijgende zorgkosten, overbelaste woningmarkt, vergrijzing. Hier ontstaat iets moois dat een antwoord biedt. We zijn er nog niet, ruimtelijk staan we aan het begin van de ontwikkelfase. Maar nu al is dit een prachtig voorbeeld van ontschotting.' Gerrit Hagoort, strategisch adviseur bij de gemeente, vult aan: 'We combineren nieuwe manieren van samenwerken met innovatieve woon- en zorgconcepten. Diverse functies die elkaar versterken, op een mooie plek midden in het dorp. Het is een voorbeeldproject dat verbindingen in heel Veghel zal leggen.'

Inmiddels zijn ook twee corporaties bij Leefgoed aangesloten. Naast de panden die nu al zijn herbestemd tot ruimtes voor onderwijs en zorg, bestaat fase 1 van de herontwikkeling uit 49 grondgebonden woningen en circa 100 appartementen met zorgarrangementen. Voor fase 2 wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt. Aldus ontstaat een mix van bevolkingsgroepen, inkomensklassen, mensen met en zonder zorgbehoefte en mensen die, in de woorden van de zusters, 'minder geluk hebben gehad'. Compagne: 'Die mix, daar geloven we in, zeker als de leefkwaliteit vanuit de betrokkenheid van bewoners en gebruikers ontstaat. Het sluit aan bij onze Woonvisie die bepaalt dat minimaal 25% van elk ontwerp sociaal moet zijn. Dat gaan we hier zeker overtreffen.'

VASTGOED JOURNAAL



Gedeelde droom

Toch is zo'n vergaande manier van samenwerken allesbehalve een vanzelfsprekendheid in de vastgoedsector, laat staan in de zorgsector. Waarom lukt het hier dan wel? Hendriks: 'Als je een intentie deelt, heb je de grootste hobbel genomen.'

Een invuloefening zal het nooit zijn natuurlijk, maar de sterke basis maakt dat je durft in te zetten op nieuwe concepten. Tichelaar: 'De tendens is ambulantisering van de zorg, inzetten op hulp van buren, sociale controle. Als je dat in de wijk faciliteert, wordt het netwerk - en dus de sociale interactie - sterker. Als je alleen denkt vanuit je eigen organisatie of vanuit stenen, komt zoiets nooit van de grond.' Van Eekelen: 'Voor BrabantZorg is dit een enorme stap, een nieuwe aanpak waarin de zorg vooral uit de wijk komt. Dat lukt omdat we de urgentie voelen en samen naar oplossingen zoeken.' Van Grinsven zegt het iets poëtischer: 'We spreken dezelfde taal, we hebben dezelfde droom.'

Redactie