



“ER IS EEN HELE VASTGOEDWERELD TE WINNEN”



Wim de Jong, projectmanager van Gebroeders Blokland, zag de ontwikkeling jaren geleden al komen: de sterk stijgende vraag naar senioren- en zorgvastgoed. Niet alleen door gebruikers en toekomstige bewoners, maar ook door vastgoedbeleggers. Gebroeders Blokland specialiseerde zich daarop in zorgvastgoed. ‘Het is commercieel interessant en maatschappelijk valt er nog veel winst te behalen in ons land. Zo snijdt het mes aan twee kanten.’



Wim de Jong
Projectmanager Gebroeders Blokland

Het Nederlandse ouderen- en zorglandschap verandert in sneltreinvaart. De vergrijzing speelt logischerwijs een aanzienlijke rol. Nu nog zijn 3,2 miljoen mensen ouder dan 65 jaar. In 2040 is dat gegroeid naar 4,8 miljoen. Tegelijkertijd zal het aantal mensen van 100 jaar en ouder in die tijd verviervoudigd zijn (cijfers ministerie van VWS). ‘Dat betekent dat steeds meer Nederlanders zorg nodig hebben’, zegt Wim de Jong.

Hij kent de demografische feiten en bijbehorende cijfers uit zijn hoofd. In de vergaderruimte ‘De Huiskamer’ in Hardinxveld-Giessendam doet hij zijn verhaal. De nieuwe vastgoedexpertise van Gebroeders Blokland, zorgvastgoed, staat centraal. ‘In deze woonkamer voeren wij normaal gesproken onze gesprekken met klanten die een woning hebben gekocht en over de keuzes rondom de indeling en het meerwerk

willen praten’, vertelt hij te midden van een bankstel en een schemerlamp. ‘We zijn een familiebedrijf. Groot genoeg om met de grote opdrachten mee te kunnen doen, klein genoeg om flexibel te kunnen inspelen op ontwikkelingen. Dat hebben we gedaan. We bouwen voornamelijk woningen en daarnaast ook wel eens een kantoorgebouw, bedrijfspand of sporthal, maar sinds vijf jaar hebben we ons naast woningbouw meer en meer toegelegd op zorgvastgoed. In korte tijd hebben we mooie zorgvastgoedprojecten mogen doen en worden we inmiddels gevraagd om onze kennis en kunde in deze markt.’

De businesscase van een zusterhuis

Wim de Jong stond zelf aan de basis van de verbreding van het dienstenpakket van Gebroeders Blokland. ‘Ik ben geïnspireerd door mijn zussen en mijn vrouw. Ze hebben alle drie ervaring in

de gezondheidszorg en vertelden mij regelmatig over de noodzaak van - en het gebrek aan - voldoende, goede, doordachte voorzieningen. Wanneer je er als vastgoedprofessional dieper induikt, kijk je je ogen uit hoor. Laat ik het voorzichtig zeggen: er is een hele wereld te winnen ten aanzien van vastgoed voor ouderen en voor patiënten. En dat is precies wat we bij Gebroeders Blokland nu mogen waarmaken. Dat vind ik het mooie.’

In 2016 diende zich het eerste transformatie- en zorgvastgoedproject voor de ontwikkelende bouwer aan. ‘Ik kreeg de acquisitie, haalbaarheid en ontwikkeling van een monumentaal zusterhuis in Schiedam op mijn bureau van onze algemeen directeur. ‘Jij ziet kansen in zorgvastgoed, zei je vorige week? Mooi, pak deze met beide handen aan’, sprak hij tot mij.’

Wim de Jong lacht en herinnert zich

‘DE PARTIJEN BIJ ELKAAR KRIJGEN, WAS EIGENLIJK HET EENVOUDIGSTE DEEL. DE BUSINESSCASE SLUITEND KRIJGEN, WAS DAARENTEGEN VEEL MOEILIJKER

Mijn zus werkt met dementerenden. Toen het project liep, heb ik de tekeningen en ideeën zo nu en dan aan haar laten zien



Prinsenkwartier Brielle



Nassaustede Schiedam

nog goed dat zijn eerste zorgvastgoedklus er eentje was om nooit meer te vergeten. ‘Het was letterlijk een sprong in het diepe. Ik reed naar het monumentale pand uit 1936 en zag dat het dak van het zusterhuis was afgebrand, de kozijnen waren dichtgetimmerd en de kelder was lek. Ik moest even slikken. Gelukkig ging het vanaf dat moment steeds beter.’

Spoedig ontspoon zich een dialoog met de gemeente Schiedam, de Monumentencommissie, een belegger en een zorgpartij. ‘De partijen bij elkaar krijgen, was eigenlijk het eenvoudigste deel. De businesscase sluitend krijgen, was daarentegen veel moeilijker. Er lagen verwachtingen op tafel. Zoals altijd. En zie maar eens consensus te vinden tussen maatschappelijk welbevinden en commerciële zakelijkheid.’

Zwarte wc-bril en IOI details

Het lukte Gebroeders Blokland. De initiële vraag van de nieuwe hoofdbewoner Stepping Stones - de organisatie die

ouderen met een vorm van dementie verzorgd en onderdak biedt in zogenaamde zorgvilla's - werd ietwat gekanteld. ‘Zonder afbreuk te doen aan de voorzieningen voor dementerenden. Er was realiteitszin. Zo konden we 25 zorgenheden ontwikkelen en 15 koopappartementen en daarmee de casus sluitend maken. Iedereen blij.’

Het was een periode van kennis vergaren en leren voor Wim de Jong én Gebroeders Blokland. ‘Ik heb stad en land afgereden, om bestaande zorgvoorzieningen te bezoeken en om ingenieuze oplossingen in mijn notitieboekje te noteren en gebreken met rood te omcirkelen. Stepping Stones was voor ons een ideale partner: we mochten overal een kijkje nemen. Dat hielp enorm.’

Zo leerde Wim de Jong dat dementerenden een zwarte wc-bril als prettig ervaren en nog 101 andere, belangrijke details, die bepalend zijn in het ontwikkelen van zorgvastgoed. ‘Die zwarte wc-bril is een herkenning aan vroeger. Dementerende mensen zijn sowieso gefocust op kleuren

en vallen terug op hun verleden. Achter de wastafel, de douche en het toilet werkt een contrasterende tegel heel erg goed.’

Het Prinsenkwartier

Een volgend aansprekend zorgvastgoedproject diende zich spoedig aan. Er werd een tender uitgeschreven door Catharina, thuis op Voorne voor het zogeheten Het Prinsenkwartier in Brielle. Gebroeders Blokland haakte zorgadviseurs aan, wist belegger Altera direct te enthousiasmeren en liet partners meedenken in de aanbesteding. ‘Er lag al een schetsontwerp klaar met scherpe contouren, maar een quickscan van ons team maakte duidelijk dat de wens om de PG (psychogeriatric) op één laag te bouwen zowel technisch als financieel onhaalbaar was. In acht weken tijd hebben wij toen een ander plan bedacht. We hebben het gebouw compacter gemaakt, met hofjes die met elkaar in verbinding staan. We hebben segmenten geschetst, zodat de verschillende



woongroepen gebruik kunnen maken van de welzijnsruimten, het grand-café en activiteitenruimten. Geheel in de geest van Anneke van der Plaats (overleden autoriteit op het gebied van dementiezorg - red.) hebben wij faciliteiten toegevoegd. En belangrijk voor de businesscase en voor de vastgoedmix: we hebben drielaags 44 senioren-appartementen zo gebouwd dat ze een geheel vormen, maar toch los staan van - en geen zicht hebben op de pg-voorziening.’ Gebroeders Blokland won de tender en Het Prinsenkwartier werd in augustus, midden in de coronaperiode, opgeleverd. Het werd een groot succes. Wim de Jong is oprecht trots. ‘Mijn zus werkt met dementerenden. Toen het project liep, heb ik de tekeningen en ideeën zo nu en dan aan haar laten zien. Ze was onder de indruk van de voorzieningen, de looproutes, de digitale leefcirkels en de verbindingen tussen de functies. We zijn het er samen over eens: dergelijke zorgconcepten zijn echt de toekomst!’ •

ZAKELIJKE TERUGBLIK

Belangrijkste moment:

De oplevering van ons project Het Prinsenkwartier te Brielle

Mooiste deal: Onlangs de overeenkomst getekend voor 93 levensloopbestendige sociale huurappartementen voor woningcorporatie Patrimonium te Barendrecht

Beste bijeenkomst:

Door corona zijn er dit jaar weinig fysieke bijeenkomsten geweest. De Lean & Learn-cursus van LearningWaves (voorheen Arpa Learn Instituut) heeft mij wel veel nieuwe inzichten gegeven op het gebied van vergroten van klantwaarde en optimaliseren van de waardeestroom binnen de organisatie en/of het project. Echt een aanrader!

Corona: In het begin

wat onwennig met thuiswerken en beeldbellen (Teams), maar ik ben ervan overtuigd dat dit voor bepaalde overleggen ook een blijvende vorm van vergaderen zal zijn

Wie heeft je geïnspireerd:

De colleges van prof. Erik Scherder en prof. Robbert Dijkgraaf zijn altijd erg inspirerend

Top 3-projecten: Brielle

Het Prinsenkwartier; Schiedam Nassaustede (Villa van Oranje); Hardinxveld-Giessendam De IJzergieterij zijn projecten waar ik erg trots op ben

Welke app het meest gebruikt: LinkedIn

Beste zakenboek: De zeven

eigenschappen van effectief leiderschap (Stephen R. Covey)

PERSOONLIJKE TERUGBLIK

Mooiste moment: Geboorte van mijn zoon afgelopen maart

Sportieve hoogtepunt:

Afgelopen tennistoernooi afgesloten met een mooie derde plaats

Topserie Netflix: Suits, met de scherpe en gevatte uitspraken is dit echt een topserie

Beste boek: Mr. Mercedes - Stephen King

Beste tv-programma: Ik kijk niet zo veel tv. Het programma Jinek vind ik dan wel vaak interessant

Vakantie: Helaas uitgesteld vanwege corona

Corona: Voor ons een heel rustige periode met weinig kraambezoek. Als gezin wel goed kunnen genieten van elkaar

Meest gelachen: Laatste interview met Kevin Hart gekeken. Ik kan zijn humor wel waarderen, maar ik heb ook erg veel respect voor hem als ondernemer

Wat maakte de meeste indruk: Onze zoon is geboren met een schisis (hazenlip) en heeft zijn eerste operatie (met 4 maanden) al achter de rug. Het is ongekend hoe sterk (het karakter van) zo'n klein mannetje al is

2 Wat staat absoluut in je agenda? Van de zomer weer met vakantie; hebben we afgelopen zomer door corona toch wel erg gemist

3 Goed voornemen? De gitaar weer oppakken

4 Waaraan ga je meer tijd en aandacht schenken? Waaraan minder? Meer muziek maken en dan minder netflixen ; -)

afgelopen jaren hebben we een mooie start gemaakt en nu moeten we doorpakken. Dit door meer naar buiten te treden en te laten zien wat we kunnen

De wereld van het vastgoed en de zorg samenbrengen/ verbinden

3 Wat staat in elk geval op de planning? DVDP (Dag van de Projectontwikkeling) 2021

4 Wat ga je komend jaar anders aanpakken? Met de opgedane kennis op het gebied van zorghuisvesting de afgelopen jaren nu inbrengen in een adviserende rol in onze nieuwe zorgvastgoed projecten

PERSOONLIJKE VOORUITBLIK 2021

1 Wat ga je anders doen dan in 2020? (Bijv. gezonder leven, eten & drinken, sport) Meer muziek maken, creatief bezig zijn geeft mij altijd een hoop energie

2 Wat staat absoluut in je agenda? Van de zomer weer met vakantie; hebben we afgelopen zomer door corona toch wel erg gemist

3 Goed voornemen? De gitaar weer oppakken

4 Waaraan ga je meer tijd en aandacht schenken? Waaraan minder? Meer muziek maken en dan minder netflixen ; -)