

# HEVO WIL HET VERSCHIL MAKEN DOOR SENIOREN EEN PRETTIGE WOON/ZORG-OMGEVING TE BIEDEN

‘Zorg en wonen’ is naast onderwijs en gemeenten een van de maatschappelijke domeinen waarin HEVO al een halve eeuw opereert als consultant en risicodragende partij.

‘Het woonzorglandschap is volop in beweging’, vertelt **Ron van Bloois**, een van de vier partners van HEVO, docent zorg- en vastgoedfinanciering aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) en gespecialiseerd in vastgoedfinancieringsvraagstukken in de zorg en senior housing. ‘Mensen moeten langer zelfstandig thuis blijven wonen en het oude verzorgingshuis is aan het verdwijnen. Uit onderzoek blijkt dat er tot 2040 behoefte is aan circa 250.000 extra woningen voor senioren, via nieuwbouw en transformatie van bestaand vastgoed.’ **René Lolkema**, domeinleider zorg en wonen bij HEVO, knikt. ‘Het bestaande aanbod aan woonzorgvastgoed en aanbodgerichte diensten sluit onvoldoende aan bij de veranderende vraag. En dan is er ook nog eens een flinke verduurzamingsoperatie nodig, in de wetenschap dat de organisatie- en financieringscapaciteit van zorginstellingen deze megatransitie niet aan kan.’

## WELK RECENT PROJECT WILLEN JULLIE IN DAT VERBAND IN DE SCHIJNWERPERS ZETTEN, ALS TOONBEELD VAN DE MEERWAARDE VAN HEVO?

**Lolkema:** ‘De herontwikkeling van Aldlânstate in Leeuwarden en Heerenhage in Heerenveen.’

**Van Bloois:** ‘Daar komt inderdaad alles samen. Deze twee serviceflats van Stichting Rendant waren zo sterk verouderd dat renovatie financieel niet haalbaar was. In plaats daarvan is gekozen voor duurzame nieuwbouw, die moet resulteren in 250 state-of-the-art huurappartementen met services en zorg op afroep. Wij zijn sinds 2017 bij de ontwikkeling betrokken, als adviseur

en vervolgens als risicodragende partij. Dat doen we met ons Risicodragend Projectmanagement, waarmee Stichting Rendant en beursgenoteerde belegger Aedifica garanties krijgen over het budget, de planning en de kwaliteit.’

**Lolkema:** ‘Een goed voorbeeld van onze researchgedreven werkwijze is ook een tender van de gemeente Utrecht die we onlangs puur op inhoud hebben gewonnen. Het ging om de invulling van een kavel aan de Pratumplaats in Park Hoge Woerd. Het woonzorggebouw dat we er samen met woningcorporatie GroenWest en zorgorganisatie Reinaerde gaan realiseren, is het resultaat van gedegen onderzoek naar waar lokaal, op die plek in Leidsche Rijn, echt behoefte aan is. Het woonzorgconcept ‘PratumPlaatsPlus’ voorziet in 25 appartementen voor mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag, plus algemene ruimten waar de bewoners samen activiteiten kunnen ontplooiën. De architectuur sluit goed aan bij de omgeving en is flexibel, zodat het gebouw niet ingrijpend hoeft te worden verbouwd als de zorgbehoefte verandert.’

## HEVO WAS ONLANGS EEN VAN DE INITIATIEFNEMERS VAN DE SENIOR HOUSING & HEALTHCARE ASSOCIATION (SHHA). EEN KWESTIE VAN ‘WIE JARIG IS TRAKTEERT’?

**Van Bloois:** ‘Zo zou je het kunnen zien, want we bestaan in 2020 vijftig jaar. Maar de SHHA onderstreept vooral de omvang en urgentie van de ouderenhuisvestingsopgave, in binnen- en buitenland. In heel Europa zie je in het woonzorglandschap een tweedeling, enerzijds de woningen (senior housing) en anderzijds de



René Lolkema (L)  
en Ron van Bloois





Het Zonnehuis in Doorn

## ‘HET BESTAANDE AANBOD AAN WOONZORGVASTGOED EN AANBODGERICHTE DIENSTEN SLUIT ONVOLDENDE AAN BIJ DE VERANDERENDE VRAAG’

gespecialiseerde zware zorg (nursing homes). De sloop en nieuwbouw van Het Zonnehuis in Doorn is een voorbeeld van de ‘nursing homes’, waarbij sprake is van een woonzorgcombinatie met de nadruk op zorg. In dit geval gaat het om mensen met dementie die zware zorg nodig hebben, maar de variatie in betaalbaarheid en daarmee ook grootte en services is eindeloos. Er is niet één type senior, dat is zichtbaar in de gedifferentieerde vraag naar ‘senior housing’: comfortabele, levensloopbestendige woningen voor de steeds grotere, gemêleerde en kritische groep senioren die zelfstandig kan en wil wonen en zorg op afroep nodig heeft.’

**Lolkema:** ‘Die zorg komt voor hen op de tweede plaats, de woonkwaliteit staat voorop. Hun appartement moet comfortabel en duurzaam zijn en op loopafstand van voorzieningen, zoals een wijkwinkelcentrum en de bibliotheek. Bottomline is dat het een positieve volgende stap moet zijn in hun wooncarrière, die op hun eigen keuze is gebaseerd. Voorwaarde is dan natuurlijk wel dat er wat te kiezen valt.’

**Van Bloois:** ‘Als dat het geval is, zodat senioren de woning en/of het woonzorgconcept kunnen kiezen die het best bij hen past en hen in staat stelt zo lang mogelijk te blijven leven zoals ze willen, heeft dat ook een positief effect op de doorstroming op de woningmarkt. We hebben nog een



Het Zonnehuis in Doorn is een voorbeeld van de ‘nursing homes’, waarbij sprake is van een woonzorgcombinatie met de nadruk op zorg.

lange weg te gaan, maar de toenemende belangstelling van beleggers voor zorgvastgoed met een laag risicoprofiel en aantrekkelijk rendement is hoopgevend. Ook vanuit het buitenland is steeds meer geld beschikbaar om nieuwbouw- en transformatieprojecten mogelijk te maken, met steeds meer, steeds diverser en steeds beter aanbod van ‘nursing homes’ en ‘senior housing’ als resultaat. Dat gaat echt de goede kant op.’

**Lolkema:** ‘Uit de zorgvastgoedvisies die wij voor veel gemeenten maken blijkt dat ze, net als woningcorporaties, moeten wennen aan het nieuwe woonzorglandschap en aan de rol van beleggers daarin. Wij spreken de taal van zowel de zorg- als de vastgoedpartijen. Vijftig jaar kennis en ervaring, onze heldere visie op huisvesting voor senioren en zorgvastgoed én onze bereidheid om als risicodragende partij te fungeren bij nieuwe, integrale én vaak complexe projecten, maakt HEVO een speler die graag initieert en die écht het verschil kan maken.’ ■



René Lolkema

### PASSIE VOOR:

**Lolkema:** ‘Zoveel mogelijk ouderen zo prettig mogelijk laten wonen en leven. Met de zorg die nodig is.’

**Van Bloois:** ‘Onderzoeken. Research is de basis van onze inhoudelijke visie en eerlijke agenda.’

### ZOOM/MICROSOFT TEAMS:

**Lolkema:** ‘Een goed hulpmiddel in tijden van corona, dat ons in staat stelt om ‘gewoon’ door te werken. Maar na een paar videocalls snak je ernaar

om bijvoorbeeld collega’s weer eens echt in de ogen te kijken.’

**Van Bloois:** ‘We zullen er in de toekomst vaker gebruik van maken, maar voor het verbinden en initiëren waar wij goed in zijn, is meer nodig. HEVO is meer dan de som van 85 gedreven medewerkers.’

### INSPIRATIEBRON:

**Lolkema:** ‘Mensen in het algemeen en ouderen in het bijzonder. Liever praat ik met hen, dan over hen.’

**Van Bloois:** ‘Je kunt alleen worden geïnspireerd, als je goed luistert naar anderen.’

**ULTIEME ONTSPANNING:**  
**Van Bloois:** ‘Naar het strand.’

**Lolkema:** ‘Fietsen in het Groene Hart. Niet mijn hoofd, maar mijn benen het werk laten doen.’

### LEUKSTE STAD:

**Van Bloois:** ‘Haarlem. Een verrassende stad met historie, aan de rand van de Haarlemmermeer.’  
**Lolkema:** ‘Salamanca. Een



Ron van Bloois

heerlijke stad om in te wonen en te werken, met een stedelijke structuur die mensen stimuleert om elkaar te ontmoeten.’

## ‘ER IS NIET ÉÉN TYPE SENIOR. DAT IS ZICHTBAAR IN DE GEDIFFERENTIEERDE VRAAG VAN DE STEEDS GROTERE, GEMÊLEERDE EN KRITISCHE GROEP SENIOREN DIE ZELFSTANDIG KAN EN WIL WONEN EN ZORG OP AFROEP NODIG HEEFT.’