



# Propos Consultancy: krachtig, creatief en kritisch op snijvlak zorg en vastgoed

Krachtig, creatief en kritisch. Zo profileert adviesbureau Propos Consultancy zich al tien jaar, opererend op het snijvlak van zorg en vastgoed. Met succes: opdrachtgevers weten dat geen vraag of probleem te moeilijk is voor de zorgvastgoedexperts uit Veghel die, gewapend met veel kennis, ervaring en een flinke dosis gezond verstand, binnen de even dynamische als complexe zorgwereld van alle markten thuis zijn.

V.l.n.r. Mounir Benyahya, Joost Augusson en Arnoud Bom





**‘Waar wij goed in zijn, is partijen bij elkaar brengen, door gemeenschappelijke doelen te formuleren’**

Joost Augusson



**‘Het mooie van het achtkoppige team van Propos Consultancy is dat de adviseurs elkaar qua kennis en ervaring goed aanvullen en ook regelmatig samen optrekken’**

Mounir Benyahya

Propos Consultancy werd in 2012 opgericht door Mounir Benyahya. De bedrijfsnaam ontleende hij deels aan het woord ‘propositie’, legt hij uit. ‘Dat betekent onder andere ‘voorstel’, ‘suggestie’ en ‘aanbod’. Dat was wat ik voor ogen had: adviezen en diensten leveren waar opdrachtgevers écht mee vooruit kunnen.’

Tien jaar later kan worden gesteld dat Propos Consultancy is geworden wat Benyahya destijds voor ogen had: een proactief en professioneel adviesbureau met opdrachtgevers tot in de verste uithoeken van de zorgvastgoedwereld, die zowel de adviezen als diensten als project- of vastgoedmanagement, een quickscan of second opinion van het vastgoed of het opstellen van een solide businesscase of strategisch vastgoedplan op waarde weten te schatten.

#### MENSELIJK KAPITAAL

‘Van klanten horen wij vaak dat ze gecharmeerd zijn van onze werkwijze,’ vertelt Arnoud Bom, die als adviseur en projectmanager deel uitmaakt van het ‘menselijk kapitaal’ van Propos Consultancy. Dat geldt zeker ook voor zijn collega Joost Augusson, die vaak als ontwikkelaar en vastgoedmanager opereert. ‘Geen vraag of probleem is ons te complex,’ stelt hij. ‘Wat de opdracht ook is, er is altijd sprake van meerdere betrokken partijen met verschillende belangen. Waar wij goed in zijn, is partijen bij

elkaar brengen, door gemeenschappelijke doelen te formuleren.’ Bom knikt. ‘Als geen ander zijn wij bovendien in staat om verder te kijken dan het vastgoed, dat voor zorgorganisaties geen doel is, maar een middel. Dat wordt wel eens uit het oog verloren, maar niet door ons. Rode draad in al onze adviezen en diensten is dat vastgoed een optimale bijdrage moet leveren aan de primaire processen van zorgorganisaties.’

#### MOEILIK VERHAAL

Gevraagd naar projecten die model kunnen staan voor de kwaliteit van de dienstverlening van Propos Consultancy, noemt Augusson het Elisabeth TweeSteden Ziekenhuis (ETZ) in Tilburg. ‘Dat wil gaan nieuwbouwen en daar is een bestemmingsplanwijziging voor nodig. Wij werden in eerste instantie door het ziekenhuis gevraagd om de procedure die daarvoor nodig is te stroomlijnen. Vanwege de vele andere partijen in het gebied, zagen wij dat het een moeilijk verhaal zou worden, met veel bezwaren tegen de nieuwbouw. Wij hebben daarom eerst een stap terug gedaan en zijn in gesprek gegaan met alle partijen die in de toekomst deel uit gaan maken van de Zorgcampus Tilburg, waar het ETZ vanaf 2026 het middelpunt van moet worden. ‘Wat voor wensen, eisen en behoeften hebben jullie en hoe zou de nieuwbouw daaraan kunnen bijdragen?’ hebben wij gevraagd. Dat heeft

geresulteerd in een nieuw, door alle betrokken partijen onderschreven masterplan én een veel soepeler bestemmingsplanprocedure.’

#### HELDERE VISIE

Een goed voorbeeld van de meerwaarde van Propos Consultancy is volgens Bom ook de vervangende nieuwbouw van Huize D’n Herd, waar SMO Helmond ondersteuning en onderdak biedt aan onder andere dak- en thuislozen. ‘De betrokken corporatie Bergopwaarts vroeg ons om met de huurder SMO Helmond een Programma van Eisen (PvE) op te zetten, zodat zij als verhuurder een huurvoorstel konden uitwerken. Na het aangaan van de intentieovereenkomst tussen beide partijen is aan ons gevraagd om SMO Helmond te ondersteunen in de verdere ontwikkeling. Binnen SMO ontbrak het namelijk aan de kennis en ervaring rondom een dergelijke nieuwbouwontwikkeling. Met onze expertise hebben wij SMO Helmond als huurder bijgestaan in het verder ontwerpproces en ondersteund bij het opzetten van een businesscase voor interne besluitvorming.’

Gedurende het hele proces heeft Propos Consultancy SMO Helmond volgens Bom geholpen met het stellen van de juiste vragen, het maken van de juiste stappen, het aanscherpen van de visie op de toekomst van Huize D’n Herd en het scherp

krijgen van het PvE. ‘Mede door veel weerstand van omwonenden tegen de nieuwbouw, verliep het proces stroef. Samen met de andere betrokken partijen, zoals Bergopwaarts, de architect en de gemeente, hebben wij de omwonenden in alle fasen nauw bij het proces betrokken. Natuurlijk zijn er altijd mensen die het niet zien zitten, maar na het doorlopen van alle procedures is er alleen nog sprake van weerstand op individueel niveau. De sloop van Huize D’n Herd is inmiddels begonnen, waarna de nieuwbouw van start kan gaan.’

#### ACHTKOPPIG TEAM

Het mooie van het achtkoppige team van Propos Consultancy is volgens Benyahya dat de adviseurs elkaar qua kennis en ervaring goed aanvullen en ook regelmatig samen optrekken. ‘Nadat ik vier jaar geleden een quickscan van het vastgoed had uitgevoerd, hebben Arnoud en ik voor de Meander Groep een strategisch vastgoedplan opgesteld. Daar was iedereen blij mee, alleen bleek de vastgoedafdeling niet optimaal te functioneren. Als interim-vastgoedmanager heb ik daar verandering in gebracht, tot ik mijn taken kon overdragen aan een opvolger. Ik had inmiddels ook een masterplan geschreven, maar er was geen projectdirecteur om er uitvoering aan te geven. Als interim-projectdirecteur ben ik dat zelf gaan doen, tot ook voor die functie een geschikte kandidaat was gevonden. Sindsdien





**‘Vastgoed is voor zorgorganisaties geen doel maar een middel. Dat wordt wel eens uit het oog verloren, maar niet door ons’** Arnoud Bom

ben ik als adviseur verbonden gebleven aan de vastgoedafdeling van de Meander Groep.’

Op enigszins vergelijkbare wijze is Propos Consultancy ook al sinds 2015 betrokken bij verzorgingshuis Zuiderschans in 's-Hertogenbosch, dat afkoerste op een herontwikkeling. ‘Dat ging moeizaam, omdat de relatie tussen ouderenzorgorganisatie Van Neynsel en woningcorporatie Zayaz niet optimaal was,’ herinnert Benyahya zich. ‘Wij zijn met beide partijen om tafel gegaan en hebben de kou uit de lucht gehaald, door te focussen op de gemeenschappelijke wensen en belangen. Op basis van een door ons opgesteld masterplan heeft dat een paar maanden geleden geleid tot een ‘verzorgingshuis 3.0.’, met 83 seniorenappartementen, 44 cliënten met dementie en een ontmoetingsplein. Wij hebben niet alleen het proces begeleid, maar ook het opstellen van de samenwerkings-, huur, aankoop- en exploitatieovereenkomsten tussen Zayaz en Van Neynsel.’

#### VEELKLEURIG EN COMPLEX

Propos Consultancy wordt door ontwikkelaars en beleggers regelmatig gevraagd om zijn werkgebied uit te breiden naar andere sectoren, zoals onderwijs en overheid. ‘Maar daar gaan wij niet op in,’ verzekert Benyahya. ‘We willen geen generalisten zijn, maar specialisten blijven op één gebied: zorgvastgoed. Daar hebben wij onze handen vol aan, want het is een veelkleurige, complexe sector met

totaal verschillende deelgebieden als ouderenzorg, gehandicaptenzorg en gezondheidszorg.’ Bom: ‘En binnen die deelgebieden heb je verschillende partijen, zoals zorgorganisaties, woningcorporaties, beleggers, ontwikkelaars en gemeenten, die verschillende talen spreken. Daardoor praten ze vaak langs elkaar heen of begrijpen ze elkaar niet, zelfs als ze op de keper beschouwd dezelfde doelen voor ogen hebben. De grootste meerwaarde van Propos Consultancy is misschien wel dat wij ervoor zorgen dat al die partijen elkaar gaan verstaan en begrijpen.’

Zonder uitzondering hebben de Propos Consultancy-adviseurs daarbij ook een sterke intrinsieke motivatie, die door Augustsson wordt verwoord. ‘Arnoud zei het net al: zorgvastgoed is geen doel, maar een middel, om kwetsbare doelgroepen die daar zelf vaak niet toe in staat zijn te helpen aan de best denkbare ruimte om te wonen, te leven, te recreëren en om zo goed mogelijk verzorgd te worden. Complexe problemen ontrafelen, partijen verbinden, perspectief bieden, dag in dag uit het beste uit jezelf halen... Stuk voor stuk zijn het elementen die werken bij Propos Consultancy meer dan de moeite waard maken, met als bijkomende meerwaarde dat wij een belangrijke bijdrage leveren aan het oplossen van maatschappelijke opgaven als vergrijzing, vereenzaming en de steeds grotere behoefte aan passende woonruimte voor kwetsbare doelgroepen als ouderen, dementerenden, gehandicapten en dak- en thuislozen.’

**‘We willen geen generalisten zijn, maar specialisten blijven op één gebied: zorgvastgoed’**



V.l.n.r. Mounir Benyahya, Joost Augustsson en Arnoud Bom