VASTGOED JOURNAAL

Kies voor de opbouw van levendige communities

18-01-2026 09:09

Merits Partners ontwikkelt met passie levensloopbestendige koopappartementen voor ouderen. Maar directeur Bart Timmers wil met het Blooming Senior Living-concept graag meer impact maken. 'Het gaat mij om meer dan goed wonen en zorg faciliteren als het nodig is, het is ook belangrijk te bouwen van communities; gemeenschappen waar ouderen naar elkaar omkijken. En zo plekken te bieden waar senioren minder eenzaam zijn.' Om grote seniorencomplexen met koop- en huurwoningen te kunnen bouwen zoekt hij naar bouwlocaties overal in Nederland.

Merits Partners ontwikkelde afgelopen jaren kleinschalige ouderencomplexen. Zo zijn in Oosterhout (40 appartementen) en Zwijndrecht (51 appartementen) complexen met duurzame koopwoningen in aanbouw. Het betreft luxe levensloopbestendige woningen met een oppervlakte van 80m2 tot 180 m2 en marktprijzen tot een miljoen euro. 'Wij bieden op dergelijke locaties goed wonen. Als zorg aan huis noodzakelijk is, dan staat er een thuiszorgorganisatie klaar. Als het om de opbouw van communities gaat, staan we aan de zijkant. De complexen worden bestierd door een Vereniging van Eigenaren. Het is aan de eigenaren zelf om die gemeenschap vorm te geven. Wel organiseren we tijdens de bouw een ‘hippiefeest’, diverse kennismakingsbijeenkomsten en proberen wij de toekomstige bewoners mee te geven hoe lounge en living als hart van de community kunnen functioneren.'

VASTGOED JOURNAAL

Levendige gemeenschappen

'Ontwikkelaars in de care & living-markt moeten kiezen voor de opbouw van levendige gemeenschappen'

Timmers is er van overtuigd dat juist in geclusterd wonen de toekomst ligt. 'We moeten niet alleen mooie appartementen ontwikkelen waar senioren graag naartoe verhuizen. In het belang van het bevorderen van de doorstroming is dat absoluut noodzakelijk, maar ik vind dat ontwikkelaars in de care & living-markt extra stappen moeten te zetten. Dat kan door te kiezen voor de opbouw van levendige gemeenschappen. Dat kan bijvoorbeeld, zo denken wij, door grotere complexen met huurwoningen te bouwen.'

Dergelijke huurwoningen wil hij samen met partners in eigendom houden. 'In Bergen op Zoom hebben we het afgelopen jaar overeenstemming bereikt met gemeente, partners en financier Rabobank om daar het Blooming Senior Living-concept te realiseren. Dat betreft een complex met ongeveer vijftig huurappartementen tot 75m2 in het middensegment. Ook hebben we zelf stichting Blooming opgericht om de komst van een community te bevorderen. Deze stichting kan in al onze complexen actief zijn. Na oplevering houden we het complex in eigendom. En voor thuiszorg staat een zorgaanbieder garant.'

VASTGOED JOURNAAL

Meer impact maken

'Vergunningverlening voor een klein complex duurt net zo lang als de vergunning voor tweehonderd of vierhonderd woningen'

Complexen met koopappartementen volgens het Blooming-concept blijven een belangrijke bedrijfsactiviteit, maar de ontwikkeling van geclusterd wonen zoals in Bergen op Zoom heeft zijn hart gestolen. Liever nog zou hij de schaal vergroten. 'We hebben een enorm woningtekort. Vorig jaar hebben we in ons land slechts enkele duizenden woningen specifiek voor ouderen gebouwd. Dat hadden er veel meer moeten zijn. Door op te schalen kunnen we makkelijk meer impact maken. Meer senioren een goede woning bieden, meer bijdragen aan doorstroming en meer communities gestalte geven. We zien steeds beter dat op plekken waar mensen aandacht voor elkaar hebben, waar mensen simpele dingen voor elkaar doen, de zorgvraag afneemt. De komst van meer communities is dus ook goed voor de beheersing van de kosten van de gezondheidszorg.' Hij heeft nog een extra argument. 'Het verkrijgen van een omgevingsvergunning is een complex proces. Het duurt al gauw vijf tot zes jaar voordat de bouw van start kan gaan. De vergunningverlening voor een klein complex

duurt net zo lang als de vergunning voor tweehonderd of vierhonderd woningen. Maar dan maken we wel meer impact.'

VASTGOED
JOURNAAL

VASTGOED JOURNAAL

Hoe makkelijk is het die grote locaties te bemachtigen? Merits Partners heeft niet het oog op de grote steden met de hoge grondkosten. Middelgrote steden of wat grotere plaatsen kunnen wel interessant zijn. Timmers prijst zich gelukkig met het feit dat alle gemeenten van het Rijk een woonvisie moeten ontwikkelen. 'Overal in het land moet dus worden nagedacht over de toekomstige woningbehoefte, ook voor speciale doelgroepen als senioren.' Tegelijkertijd ziet hij een beperking opdoemen. 'Het Rijk verwacht van gemeenten ook dat de bouwproductie voor twee derde betaalbaar moet zijn, dus voor het sociale en middensegment. Het is voor ons onmogelijk binnen een kleine ontwikkeling zo'n mix te bieden; het community-concept drijft op de solidariteitsbijdrage binnen het gebouw.' De beste mogelijkheden ziet hij binnen een meer grootschalige gebiedsontwikkeling. 'Daar zou het mogelijk moeten zijn in van elkaar gescheiden gebouwen koop- en vrije sector huurwoningen te ontwikkelen, met alle faciliteiten die wij zo belangrijk vinden. En dat kan wat mij betreft overal in Nederland zijn.'

Blooming Senior Living

BLOOMING® SENIOR LIVING

Ouderen hebben de toekomst meent ontwikkelaar Bart Timmers. De komende vijf jaar bestaat in ons land behoefte aan de bouw van veertigduizend ouderenwoningen per jaar. Het Blooming Senior Living-concept kan in een deel van de vraag naar wonen en zorg voorzien. Vanuit een duidelijke gedachte. "Wij vinden dat de generatie waar we alles aan hebben te danken het allerbeste verdient", aldus Timmers. Blooming is daarbij gebaseerd op diverse kernwaarden. Blooming bevordert doorstroming, binnen de locaties wordt eenzaamheid bestreden en levenskwaliteit verhoogd en de zorgverlening gebeurt efficiënt.