

‘IK STEL MEZELF VAAK DE VRAAG: ZOU IK MIJN EIGEN OUDERS HIER WILLEN LATEN WONEN?’

Het realiseren van nieuwbouw heeft een grote impact op zorginstellingen. Een goede begeleiding is daarom essentieel. MELIOR Real Estate biedt dat, van A tot Z. Complexe huisvestingsopgaven realiseren binnen planning en budget, van initiatief tot met realisatie, dat is de passie en specialiteit van **Dimitry Melchors**. Hij ontzorgt het Management Team van de zorginstelling die daardoor focus kan houden op de zorgorganisatie.

MELIOR Real Estate is specialist in zorgvastgoed. Oprichter **Dimitry Melchors** adviseert en begeleidt zorginstellingen bij alle mogelijke huisvestingsopgaven. Van ontwikkeling van nieuwbouw en financiering tot aan- en verkoopbegeleiding. Met 30 jaar ervaring en 30 jaar netwerk stelt hij afhankelijk van de opgave en vraagstelling het juiste team samen. Tijdens zijn studie architectuur aan de TU Delft ontdekte Melchors dat hij organiseren nóg leuker vond dan ontwerpen. Dus studeerde hij af in architectuur & bouwmanagement. Vanaf het begin was hij betrokken bij grote projecten, zoals de Amsterdam Arena, Bataviastad, Oosterdokseiland in Amsterdam, station Breda Centraal en Hafency Hamburg.

Deze ervaring kwam hem goed van pas bij de opdracht voor het nieuwe Rosa Spier Huis. Zijn rol was om de nieuwbouw te begeleiden en vooral: de planning en kosten in de hand te houden. Ook zijn ervaring die hij op deed als toezichthouder op transacties in zorgvastgoed namens het College sanering zorginstellingen, kon hij hier goed gebruiken. Zijn belangrijkste instrument bij de begeleiding was de ‘heilige-vijf-eenheid’ van projectbeheersing: tijd, geld, kwaliteit, informatie en organisatie. ‘Daar moet je continu goed zicht op houden en sturing aan geven samen met de opdrachtgever.’

WAT WAREN DE GROOTSTE UITDAGINGEN BIJ HET ROSA SPIER HUIS?

‘Ten eerste de budgettaire randvoorwaarden. Het Rosa Spier Huis is een woon- en werkgemeenschap van kunstenaars en wetenschappers. Bovendien wordt hier naar behoefte zorg geleverd. Dat stelt bijzondere eisen aan de huisvesting. We wilden een verrijkte omgeving creëren met een hoofdrol voor kunst. Dat betekent dat er naast het zorggebouw ook een cultuurgebouw moest komen met een concert- en theaterzaal, een

expositieruimte, schilderateliers en muziekstudio’s. Dat heeft natuurlijk financiële consequenties. Een basis zorggebouw is doorgaans goed financieerbaar, maar voor de extra’s waren we afhankelijk van donaties en sponsorbijdragen. De precieze uitvoering was afhankelijk van de vraag of we het budget rond konden krijgen. Daarom hebben we heel lang meerdere scenario’s gevolgd en bleef het geruime tijd onzeker wat we nu precies gingen bouwen.

De tweede grote uitdaging was de ruimtelijke ordeningsprocedure. Het gemeentelijke proces van vergunningsverlening kostte veel tijd, omdat we te maken hadden met verzet tegen de omgevingsvergunning, ook van bewoners. Uiteindelijk heeft de rechter hierin uitspraak gedaan.’

WAAR BEN JE TROTS OP?

‘Dat het project binnen planning en budget en in goede samenwerking gerealiseerd is. En het belangrijkste: een prachtig nieuw ‘thuis’ voor bewoners en personeel en een tevreden opdrachtgever. Ik ben behalve met (zorg) vastgoed, erg begaan met kunst, met name muziek. Dat gaf mij extra motivatie om hier een heel speciaal project van te maken.’

WAT ZIJN DE SUCCESFACTOREN?

‘We hebben goed geluisterd naar de wensen van de toekomstige gebruikers en bewoners. Dat heeft vertrouwen gekweekt en gezorgd voor draagvlak voor de plannen. Daarnaast hebben we steeds goed de doelgroep voor ogen gehouden. We wilden een omgeving creëren die deze mensen alert en actief houdt en stimuleert. Het concept van de ‘verrijkte omgeving’ is gedurende het hele traject een duidelijke leidraad gebleven. Tot slot is ook de besluitvaardigheid van de opdrachtgever bepalend geweest voor de energie en het tempo. Ik

WAT IS DE BELANGRIJKSTE TREND IN ZORGVASTGOED?

We hebben de komende jaren te maken met dubbele vergrijzing. Dat betekent dat niet alleen het aantal ouderen stijgt, maar dat de ouderen ook steeds ouder worden. Er is dus vooral een capaciteitsvraagstuk, waarbij ik zou willen pleiten voor een brede doelgroep benadering met geraffineerde thematisering om te komen tot een verrijkte woon- en leefomgeving. Daarbij is de nabijheid van voorzieningen én zorg cruciaal.

WAT ZOU DEN ZORGINSTELLINGEN ANDERS EN BETER



KUNNEN DOEN IN HUN HUISVESTING?

Huren van professionele vastgoedpartijen wordt nog niet vaak gezien als goed betaalbaar en werkbaar alternatief. Ik zie gedegen partijen op de vastgoedmarkt die daarin goed kunnen faciliteren, ook met flexibiliteit

op de langere termijn indien de zorginstelling daarom vraagt. **WAAR WORD JE BLIJ VAN?** Van een gebouw dat klopt voor de gebruikers, functioneel, technisch en financieel, dat zit als een maatpak en voelt als een echt ‘thuis’.

Karin Annaert - directeur/bestuurder
Rosa Spier Huis:

‘DIMITRY WAS VOOR ONS DE DESKUNDIGE ONTWIKKELINGSMANAGER; DAADKRACHTIG, VASTHOUDEND, EN EEN STRATEGISCH STERKE ONDERHANDELAAR’

probeer altijd duidelijke keuzes voor te leggen. Daardoor kon de opdrachtgever adequaat besluiten nemen.’

HOE KIJK JE AAN TEGEN HET ONTWERP?

‘Het ontwerp van architect EGM past goed in de omgeving en geeft een sfeer van geborgenheid aan het complex, dat naast de woon/zorginstelling ook 92 zelfstandige huurappartementen omvat. De rug van het zorggebouw dient als geluidsbarrière tegen de snelweg. De andere kant is sterk georiënteerd op de prachtige binnentuin. De steenkeuze van de gevel - een gemêleerde baksteen met veel tinten beige, grijs en wit - draagt bij aan een natuurlijke uitstraling. Daarnaast heeft de gevel ‘een verhaal’. De raampartijen zitten ogenschijnlijk op rare plekken, maar ze zijn een speelse verwijzing naar de Gregoriaanse notenbalk. Dat biedt gespreksstof. De landschapsarchitect Studio REDD heeft het perceel van

3,3 ha. vormgegeven. Bewoners kunnen genieten op het prachtige terras en eindeloos wandelen en dwalen door de prachtige tuin over paden en rondom een KOI-vijver, wadi’s en een beeldentuin. Interieurarchitect Sheryl Leysner heeft met haar interieur- en verlichtingsontwerp precies de ‘eigenwijze toets’ van het Rosa Spier Huis kunnen versterken.’

WAT IS JOUW IJKPUNT BIJ HET WERKEN AAN ZORGVASTGOED?

‘Ik stel mezelf vaak de vraag: zou ik mijn eigen ouders hier willen laten wonen? Als gemachtigde voor het College sanering heb ik veel zorginstellingen bezocht. Dan zie je veel treurigheid. Maar je ziet ook wat *wel* werkt. Het Rosa Spier Huis is een voorbeeld van dat laatste: een warme, inspirerende omgeving die de bewoners geborgenheid biedt.’ ■