HOE EEN INGETOGEN ONTWIKKELAAR IMPACT KAN HEBBEN OP DE RANDSTEDELIJKE ZORGWONINGMARKT

Met geduld en inlevingsvermogen weet de ontwikkelaar Porten Development grote woninglocaties in de Randstad te verwerven. Hier smeedt Porten dynamische woongemeenschappen, waar ouderen nog vol in het leven kunnen staan. 'Dankzij levensloopbestendige woningen en zorgvoorzieningen hoeft niemand hier meer te verhuizen.'

Zaandam

Zaandam

Geschikte huisvesting voor de snel vergrijzende samenleving is straks misschien wel de grootste uitdaging op de woningmarkt. Tegen nu 3,5 miljoen telt Nederland volgens het CBS in 2040 4,8 miljoen 65-plussers, waarvan 1,5 miljoen 80-plussers. Vastgoedadviseur CBRE becijferde vorig jaar dat er rond 2050 minstens 433.000 nieuwe zorgwoningen nodig zijn. Ondanks de grote vraag blijft het aanbod schrikbarend achter. Zo heeft Amsterdam prestatieafspraken gemaakt voor jaarlijks 1.250 zorgwoningen. Maar de hoofdstad komt voorlopig niet verder dan 500. Een van de ontwikkelaars die hier wat aan wil doen, is Porten Development. Porten, gevestigd nabij de Zuidas in Amsterdam, is een nicheontwikkelaar van voornamelijk duurzame binnenstedelijke woongebieden in de Randstad.

Porten-ontwikkelaar Chris van Holthe ziet het over de hele linie vastlopen. 'We hebben het over weinig kapitaalkrachtige, hulpbehoevende ouderen die alleen op drie hoog wonen. Maar ook over ouderen die te groot wonen, een kleiner huis willen maar niets kunnen vinden. De enige beschikbare woningen zijn dure huurappartementen van 1.500 tot wel 6.000 euro per maand. Voor ouderen die gewend zijn hypotheekvrij te wonen, is dat geen optie. Zelf zat ik met mijn handen in het haar over mijn hoogbejaarde moeder die nergens terecht kon. Godzijdank woont ze nu in een complex met studenten die hun bejaarde medebewoners bijstaan. We moeten als de wiedeweerga geschikte woningen voor onze ouderen maken. Niet alleen om straks een zorgdrama te voorkomen, maar ook voor doorstroming op de woningmarkt. Elke overstap brengt namelijk vijf andere verhuisbewegingen op gang.'

'MEDE DANKZIJ FRAAIE ONTWIKKEL-LOCATIES IS PORTEN DEVELOPMENT EEN GEWILDE PARTNER VOOR GERENOMMEERDE ONTWIKKELAARS EN BELEGGERS'

Kritische massa

De hamvraag is hoe we ouderen verleiden te verhuizen, stelt medeontwikkelaar Richard van Wel. 'Gevraagd naar hun geprefereerde woning zeiden ouderen in een recente enquête te willen verhuizen naar een appartement met drie kamers plus terras voor 600 euro. Helaas, die bestaan niet. Onze ervaring is dat ouderen in hun eigen omgeving willen blijven wonen en deel willen blijven uitmaken van de samenleving. Op een seniorendorp zitten ze niet te wachten. Wat Porten Development doet is locaties zoeken met een kritische massa. Hier realiseren we dan voor allerlei doelgroepen een dynamisch gebied met veel woningen en voorzieningen. Zo kunnen we een echte gemeenschap smeden, waar ouderen nog vol in het leven kunnen staan.'

Een recent project is Life in de Amsterdamse Houthavens, vertelt Van Wel. 'Het hele Houthavens-gebied is getransformeerd tot een bruisend woon- en verblijfsgebied. Een van de ontwikkeleilanden hebben wij met partner Vorm ontwikkeld. Dit gebied omvat nu 180 sociale en middeldure appartementen en maisonnettes, zorgvoorzieningen, een restaurant, een groene binnenplaats en een ondergrondse parkeergarage. De meeste woningen zijn levensloopbestendig; ze hebben niet de uitstraling van een zorgwoning maar zijn wel eenvoudig aan te passen. De bewoners hoeven dus niet te verhuizen als ze zorgbehoevend worden. Ook hebben we hostesses ingezet die eenzaamheid signaleren en voorkomen en de gemeenschapszin bevorderen. Uiteraard is de supermarkt lopend goed bereikbaar voor senioren met een looprekje. Bouwinvest Health Care fund en Habion hebben de zorgwoningen en -voorzieningen afgenomen.'

Sterke financiële partners

Ook in andere gebiedsontwikkelingen gaat Porten Development zwaar inzetten op zorg, verklaart Van Holthe. 'Daarbij hebben we de financiële steun van onze ontwikkelpartners en beleggende partijen zoals Bouwinvest en Habion. In Zaandam aan de Houthavenkade ontwikkelen wij op het moment circa 700 woningen. Een flink deel daarvan zal worden aangewend voor seniorenwoningen. In het Cacaokwartier van Weesp komen in totaal 500 woningen. Wij realiseren met Ten Brinke Groep een gemengd project met 220 (zorg)woningen, met voorzieningen. In Woerden zijn we in gesprek met eigenaren over een locatie met plek voor wel 900 woningen. Ook hier zal de zorgcomponent een zeer dominante rol spelen. Op voormalig bedrijventerrein Amstel III onderzoeken we op dit moment de mogelijkheid voor intramuraal zorgvastgoed. In Amsterdam staat bovendien een nieuwe acquisitie op stapel met potentieel 650 woningen, deels met een zorgcomponent.'

Hoewel de projectomvang anders doet vermoeden, is Porten Development een kleine en relatief jonge ontwikkelaar. Het verhaal van Porten begint in 2011 met de ontmoeting tussen Richard van Wel en Johan Körner. De uit Zweden afkomstige Johan Körner en Richard van Wel werkten destijds samen, als verschillende entiteiten, aan een vastgoedproject in Amsterdam Sloterdijk. De chemie is goed. Zij besluiten gezamenlijk verder te gaan en dat leidt uiteindelijk tot Porten Development. Enkele jaren later sluit onder andere Chris van Holthe - eerder projectdirecteur bij de in 2013 ontmantelde ontwikkelaar MAB Development - zich bij Porten aan.

Hoe kijkt u naar de toekomst van zorg en de gevolgen voor uw zorgvast-goedstrategie?

Het begint al met de definitie van Zorgvastgoed, dit kan in onze ogen lopen van senioren woningen tot intramurale zorg. Wij zitten vooral in het eerste en dus lichtere deel maar kijken ook zeker naar integratie van zwaardere zorg als daar behoefte aan is (en ruimte voor is). De toekomst van de zorg wordt voor een groot deel bepaald door de overheid, echter ik heb er moeite mee dat mensen direct naar de overheid kijken als het even tegen zit. Desalniettemin er zijn groepen in de samenleving die onze steun echt dringend nodig hebben. Daar moeten wij dus voor zorgen. En daar kunnen wij ook ons steentje aan bij dragen door goede (zorg) gebouwen te maken.

In onze projecten kijken we dan ook altijd welke vorm van zorg(vastgoed) mee genomen kan worden dan wel hoe we een toekomst bestendige leefomgeving kunnen creëren

Met zorgvastgoed staan we voor een aantal flinke uitdagingen, welke volgens u?

We zien een woning tekort, meer zorg thuis, een personeelstekort, toename van de zorg vraag, en afname beschikbaarheid mantelzorgers. Met al deze uitdagingen moeten wij ervoor kunnen zorgen dat we toch een sociale zorgzame maar ook betaalbare samenleving houden

Wat zijn de financiële uitdagingen binnen de zorgvastgoedsector?

Het betaalbaar houden van de zorg. Dit heeft ook invloed op het vastgoed, zowel qua locatie maar zeker ook hoe door goede integratie in projecten er op een slimme manier meerwaarde kan worden gegeneerd. Dit moeten we doen door een andere manier van organiseren van wonen welzijn en zorg. Gemeenschap vorming, zorgzame buurten, ondersteuning in het dagelijks leven en aandacht voor welzijn zijn daarbij essentieel. Dit geeft dus financiële uitdagingen

Hoe maak je zorgvastgoed nog aantrekkelijker voor investeerders?

Door in een vroeg stadium zorgvastgoed mee te nemen in je opgave, maar tegelijkertijd ervoor te zorgen dat het ook toekomstwaarde heeft

Hoe brengt de gemeente de urgentie van het zorgvraagstuk onder de aandacht?

Door inzichtelijk te maken wat de zorgvraag per gemeente is, en welke mogelijkheden er zijn om dit probleem te helpen oplossen, zoals subsidies. Daarnaast ook voortrekken van zorgprojecten of een andere verhouding sociaal-/ midden- en vrijesector huur toestaan voor projecten

Welke innovatie gaat het verschil maken bij Zorgvastgoed?

Goed na te denken wat de vraag van de toekomstige gebruiker is en hoe we deze zo goed mogelijk kunnen invullen. Hoe verleiden we mensen om de verhuisbeweging in te zetten, welke functietoevoegingen zijn er nodig om het aantrekkelijk te maken

Als in een nieuwe zorglocatie je moeder wilt achterlaten, wat moet dan echt heel goed geregeld zijn en wat zijn de plus componenten?

Veiligheid, zorg, comfort maar zeker ook het creëren zingeving . Dit door onder meer ontmoetingsplekken en gemeenschappelijke ruimten te realiseren zodat de ouderen een onderdeel blijven van de gemeenschap. Dus niet ergens achter af maar midden in (tussen) het normale leven

Hoe stel je het welzijn van de bewoners voorop in je project?

Door goed naar gebruikers te kijken en te voorzien in hun behoefte, na te denken over het gebruik en hoe dit te optimaliseren

Hoe ziet een goede businesscase eruit voor alle betrokkenen? En met wie werk je allemaal samen?

Indien er aandacht is voor een ieders belang zijn er altijd oplossingen te vinden. Juist daarom is het van groot belang om met gemeente, beleggers en zorgverleners samen te kijken naar behoefte en invulling

Life

RICHARD VAN WEL

Welke levensles heb je geleerd en van wie?
Falen is onvermijdelijk, het is hoe je er vervolgens mee omgaat en hoe je het meeneemt in je ontwikkeling
Laat je nooit door een ander uit het veld slaan
Wat een ander ook van je vindt of zegt, vaar je eigen koers. Houd je rug recht
Welke waarden wil je uitstralen?
Authenticiteit, inlevingsvermogen, verbondenheid en positiviteit
Wat maakt jou nieuwsgierig?
Het onbekende
Waar kom jij 's ochtends je bed voor uit?
Mijn kinderen en mijn bedrijf
Hoe ga jij om met uitdagingen?
Met geduld en humor. Sommige uitdagingen duren nou eenmaal wat langer dan andere. Neem hier rustig de tijd voor en voeg wat humor toe
Wat motiveert jou?
Om het (samen) altijd beter te willen doen dan voorheen
Wat wil jij bijdragen?
Een betere leefomgeving in de breedste zin van het woord
Waar kom je tot rust?
Tijdens de vakantie
Wat is je favoriete uitwaai-plek?
Vondelpark met de kinderen
Hoe combineer jij hart en verstand?
Volgen van je passie en je gevoel, maar natuurlijk altijd met de ratio
Hoe blijf jij trouw aan jezelf?
Door altijd mijn eigen pad te bewandelen
Hoe ga je om met ergernissen?
Allereerst bepalen waar die ergernis vandaan komt, de ergste emotie laten zakken en dan de blokkade bespreken
Hoe krijg jij zaken in beweging?
Door mijn enthousiasme en mijn positiviteit

Complementair

Anno 2023 bestaat Porten uit vijf ontwikkelaars die volgens Van Wel complementair aan elkaar zijn. 'Bij Porten zetten we iedereen in zijn kracht. Chris heeft enorm veel ontwikkelexpertise. Hij kent iedereen die er toe doet en weet altijd de juiste toon te raken bij gemeenten. Gemeenteambtenaren bellen hem zelfs regelmatig op als een project dreigt vast te lopen.' 'In mijn MAB-tijd ben ik overal tegenaan gelopen, dus ken ik de valkuilen', vult Van Holthe aan. 'Richard is een ster in het acquireren van projecten, waar ik weer een broertje dood aan heb. Johan excelleert in contractvorming en is juridisch en planologisch zeer goed onderlegd. Wouter Zuidam heeft veel bouwervaring en spreekt de taal van de bouwwereld. Sander Breider is onze energieke jonge ontwikkelaar en een kei in financiën.'

Porten ontwikkelt niet alle projecten zelf uit, verklaart Van Holthe. 'We zijn het beste in het voortraject; van het verwerven van een grondpositie tot een bestemmingsplanwijziging en de onherroepelijke bouwvergunning. Op dat moment halen we er een ontwikkelpartner bij. Als kleine partij met grote projecten doen we veel met gevestigde partijen als Vorm, Ten Brinke, Bouwinvest en Rochdale. Wij als nicheontwikkelaar hebben niet het kapitaal en de mensen om grote projecten voor eigen rekening en risico te realiseren. Een project plaatsen wij derhalve bij een institutionele belegger of woningcorporatie. Wij zijn daarin zeer transparant. Onze ontwikkel- en beleggingspartners kijken altijd mee met onze berekening van de stichtingskosten en de daarbij behorende marges. Als zij die te hoog vinden, kijken wij gezamenlijk hoe wij het ontwikkelrisico kunnen beperken en de daaraan gerelateerde marges kunnen bijstellen. Daarna stomen we weer door naar een volgend project.'

'IN DE LOPENDE PROJECTEN EN GEBIEDSONTWIKKELINGEN GAAT PORTEN DEVELOPMENT INZETTEN OP ZORG'

Jaren koffie drinken

Dat Porten deze bevoorrechte positie bekleedt, is ook te danken aan de locaties die het weet binnen te halen. Hoe slaagt deze ontwikkelaar daarin? 'Het gaat in de meeste gevallen om bedrijfslocaties met meerdere eigenaren. De meeste toonaangevende projectontwikkelaars hebben geen capaciteit om twee jaar lang wekelijks koffie te drinken met hen. Ik vind dat juist de uitdaging. Dankzij deze ondernemers leer ik hele nieuwe vakgebieden en werelden kennen. Ik ga met hun in gesprek, leg onze plannen uit, neem ze mee in de opgave die er ligt op hun gebied en begeleid hun herplaatsing. Vaak duurt het twee tot drie jaar voordat iedereen instemt. Zo is het gegaan in Zaandam, wat ons nu een fantastisch project oplevert.'

Maatschappelijke rol

Een gehaaide ontwikkelaar die goedkoop inkoopt en locaties aan de hoogste bieder verkoopt, is Porten Development dan ook allerminst, benadrukt Van Holthe. 'Natuurlijk moet een project rendabel zijn. Maar we zullen nooit het onderste uit de kan halen, want dat gaat uiteindelijk ten koste van de bewoners. De woningen in onze projecten moeten betaalbaar en voor alle doelgroepen haalbaar zijn. Als je ziet wat een leraar, politieagent of verpleger verdient, houdt hij/zij met een huur van meer dan 1.000 euro niets meer over. In dat licht is de regulering van het middensegment niet heel gek, hoewel de stapeling van maatregelen en de timing op dit moment erg ongelukkig zijn. Porten Development staat in elk geval midden in de maatschappij. Ik zie de uitwassen ook. Mijn eigen kinderen moeten 750 euro per maand betalen voor een bezemkast in Amsterdam. In de tijd dat ik een woningcorporatie adviseerde, kwam ik regelmatig gezinnen tegen van vijf personen die in een huis van 60 m2 met tochtende ramen moesten wonen. Zo kunnen we toch niet met elkaar omgaan? Iedereen heeft recht op goede huisvesting.'

CHRIS VAN HOLTHE

Welke levensles heb je geleerd en van wie?
Gebruik je talenten en laat je niet beperken door je tekorten maar zoek oplossingen (van mijn ouders)
Wat wil jij mensen mee geven?
Ik ben geen onderwijzer of dominee, maar leven en laten leven is wel een motto
Wat was voor jou een beslissend moment in je leven?
Vele, maar krijgen van kinderen en de daarbij behorende verantwoordelijkheid is er zeker een
Welke waarden wil je uitstralen?
Geloofwaardig en betrouwbaar zijn met oog voor je omgeving
Wat maakt jou nieuwsgierig?
Waarom de eenvoudige weg zelden wordt gekozen
Waar kom jij 's ochtends je bed voor uit?
De douche, een kop koffie en de krant
Hoe ga jij om met uitdagingen?
Ze als dusdanig te zien, want dan is er altijd een oplossing
Wat motiveert jou?
Met leuke dingen bezig zijn, liefst samen
Wat wil jij bijdragen?
Dingen doen die er toe doen, bezig zijn met die "kleine" verbetering van onze omgeving waar we allen baat bij hebben
Waar kom je tot rust?
Sporten, maar vakantie is ook niet slecht
Wat is je favoriete uitwaai-plek?
In het bos of op het water, gaat allebei goed
Hoe combineer jij hart en verstand?
Hart is van groot belang, maar verstand helpt wel om dingen te bereiken
Hoe blijf jij trouw aan jezelf?
Altijd maar dan ook altijd dat gene doen dat goed voelt
Hoe ga je om met ergernissen?
Je er vooral niet druk over maken, maar ze oplossen
Hoe krijg jij zaken in beweging?
Mensen motiveren om mee te werken, samen sta je sterker maar ook met oog voor ieders belang
Wat zou je nog een keer over willen doen?
Mijn studie, heerlijke tijd waarin heel veel kon en er weinig verplichtingen waren