



VEROUDERD VERPLEEGHUIS MAAKT PLAATS VOOR NIEUW COMPLEX

Zorg en wonen vernieuwen vanuit ESG-doelstellingen

In nauwe samenwerking vernieuwen zorgaanbieder Saffier, ontwikkelaar Stebru en belegger Syntrus Achmea verouderd zorgvastgoed in Den Haag. ‘Het financieren van zo’n nieuwbouwproject is lastig voor een zorginstelling. Een belegger is dan een heel goede aanvulling.’

➤ In de IVVD-studio praten Frederieke de Kaste - Conceptontwikkelaar Zorg Syntrus Achmea, Jan-Martien Touw - Manager Vastgoed Saffier en Bart Snijders - Directeur Ontwikkeling Stebru, over het project Maestro in Den Haag dat ze samen hebben ontwikkeld. Maestro zal bestaan uit 136 wooneenheden voor mensen met een zware zorgvraag (in eerste instantie bestemd voor ouderen met dementie), 123 middenhuur woningen (waarvan 56 levensloopbestendig), 127 koopwoningen en bijbehorende faciliteiten.

Maestro komt op de locatie van verpleeghuis De Lozerhof

Jan-Martien: ‘Inderdaad, dat was verouderd. We wilden het verpleeghuis moderniseren,

maar dan moet je eerst een wissellocatie vinden voor de bewoners; er komen immers geen nieuwe verpleeghuisplekken bij. SyntrusAchmea, Saffier en Stebru hebben eerst het zorgproject Westhovenplein ontwikkeld. Daar zijn de bewoners van De Lozerhof heen verhuisd. Als Maestro straks af is, ontstaat er een wissellocatie om een ander gebouw van Saffier te kunnen renoveren. Interimhuisvesting is duur, dus het is fijn dat we dat zo kunnen realiseren.’ Bart: ‘We hebben De Lozerhof gekocht van Saffier met het verpleeghuis. Saffier huurde dat na de verkoop van ons. Van daaruit zijn we gaan nadenken over Maestro. Het is een vrij fors project met een toren van 70 meter hoog. Naast de appartementen en het intramurale deel komen er ruimtes waar zorgfuncties in kunnen, zoals een huisarts of een fysio.’

Frederieke: ‘Een deel van de middenhuurwoningen is levensloopbestendig. Vanuit Syntrus Achmea maken we ons hard voor meer woningen voor senioren. Deze locatie

‘Ons DNA is oog voor wat telt. Met dit complex kunnen we echt voor iedere bewoner oog hebben’

Jan-Martien Touw, manager Vastgoed Saffier



is daarvoor heel geschikt omdat zorginstelling Saffier er zit én er winkels, voorzieningen en een gezondheidscentrum op loopafstand zijn.'

Welke fondsen van Syntrus Achmea nemen deel aan Maestro?

Frederieke: 'Het nieuwe verpleeghuis komt in eigendom van ons zorgvastgoedfonds en wordt verhuurd aan Saffier. De middenhuur appartementen zijn voor PME pensioenfondsen, een van onze klanten. In dit project kan mooi invulling worden gegeven aan de S van ESG (het sociale aspect) met levensloopbestendige woningen en een meer divers aanbod in de wijk met middenhuur. Maar ook met eef. Het eef-concept is vorig jaar voor het eerst toegepast bij De Nieuwe Sint Jacob in Amsterdam. Het is een woonconcept voor senioren dat is gecreëerd met de gedachte dat we mensen willen faciliteren om zo lang als mogelijk gelukkig zelfstandig te blijven wonen. We stimuleren daarbij ontmoetingen tussen bewoners, zodat zij elkaar eventueel kunnen helpen en eenzaamheid wordt voorkomen.. In Maestro maken we ook een aparte ontmoetingsruimte en andere voorzieningen.'

Wat zijn de vastgoed ambities van Saffier?

Jan-Martien: 'Het aantal verpleeghuisplekken gaat niet groeien, dus als we gaan uitbreiden, dan zal dat op scheiden wonen-zorg zijn. Bij Maestro gaat het echt om vervangende huisvesting voor 136 bewoners, allemaal met de indicatie PG. Ze zitten in de laatste fase van dementie. Als zorgorganisatie kun je niet alle investeringen in verduurzaming op je nemen. Daarom heeft Saffier een deel eigen vastgoed en een deel huur, dat is een mooie mix.'

Samenwerking met Syntrus en Stebru helpt Saffier om het proces in beweging te krijgen.

Jan-Martien: 'Precies. De Lozerhof was een soort betonnen kolos waar het zich binnenin afspeelde. Maestro krijgt een binnentuin die toegankelijk is. Op de plint komt een restaurant van Saffier waar omwonenden of medebewoners uit de middenhuur ook terecht kunnen. Ik hoop echt dat Maestro de aantrekkingskracht van de wijk vergroot.'

Bart: 'Je ziet bij beleggers, ontwikkelaars en zorginstellingen steeds meer bewustzijn dat we ons op de ESG-factoren moeten verbeteren. Wij hebben De Lozerhof een tijdje in eigendom gehad en de energielasten waren niet te overzien. De overstap naar Maestro betekent een gigantische sprong wat betreft de lasten voor Saffier. Het financieren van zo'n nieuwbouwproject is lastig voor een zorginstelling. Een belegger is dan een goede aanvulling.'

Wat zijn de uitdagingen om zo'n project tot een succes te brengen?

Frederieke: 'In de samenwerking is het met name belangrijk om goed te kijken met elkaar: wat willen we hier nou bereiken en voor welke doelgroep, en dat ook scherp te hebben. En vervolgens daar gewoon mee aan de slag te gaan, dus elkaar ook regelmatig te zien en laagdrempelig contact te hebben.'

'Je ziet bij beleggers, ontwikkelaars en zorginstellingen steeds meer bewustzijn dat we ons op de ESG-factoren moeten verbeteren'

Bart Snijders, directeur Ontwikkeling Stebru





Scan de QR-code voor de video-impressie van het rondetafelgesprek

‘Vanuit Syntrus Achmea maken we ons hard voor meer woningen voor senioren’

Frederieke de Kaste, conceptontwikkelaar Zorg Syntrus Achmea

Is het lastig om de levensloopbestendige woningen weg te zetten? Ik hoor dat jongere ouderen niet makkelijk verkassen

Frederieke: ‘We hebben steeds meer ervaring met de marketing en verhuur specifiek voor senioren. Het vraagt een heel andere aanpak om senioren te trekken en dat zit soms in kleine dingen. Bijvoorbeeld dat mensen wat langer de tijd nodig hebben om de keuze te maken. We zien dat ze vaak hun appartement van tevoren willen zien. Dus het is belangrijk dat we daar afspraken over maken tijdens de bouw om dat zo goed mogelijk te faciliteren.’
Bart: ‘We hebben een project in Zaandam met Syntrus Achmea gedaan. Je ziet toch dat ouderen op een andere manier benaderd willen worden en op een andere manier keuzes maken. Je zal ze veel meer moeten betrekken. Met wat voor diensten heb je nou eigenlijk te maken en wat zijn nou de voordelen van een levensloopbestendige woning? In Zaandam had Syntrus Achmea ook mensen op locatie tijdens de bouw en waren er rondleidingen. Het bouwbedrijf moet er dan wel voor zorgen dat het goed en veilig bereikbaar is voor ouderen tijdens de bouw.’

Is het een lastige tijd om zo’n project te starten?

Jan-Martien: ‘We zijn dit traject gestart in een goeie periode. Je zal een keer moeten starten

met vernieuwen. Energieprijzen zullen niet meer enorm gaan zakken. Dus is vernieuwen van het zorgvastgoed voor Saffier van belang.’
Frederieke: ‘Onze klanten zijn nog steeds bereid te investeren in duurzaam vastgoed en met name in zorgprojecten, levensloopbestendig wonen en middenhuur. We hebben vorig jaar ook de Social Impact Monitor gelanceerd, samen met Springco - Urban Analytics. Een tool om de impact van gebouwen op bewoners en de leefbaarheid te meten. Daarmee kunnen we voor het eerst het maatschappelijk rendement van investeringen in vastgoed goed kwantificeren.’

Bart: ‘Beleggers sturen in het algemeen steeds meer op Paris Proof en ESG, daar gaan wij natuurlijk ook in mee. Binnenkort organiseren we een partnerdag waar we met beleggers kijken wat hun ambities zijn en hoe wij daar als ontwikkelaars op kunnen inhaken. De producten die we nu ontwikkelen worden over vijf à tien jaar opgeleverd en die zullen een grote sprong moeten maken om aan Paris Proof in 2050 of hogere ambities te voldoen. Een project als Maestro is een eerste stap in die richting. Dat is natuurlijk gasloos en de gemeenschappelijke binnentuin speelt een belangrijke rol op het vlak van ESG. We zetten ook steeds meer in op het verbeteren van de CO2-prestatie van projecten.’

Wanneer is het project geslaagd?

Frederieke: ‘Als er over een aantal jaar echt mensen wonen en je ziet dat zij naar tevredenheid wonen. We evalueren ook altijd: hoe loopt het. Woningen zitten voor langere tijd in onze portefeuille. Er is altijd een asset manager nauw bij betrokken. Die kijkt: werkt het goed, zijn mensen tevreden? Dan is het heel mooi om de leerpunten uit dit project weer mee te nemen aan de voorkant van een volgend project.’

Jan-Martien: ‘Ons DNA is oog voor wat telt. Ik denk dat we met dit complex echt voor iedere bewoner oog kunnen hebben en ze de maximale ruimte kunnen geven om te laten doen wat ze zelf nog kunnen en te ondersteunen bij wat ze niet meer kunnen.’

Bart: ‘Als we een vervolgproject met onze opdrachtgevers gaan maken, want dan weet je dat ze tevreden zijn en graag nieuwe dingen samen willen maken.’ ◀

