

GOUDEN ZORGTRIO SLAAT HANDEN INEEN VOOR MENSEN MET DEMENTIE

Drie partijen werken samen aan het realiseren van zorgvastgoed en zorg voor mensen met dementie. Martha Flora als zorgexploitant, Bogor Projectontwikkeling voor de realisatie van A tot Z en de Belgische investeringsmaatschappij Cofinimmo als financier, eigenaar en verhuurder van het zorgvastgoed. Respectievelijke directeuren Marco Ouwehand, Jan Bouter en Kees Zachariasse waarderen elkaar als partner en hebben hetzelfde doel: verder groeien met gespecialiseerd vastgoed voor mensen met dementie.

Alles begint met de criteria die Martha Flora, exploitant van boutique verpleeghuizen voor mensen met dementie, hanteert. 'Wij hebben als aanbieder van gespecialiseerde zorg een uniek concept, waarbij ook de gebouwde omgeving een belangrijke rol speelt.' Ouwehand ging in binnen- en buitenland op zoek naar goede voorbeelden voor de zorg voor zijn moeder, toen die was gediagnosticeerd met de ziekte van Alzheimer. Zijn eerste zorglocatie realiseerde hij 10 jaar geleden in Den Haag. Er zijn inmiddels 15 locaties verspreid over Nederland. Ouwehand wil graag zijn succesvolle concept verder uitbreiden. Hij ziet ruimte voor een verdubbeling.

Uniek zorgconcept

De locaties van Martha Flora zijn allemaal kleinschalig, met minimaal 20 en maximaal 30 bewoners groot, verdeeld over twee beschermde samenlevingen. Martha Flora locaties staan midden in de samenleving. De bewoners dienen daar namelijk zoveel mogelijk deel van uit te blijven maken. Als voorbeeld noemt Ouwehand de locatie in Bavel, waar Martha Flora zich bovenop een Albert Heijn bevindt, gelegen aan het dorpsplein.

Martha Flora ontwikkelde een specifiek aantal criteria belangrijk voor de zorg voor mensen met dementie. 'Leefruimte speelt een cruciale rol, maar

ook privacy en de mogelijkheid om naar buiten te gaan. Onze praktische criteria zijn vervat in een uitgebreid Programma van Eisen. Denk bijvoorbeeld aan de afmetingen van de studio's, de omvang van de buitenruimte, de soort wijk en het aantal bouwlagen.' Ook qua domotica, het lichtplan, de breedte van deuren en liften heeft Martha Flora zo haar wensen. 'En we zijn nog niet klaar. We zijn nog steeds gericht op zoek naar passende locaties voor

onze Martha Flora locaties. De samenwerking met Bogor en Cofinimmo is vooral met dat doel tot stand gekomen.'

Project van A tot Z begeleiden

De samenwerking tussen Martha Flora en Bogor Projectontwikkeling resulteerde inmiddels in 8 gerealiseerde zorgvastgoedprojecten. Directeur/eigenaar Jan Bouter kan lezen en schrijven met

Ouwehand. 'Bogor weet inmiddels aan welke criteria de locatie moet voldoen. Wij zijn dan ook steeds op zoek naar locaties waar we wat mee kunnen. Voldoet een locatie aan de eisen, dan kopen wij het perceel of het gebouw op, om dat te gaan ontwikkelen of herontwikkelen en door te verkopen aan Cofinimmo. Van de 10 aangezochte of aangeboden locaties gaat er misschien maar 1 door. De criteria zijn vrij specifiek.'

Kees Zachariasse



Kees Zachariasse

‘WE ZIJN ALTIJD OP ZOEK NAAR PASSENDE LOCATIES’

Bogor pakt vervolgens het ontwikkeltraject op: van het aansturen van de architect, de eventueel benodigde bestemmingsplanwijziging en procedure, de uitwerking van de benodigde bouwvergunningen tot het contracteren van de juiste aannemer die het zorggebouw zal realiseren. ‘Wij betrekken Cofinimmo hier in een vroeg stadium bij’, verklaart Bouter de samenwerking met de vastgoedinvesteerder. De Belgische investeerder in zorgvastgoed is eveneens al een tijdje bij deze samenwerkingsconstructie betrokken. ‘Wij zorgen niet alleen voor de financiën, maar worden ook uiteindelijk eigenaar en beheerder van het gebouw en verhuren het gebouw aan Martha

Flora’, verduidelijkt Zachariasse zijn rol. ‘Zo is de cirkel rond van ons driemanschap. Een gebleken gouden greep.’

Goede huurder, goed voor vastgoed

Als investeringsmaatschappij is Cofinimmo altijd gebaat bij een betrouwbare huurder waar het bedrijf een lange en vruchtbare relatie kan aangaan. ‘Waar Jan en Marco zich vooral druk maken over de juiste locatie, gaat het bij ons vooral om een goede, betrouwbare operator. Wij hebben prima werkende zorggebouwen in minder prominente locaties, maar als daar een goed werkende huurder in zit zijn wij tevreden. Die heeft namelijk veel invloed op de conditie van ons vastgoed.’ Met het concept van Martha Flora is Zachariasse heel blij. Hij heeft in deze constructie al meegewerkt aan onder andere de locatie in Twello. ‘Dit concept heeft zich bewezen. Het slaat aan.’ De investeerder kwam in contact met Martha Flora via het van oorsprong Franse zorgconcern DomusVi, dat inmiddels de meerderheid van aandelen van Martha Flora heeft overgenomen. ‘Wij deden al zaken met DomusVi in andere landen.’

Serieuze partners in de zorg

Zachariasse vertelt dat het bedrijf in de bijna 40 jaar dat het bestaat langzaam de zorgvastgoed inrolde. ‘We zochten diversificatie en stuitte toevallig op een verpleeghuisproject in Brussel. Er kwamen steeds meer grote partijen die verpleeghuizen wilden bouwen bij ons. Dat had groeiperspectief en Cofinimmo is die markt ingestapt.’ Jarenlang realiseerde het bedrijf vastgoed in de ouderenzorg,



Een verpleeghuis in Twello (provincie Gelderland) die Cofinimmo in oktober 2022 kocht en waarvan de operationele werking door Martha Flora wordt verzorgd

eerstelijns zorg en revalidatie- en ziekenhuiszorg. ‘Inmiddels is die markt in België volwassen en in handen van een beperkt aantal grote spelers en zijn we op zoek naar investeringen over de grens.’ Zo is de Belgische gereguleerde vastgoedvennootschap reeds in 2012 in Nederland terecht gekomen. ‘Hier vinden we zeer serieuze partners zoals Martha Flora, maar ook bijvoorbeeld de Bergman klinieken. Dit werkgebied is dicht bij België, net als Frankrijk waar we 6 ziekenhuizen financierden. Wat we zoeken zijn serieuze, betrouwbare huurpartners met expertise in de zorg.’

Groeimarkt

Gezamenlijk en onafhankelijk van elkaar zijn deze drie schakels in de zorgketen voor mensen met dementie op zoek naar geschikte locaties in gunstige wijken met een maatschappelijke of woonzorg bestemming en partners om nog meer comfortabele woonplekken te realiseren voor deze groep. Zachariasse ziet in dit zorgsegment een groeimarkt. ‘Het aantal mensen dat dementie krijgt wordt steeds groter. Daar moeten goede en comfortabele onderkomens met zorg voor komen’, verklaart hij de urgentie.