‘ZORG VOOR OUDEREN KAN OOK ANDERS’

DIRK SIMONS, VASTGOEDONTWIKKELAAR
MATTHIJS WOLTERS, DIRECTEUR BLUEPRINT

Vastgoedontwikkelaars Sjan van Ettekoven en Dirk Simons slaan de handen ineen met directeur Matthijs Wolters van Blueprint Group. Samen investeren ze in gezonde winstgevendheid: ontzorgd wonen voor ouderen in veelal mooie historische panden op unieke locaties in Nederland.

Met zijn ruime ervaring als bedrijfskundige in de reguliere zorg voor ouderen, wist Matthijs Wolters dat het ook anders kan. Vier jaar geleden zette hij zijn zinnen – met twee partners in Blueprint Group– op kleinschalige zorg mét oog voor bewoners en personeel. ‘Dat is wat ouderen en hun kinderen zoeken om die laatste fase in het leven kleur te geven. Een fijne plek om te wonen op unieke locaties in karakteristieke panden. Een plek waar het personeel voldoende zorg en aandacht geeft. En dan ook nog tegen betaalbare prijzen; iedereen met een AOW en klein pensioen kan bij ons wonen. Inmiddels zijn al vijftien projecten van diverse investeerders bewoond.’

Om die zorg te kunnen uitbreiden, zoekt Blueprint Group bijzondere panden zoals kloosters, herenboerderijen, grachtenpanden of kastelen. En dan is de samenwerking met vastgoedontwikkelaars Sjan van Ettekoven en Dirk Simons, ineens: 1 + 1 = 3.

TEKORT AAN PARTICULIERE ZORGPROJECTEN

Ongeveer 35 procent van de projecten die Van Ettekoven en Simons, – onder de naam S. van Ettekoven Holding BV – realiseren, doen ze in zorgprojecten; de overige zeventig procent in retail, woningen en hotels, vooral in Midden-Nederland.

Simons: ‘Wat vraagt de markt, daar kijk je naar als ontwikkelaar. In Nederland is er een tekort aan kleinschalige particuliere zorgprojecten voor ouderen met bijvoorbeeld dementie. Kinderen willen dat hun ouders niet langer meer ‘weggestopt’ worden in grootschalige verpleeg- of zorginstellingen. Wij kijken naar geschikte locaties, kopen en transformeren een pand naar zorg en wonen. De panden zijn hebben veelal een cultureelhistorische waarde, en dat maakt het ontwikkelen – naast de bestemming zorg – ook bijzonder. Op dit moment zijn we met Blueprint Group elf zorgprojecten in binnenstedelijke gebieden en aantrekkelijke buitengebieden aan het realiseren. Herstellingsoord Dennenheuvel in Hilversum is inmiddels bewoond.’

BETAALBAAR VERZORGD WONEN

Binnen de formule Care, Cure en Service zijn businessmodellen ontwikkeld: Herstelzorg Nederland, Vandaegh, Ontzorgd Wonen, Zorgroep ‘t Huys en Zorghuis Nederland. Formules waar óf de behoefte van de bewoners leidend zijn óf senioren revalideren en tijdelijke zorg nodig hebben óf hospitality service wordt aangeboden zoals schoonmaak, food en paramedische diensten.

‘Kasteel Beverweerd in Werkhoven is een vrij recente aanwinst van de drie ondernemers. Een prachtproject in een stiltegebied van de gemeente Bunnik’

tekst Ingrid Spelt *fotografie* Peter van Aalst

Wolters: ‘Het zorglandschap verandert. De overheid stimuleert ouderen langer thuis te blijven wonen, maar een steeds grotere groep senioren met bijvoorbeeld dementie kán niet meer achter die voordeur blijven wonen en voor zichzelf zorgen. Uiteindelijk komen ze toch in een zorginstelling terecht en wordt een deel van het inkomen ingehouden voor het wonen in een verpleeg- of verzorgingshuis. Maar zouden die senioren ook vrijwillig zoveel geld betalen voor die plek in het verpleeghuis? Wij springen in dit gat op de markt met zeer betaalbare woningen tussen de 35 en 50 euro per dag, inclusief. Betaalbaar voor de gewone Nederlander.’

Bewoners én personeel, zij moeten het beide naar hun zin hebben in de organisatie, stelt Wolters. Dát is het uitgangspunt. En dat kan door personeel te ontlasten van zoveel mogelijk administratieve taken, inkoop en human resource management. ‘Zo gaat de meeste aandacht en zorg naar de bewoners. Is er ruimte voor activiteiten in een mooie omgeving waar bewoners blij van worden. Bij Blueprint geven we personeel zoveel mogelijk vaste contracten. Zekerheid draagt ook bij aan een goede sfeer op de werkvloer, en dat slaat weer over op onze bewoners.’

‘Bij Blueprint geven we personeel zoveel mogelijk vaste contracten. Zekerheid draagt ook bij aan een goede sfeer op de werkvloer, en dat slaat weer over op onze bewoners’

RECENTE AANWINST: KASTEEL BEVERWEERD

Kasteel Beverweerd in Werkhoven is een vrij recente aanwinst van de drie ondernemers. Een prachtproject in een stiltegebied van de gemeente Bunnik. Van Ettekoven wilde het kasteel zes jaar geleden al bemachtigen. Toen ging het zijn neus voorbij. ‘Kwestie van geduld hebben, want uiteindelijk is dit object toch weer via een omweg aangeboden.’

Kasteel Beverweerd was eens een internationale school en is later gekocht door Philadelphia met eveneens de bestemming zorg en wonen. Een plan dat niet van de grond kwam vanwege het ontbreken van voldoende financiële middelen. Dit historische kasteel wordt nu onderhanden genomen door drie bevlogen ondernemers. En zij hebben grootse plannen.

Simons: ‘Dit unieke pand moet je niet jaren leeg laten staan. Zonde! We zijn bezig met een bestemmingswijziging op het kasteel, zodat we er zo’n 25 tot dertig appartementen kunnen maken voor het hogere segment. Op het landgoed zelf ligt al een bestemming om een kleine zeventig zorgeenheden te realiseren voor mensen met een AOW en klein pensioen. En dit doen we met oog voor de cultuurhistorische waarde van het pand en de omgeving.’

KUNSTENAAR GEERT JAN JANSEN

De huidige kasteelbewoner kunstenaar Geert Jan Jansen blijft er wonen. Een flamboyante man, die in de vorige eeuw de grootste meestervervalser ooit was. – Zelfs Appel herkende een vervalsing van zijn hand niet. – Nu schildert hij onder zijn eigen naam, en exposeert zijn werk op kasteel Beverweerd. Wolters met een knipoog: ‘Dat verhaal leest als een jongensboek; velen lachen er heimelijk om. Jansen gaat boven het koetshuis wonen, en krijgt een atelier en expositieruimte op het terrein. Dat is ook de charme van het wonen op Beverweerd. We zorgen voor wat reuring, en zijn met hem in gesprek over therapeutische schilderlessen aan onze toekomstige bewoners. Hoe lang het nog gaat duren? Zo’n twee jaar. Het kan ons niet hard genoeg gaan, maar het wachten is op de goedkeuring van procedures, die nu eenmaal doorlopen moeten worden.’

‘Iedereen met een AOW en klein pensioen kan bij ons wonen’

Dirk Simons (L) en Matthijs Wolters

Wat heeft bouwend Nederland met stip nodig?
Simons: ‘Flexibele wooneenheden, die niet perse groot hoeven te zijn als de overige voorzieningen maar aanwezig zijn.’
Wolters: ‘Een niet stigmatiserend woonproduct voor ouderen ontwikkelen en realiseren.’

Welke regel moet afgeschaft worden?
Simons: ‘Zorg zou onder wonen moeten vallen. Overdrachtsbelasting zou dan geen 6% bedragen, maar 2%.’
Wolters: ‘Denken in Normatieve Huisvestingscomponent (NHC).’
Welke innovatie maakt het verschil?

Welke innovatie maakt het verschil?
Simons: ‘Producten die gemaakt worden van gerecycled materiaal.’
Wolters: ‘Het woonproduct dat aansluit op de wensen van de markt en waar oog is voor verbinding, ontmoeting, aandacht, veiligheid en service.’

Waar vind je inspiratie?
Simons: ‘In bestaande panden en eeuwenoude kennis voor het bouwen van kwalitatief goede gebouwen. Met name ook de detaillering hiervan.’
Wolters: ‘In de wensen van onze huidige en toekomstige bewoners.’

Favoriete stad?
Simons: Rotterdam
Wolters: Londen

Lekkerste koffie?
Simons: Nespresso of Starbucks
Wolters: Coffee Concepts Amsterdam

Leukste Netflixserie?
Simons: ‘Heb ik niet.’
Wolters: ‘Helaas geen tijd voor.’