



RIDGE: EEN DUURZAME BIJDRAGE IN DE ONTWIKKELING VAN HET ZORGLANDSCHAP

Ridge is ontwikkelaar van woningen, zorg- en recreatievastgoed. Directeur **Wim Verdouw**: 'Onze inspiratiebron is de gebruiker van het (zorg)vastgoed. Voor hem/haar creëren wij een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving, zowel voor de verkoop als de verhuur. Dat doen wij betrokken, creatief, daadkrachtig en transparant. In samenwerking met overheden, zorgorganisaties, vastgoedbeleggers en bewoners ontstaan zo bijzondere en kwaliteitsrijke woon(zorg)projecten.'

WAAROM ONDERNEEM JIJ IN HET ZORGVASTGOED?

'Van 2002 tot 2014 runde ik het bedrijf Arcom: een organisatie voor huisvestingsadvies, bouwmanagement en architectuur. In die positie leerde ik 'van binnenuit' te denken. Of het nu om een school, bedrijf of zorggebouw gaat, ik wil om het proces heen een gebouw projecteren. Dus niet eerst een gebouw en dan een functie, maar eerst een proces en vervolgens een gebouw dat daarbij past. Toen er in 2008 een scheiding van wonen en zorg ontstond, verdiepte ik mij verder in het zorgvastgoed. Ik zei toen: 'Ik wil zorgvastgoed ontwikkelen waar ik, als het ooit zover komt, mijn moeder met een gerust hart achter kan laten.' Zo gezegd, zo gedaan. Sinds die tijd ontwikkel ik samen met mijn compagnon Hans Nieuwenhuis zorgvastgoed.'

RIDGE LEVERT 'EEN DUURZAME BIJDRAGE IN DE ONTWIKKELING VAN HET ZORGLANDSCHAP', VERTEL...

'Wij ontwikkelen, voor eigen rekening en op eigen risico, duurzaam vastgoed voor de, voornamelijk, (private) zorg. Een markt die,

Bart Weusten, Weusten Liedenbaum Architecten
'MET ONS ONTWERP VOOR HET ZORGGEBOUW AAN DE VELD KAMP IN HARDERWIJK CREËERDEN WIJ EEN 'THUIS' VOOR DE BEWONERS: EEN VRIENDELIJK EN PRETTIG WOONGEBOUW IN EEN GROENE, PARKACHTIGE OMGEVING'

v.l.n.r. Bart Weusten (architect), Hans Nieuwenhuis en Wim Verdouw (Ridge) voor Zorglocatie Het gouden Hart in Harderwijk



‘ONZE INSPIRATIEBRON IS DE GEBRUIKER VAN HET (ZORG)VASTGOED’

Zorglocatie Het Gouden Hart in Hardewijk. Ridge, als ontwikkelaar, in samenwerking met o.a. Weusten Liedenaum Architecten en Nikkels Bouwbedrijf.

‘karakter voldoet dit gebouw aan dat van een hotel, maar achter de schermen vind je er allerlei zorgvoorzieningen. Dat gevoel van thuiskomen, dat spreekt mij ontzettend aan.’

HOE CREËERT RIDGE DUURZAAM ZORGVASTGOED?

‘Dat is een goede vraag, want wat is duurzaam? Voor mij is dat tweeledig. In de eerste plaats ondernemen wij duurzaam door monumentale gebouwen een tweede leven te geven. Een oud gebouw kan dan, met een nieuwe functie, weer minstens twintig jaar mee. En in de tweede plaats ondernemen we duurzaam door nieuwbouw heel goed voor te bereiden op de toekomst. Wij zetten geen gebouwen neer die slechts voldoen aan de trends van nu. Nee, wij kijken liever verder vooruit. En dat uiteraard in combinatie met milieuvriendelijke en energiebesparende technieken.’

NOEM EENS 3 ACTUELE VOORBEELDEN VAN JULLIE DUURZAME BIJDRAGE IN DE ONTWIKKELING VAN HET ZORGLANDSCHAP...

‘1. Zorglocatie Mariakerk met Pastorie in Tilburg: Deze kerk stamt uit 1922. Op 1 januari 2016 is de kerk aan de eredienst onttrokken. Toen zijn er plannen ontwikkeld om het gebouw een nieuwe functie te geven. Dankzij de goede bouwkundige staat van de kerk, de locatie in Tilburg en

met de komst van buitenlandse partijen, nu ook in Nederland serieus volwassen aan het worden is. Dat doen wij enerzijds met nieuwbouw en anderzijds met (monumentaal) bestaand vastgoed, middels transformaties en renovaties.’

HOE KRIJGT DIT CONCREET VORM?

‘Eén van onze eerste projecten was de Zorglocatie Loolaan in Apeldoorn. Een monumentaal pand waarin wij een woonzorgvoorziening creëerden met een soort van ‘samengesteld-gezinsgevoel’. De bewoners komen hier écht thuis. In diezelfde periode ontwikkelden wij in Deventer een zorggebouw met een hotelsetting. Daar creëerden we een combinatie van functies: een stukje intensieve zorg met daaromheen lichte zorg en een hotelachtige omgeving. Qua



Project de Elias Beeckman Kazerne in Ede. Nu zorglocatie Huize De Compagnie en een woningbouwprogramma in samenwerking met Arcom Architecten.

Bert Nikkels, Nikkels Bouwbedrijf

‘RIDGE IS VOOR ONS DE AFGELOPEN JAREN HÉT VOORBEELD GEBLEKEN VAN EEN ZORGVASTGOEDONTWIKKELAAR DIE WEET WAAR HET IN HET PROCES OM DRAAIT’



‘IN MONUMENTALE PANDEN REALISEREN WIJ EEN WOON-ZORGVOORZIENING MET EEN SOORT VAN SAMENGESTELD-GEZINSGEVOEL’

de prachtige tuin, leent het pand zich zeer goed voor herontwikkeling tot een woon-zorgvoorziening. In 2017 kochten wij daarom dit kerkgebouw, tezamen met pastorie, en startten we de herontwikkeling van het object tot een private woon-zorg voorziening. Dit krijgt 25 zorgstudio’s in de kerk en een aantal tweepersoons zorgstudio’s in de pastorie.

2. Zorglocatie Veldkampkerk Harderwijk:

Dankzij het samenvoegen van een aantal kerken in Harderwijk, werd de Veldkampkerk te koop aangeboden. Gezien het ontwikkelpotentieel van het kerkgebouw tot woon-zorgvoorziening, besloten wij deze locatie, gelegen in een mooie en groene wijk in Harderwijk, aan te kopen. Op de locatie realiseerden we een nieuwbouwplan met 20 zorgappartementen voor mensen met een lichte zorgvraag en 25 studio’s voor mensen met een zwaardere, somatisch en psychogeriatrische zorgvraag.

3. Tot slot de zorglocatie in Warmond:

ook in dit monumentale pand realiseren wij een combinatieproduct: intensieve zorg en tijdelijke zorg. Binnenkort komen hier 22 eenheden voor de intensieve zorg en 20 eenheden voor de tijdelijke zorg. Een mooi voorbeeld van een gecombineerde woonzorgvoorziening.’

HOE IS RIDGE GEGROEID IN DE AFGELOPEN JAREN?

‘Al sinds 2008 ben ik aan het ‘duwen en



Hans Nieuwenhuis

trekken’ in een markt waarin ik geloof. En nu is die markt ineens volwassen geworden! Met de komst van een paar Frans/Belgische partijen die de zorgvastgoedmarkt bestormen, professionaliseert deze zich in een rap tempo. De Belgische beleggers kennen de private markt goed en trekken nu ook de Nederlandse markt open. Daar word ik blij van, want dat betekent: nieuwe kansen. In het afgelopen jaar groeide Ridge dan ook erg hard. Zowel bij de exploitanten als de eindbeleggers bouwden wij een goede reputatie met veel naamsbekendheid op. Waar we in onze beginjaren nog werkten met zo’n 20 eenheden, zien we nu een duidelijke schaalvergroting. Neem ons project in Harderwijk waar we met 25 eenheden in de intensive zorg en 20 eenheden in de lichte zorg werken. Of nee, nog beter: ons nieuwste project in Amersfoort. Daar ontwikkelen wij nu ruim 200 eenheden. Een mooi voorbeeld



Wim Verdouw

van de verschuiving in schaalgroten én de combinatie van verschillende functies.’

HOE KIJK JE NAAR DE TOEKOMST?

‘Wij verwachten dat de corona-crisis geen grote consequente gevolgen heeft voor de zorgvastgoedmarkt. Wel denk ik dat we voorlopig nog ‘twee aparte werelden’ houden. Die van de reguliere zorg en die van de particuliere zorg. De reguliere zorg zit vaak nog ‘vast’ aan een stukje verleden. Onder meer met bestaand vastgoed, waar nog boekwaarde op zit, en een andere bedrijfscultuur dan wij in de particuliere zorgsector zien. Daar liggen dus volop kansen. Maar vanuit Ridge bekijken we ook de mogelijkheden om reguliere zorgpartijen vooruit te helpen. Dat doen wij in samenwerking met de grotere (Frans/Belgische) partijen, maar ook met de kleinere spelers. Samen helpen we het zorgvastgoed naar een hoger niveau.’ ■

WIM VERDOUW

met een doordachte visie op zorg en vastgoed.

WAT VIND JIJ EEN MOOI VOORBEELD VAN MODERN ZORGVASTGOED?

Het door ons zojuist opgeleverde project in Harderwijk.

Hier is sprake van een combinatie van intensieve zorg en lichte zorg (assistentiewoningen). In dit project is ook erg gestuurd op de alternatieve aanwendbaarheid.

WAT IS ER NODIG OM PRETTIG TE WONEN IN DE COMPACTE STAD?

Voldoende groenvoorzieningen, lichte en ruimtelijke gebouwen en voldoende mogelijkheden voor sociale cohesie.

WAT WORDT HET BELANGRIJKSTE KENMERK VAN ZORGVASTGOED IN DE TOEKOMST?

Relatieve

kleinschaligheid, duurzaamheid, flexibiliteit en alternatieve aanwendbaarheid.

WAT WORDT DE GROOTSTE UITDAGING?

Het realiseren van voldoende kwalitatief hoogstaand vastgoed op goede locaties. Voor bestaand vastgoed ligt de uitdaging in de verduurzaming van de objecten en het in de hand houden en reduceren van exploitatiekosten.

WAT Zouden PARTIJEN OP DE NEDERLANDSE WONINGMARKT ANDERS EN BETER KUNNEN DOEN?

Meer ontwikkelen vanuit de gebruiker, van binnenuit. En dan met een focus op de lange termijn t.a.v. duurzaamheid, exploitatie, alternatieve aanwendbaarheid en circulair.