

DE TAAL VAN DE ZORG SPREKEN

In zijn jeugd bleide bij **Aart de Jong** een diepe passie op voor het vastgoedvak. Vanaf 2007 stuurde hij omvangrijke vastgoedtransacties aan bij een Nederlandse verzekeraar. In 2012 waagde hij de sprong naar zelfstandig ondernemerschap en samen met partners van Estea bouwde hij een indrukwekkende portefeuille op binnen het toen nog opkomende zorgvastgoedsegment. In 2021 spreidde **Eagle Real Estate** zijn vleugels uit als zelfstandige zorgvastgoedontwikkelaar, een nieuw hoofdstuk dat de ervaring en toewijding van De Jong weerspiegelt.

‘Onze focus ligt op de ontwikkeling, renovatie en transformatie van vastgoed in zowel de maatschappelijke als commerciële sector’, zegt De Jong. ‘Het woord transformatie geeft al aan dat we ons vooral richten op bestaande gebouwen. We werken graag nauw samen met zorgorganisaties en bieden oplossingen voor het toekomstbestendig maken van vastgoed. Ook denken we mee over mogelijkheden voor een gezonde exploitatie en financiering van zorgorganisaties. Daarnaast zijn we actief in de commerciële sector, waaronder winkels en huurwoningen vallen. We hanteren een proactieve marktbenadering en denken mee over investeringsmogelijkheden. Op deze wijze dragen we actief bij aan de ontwikkeling van de steden waarin we opereren, inclusief het aanpakken van leegstand.’

UITDAGINGEN

Met zorgvastgoed staan we voor een reeks uitdagingen, besefte De Jong maar al te goed. ‘Vergrijzing, stijgende zorgcomplexiteit, de behoefte aan flexibele en kwalitatieve zorgfaciliteiten en de financiële druk op de gezondheidszorg. Daarnaast moet rekening worden gehouden met veranderende regelgeving, verouderde bestaande voorraad die duurzaam moet worden. Bovendien sluit veel zorgvastgoed niet goed aan bij de huidige hoge zorgvraag, omdat het te klein, of te oud is.’

DIEPER INZICHT IN DE BEHOEFTE VAN ZORGLOCATIES

Zorginstellingen moeten manieren vinden om de financiële lasten te dragen zonder de kwaliteit van zorg



‘Vredewold’ in Leek

in gevaar te brengen, een flinke opgave ziet De Jong. ‘Tegelijkertijd is er een groeiende vraag naar duurzaamheid en toenemende aandacht voor preventieve zorg en samenwerking tussen verschillende zorgaanbieders. Met al deze recente ontwikkelingen en een sterk verouderde zorgvastgoedportefeuille bij verschillende partijen, komt onze expertise op het gebied van zorgvastgoed goed van pas. We

begrijpen de uitdagingen waarmee zorgorganisaties worden geconfronteerd en kunnen oplossingen bieden. Hierdoor zijn we in staat om dieper inzicht te krijgen in de behoeften van zorglocaties. Soms kunnen relatief kleine aanpassingen al een aanzienlijk verschil maken.’

MAATWERK

Uiteindelijk gaat het veel verder dan wat je ‘met stenen kan doen’, benadrukt De Jong, doelend op de fysieke aspecten van gebouwen. ‘Elk (her)ontwikkelingsplan wordt op maat vormgegeven en moet aansluiten bij het wooncomfort en welzijn van de bewoners. We onderzoeken hoe we ruimtes zo optimaal en functioneel mogelijk kunnen indelen en inrichten waarbij we aandacht hebben voor een goed binnenklimaat, wooncomfort en het kunnen bieden van goede zorg. Dit doen we in nauwe samenwerking met financiers, beleggers, bouwers, adviseurs maar vooral met de zorgorganisaties. Ondanks alle financiële ontwikkelingen om ons heen - stijgende bouwkosten, rentes, energie, inflatie - zijn we bereid om meer risico te nemen en zien wij kansen om in te spelen op de vraagstukken die leven bij zorgorganisaties. Hierbij zijn de zorgfaciliteiten in een gebouw toegankelijk gemaakt voor zowel bewoners als de bredere gemeenschap. Daarnaast is hier veel aandacht besteed aan duurzaamheid door het gebruik van duurzame energiebronnen, om zo de ecologische voetafdruk te verminderen. Een recent praktijkvoorbeeld kan dat goed illustreren.’

SALE-EN-LEASEBACK CONCEPT

‘Duurzaamheid staat bij ons voorop’ begint De Jong, refererend aan een recente casus. De Jong doelt op zorgcomplex Vredewold in Leek. ‘Het complex dateert uit 1962 en beschikt over 104 woonzorg eenheden. Uiteindelijk werd dit een mooi project voor ons, waarbij het nemen van risico’s en het meedenken in oplossingen in samenwerking met zorgorganisaties samenkomen. Eagle Real Estate heeft het zorgcomplex Vredewold in Leek aangekocht van Stichting Vredewold. De komende anderhalf jaar zetten we ons in voor verduurzaming en modernisering van het complex. De appartementen en installaties worden gemoderniseerd, algemene ruimtes worden aangepakt en er worden zonnepanelen geïnstalleerd.’

ZORG VAN DE TOEKOMST

De sector van gezondheidszorgvastgoed zal de komende jaren blijven groeien, waarbij de vraag naar innovatieve, duurzamere oplossingen toeneemt. ‘Die oplossingen, die de efficiëntie en effectiviteit van zorglocaties verbeteren, bieden we graag. Samen met zorgorganisaties streven we ernaar om toekomstbestendige en hoogwaardige zorgomgevingen te ontwikkelen, die een positieve impact hebben op de gemeenschap en de zorgsector als geheel. We zijn er trots op om deze manier ons steentje bij te dragen aan de zorgsector.’



AART DE JONG

Directeur Eagle Real Estate

VOORAL BEZIG MET:

Acquisitie en bedrijfsvoering

WIL BEREIKEN:

Lokale gemeenschappen ondersteunen waar we met onze projecten actief zijn

OVER TIEN JAAR:

Een toonaangevende zorgvastgoed ontwikkelaar zijn in Nederland

WELK CIJFER GEEF JE 2023:

8

DE BELANGRIJKSTE LES WAS:

We opereren binnen een nichemarkt waar we uitdagingen van onze huurders actief aangaan. De belangrijkste les die we hebben geleerd, is dat hoe groter de uitdagingen zijn, hoe meer we van waarde kunnen zijn voor onze huurders, en we zetten ons hier graag voor in

MOOISTE MOMENT:

De reis naar Israël met mijn familie broer, zus en ouders

BESTE ZET:

In te zetten op renovatie en verduurzaming van bestaand vastgoed

MOOISTE DEAL:

Zijn we nog mee bezig

BESTE ZAKELIJKE

BIJEENKOMST:

De een op een gesprekken met zorgorganisaties

OPVALLENDSTE NIEUWS:

De grote rentestijging van dit jaar

BESTE SPEECH:

Martin Luther King

BESTE ZAKENBOEK:

Maankwartier - het wonder van Heerlen

HET MEEST GELEERD VAN:

Susanne, mijn vrouw

WAT IS JE PLAN VOOR 2024:

In 2024 kijken we ernaar uit om onze groei voort te zetten door nauwer samen te werken met zorgpartijen die uitdagingen ondervinden op het gebied van vastgoed. We zullen nieuwe projecten realiseren en blijven leren hoe we duurzame, toekomstgerichte gebouwen kunnen bouwen

WAT IS JE GROOTSTE

UITDAGING:

In de zorgvastgoedsector staan we voor de uitdaging van hoge rentetarieven, wat het creëren van een nieuwe financiële balans vereist om duurzame investeringen en groei te waarborgen