



ESTEA: KRACHTIGE FOCUS OP EXCELLENT ZORGVASTGOED

Het is een bijzondere combinatie in de markt: het verenigen van consultancy, beleggingen en participatie. En dat alles om zo goed mogelijke huisvesting voor zorgvragende bewoners te realiseren.

Erik van den Brand, CEO van Estea, kan er met passie over praten. Zeker in deze tijd waarin de kwaliteit van de zorg voor elkaar zo in de belangstelling staat.

De mix van uiteenlopende disciplines is zo ontstaan tijdens de groei van het bedrijf, zo geeft **Erik van den Brand** aan. Gestart als adviesbureau in de bijzondere ‘niche’ van het zorgvastgoed – een wereld met een eigen dynamiek, regels en ontwikkelingen – ontstond een team met sterke deskundigen. Een team dat zich inzette om zorgorganisaties bij te staan bij de vraagstukken waarmee zij kampten. Vastgoed is namelijk voor deze instellingen niet de primaire business en professionele ondersteuning is dan zeer welkom. Het gaat over grote investeringen en dito risico’s. In 2012 kwam het moment dat **Van den Brand** en zijn compagnons gingen nadenken over de mogelijkheden van beleggen in zorgvastgoed. Woningcorporaties haakten af in deze markt en dat gold ook voor financiers; Estea vulde zelf de leegte. Niet veel later volgde het besluit om zelf complexen te ontwikkelen en beheren. De rode draad in alle werkzaamheden van Estea is duidelijk: de tevredenheid van een kwetsbare groep bewoners in onze samenleving. Hoe kunnen zij zo goed mogelijk wonen en de zorg ontvangen die zij nodig hebben? ‘Wij komen in ons vak heel dicht bij mensen. Wij zijn gelukkig wanneer onze bewoners dat ook zijn.’



1

ACHTERAF LEEST HET ALS EEN LOGISCHE OPEENVOLGING, DE ONTWIKKELING DIE JULLIE HEBBEN DOORGEMAAKT. VOELDE DAT DESTIJD OOK ZO?

‘We pakt de uitdagingen op zoals die zich voordeden. Toen de financiers afhaakten zijn we zelf naar een bank gestapt en zijn het gesprek aangegaan. De reactie was: “Jullie hebben zoveel kennis over vastgoed, dat is jullie toegevoegde waarde.” En dat was ook zo. Zorginstellingen zien het vastgoed vaak – en begrijpelijk vanuit hun perspectief – als een noodzakelijk kwaad. Terwijl het zeer kapitaalintensief is en op de balans een enorme post vormt. Juist daar zit onze expertise en daarom kregen wij wel draagvlak bij de banken.

In 2015 ontwikkelden, transformeerden en belegden we volop in projecten. De stap naar het mogelijk maken van participaties was vervolgens niet meer zo groot. Inmiddels zijn we met zes locaties operationeel en hebben we er nog eens zeven in ontwikkeling.’

DAARMEE ZITTEN JULLIE ZELF OOK BOVENOP DE EXPLOITATIE VAN ZORGVASTGOED. WAT IS DAAR DE GROTE UITDAGING?

‘Je moet het vastgoed in de vingers hebben maar ook de zorg begrijpen en de eisen die daaraan gesteld worden. Die kennis hebben wij in huis. Estea bevindt zich met name aan de kant van de care; wij staan voor kwetsbare mensen die zorg en een bepaalde woonomgeving nodig hebben. Het gaat dus om veel meer dan stenen: de soft skills zijn van groot belang in de dienstverlening. Je moet bijvoorbeeld snappen hoe zorgmedewerkers in elkaar zitten en wat zij belangrijk vinden. Het is voor ons daarom belangrijk dat zij vanaf het begin van de planvorming nauw betrokken worden. Naast dat we de taal van bewoners en de zorg spreken, speelt de verduurzaming van een complex een grote rol. Toekomstbestendig bouwen, comfortabel wonen en een fijne en veilige woonomgeving voor bewoners staan hierbij centraal. Een mooi voorbeeld hiervan is De Nudehof in Wageningen. Het voormalige



2

‘HET GAAT DUS OM VEEL MEER DAN STENEN: DE SOFT SKILLS ZIJN VAN GROOT BELANG IN DE DIENSTVERLENING’



3



4



5

1,2,3,4,5_Zevenbergen Westhoek

‘NAAST DAT WE DE TAAL VAN BEWONERS EN DE ZORG SPREKEN, SPEELT DE VERDUURZAMING VAN EEN COMPLEX EEN GROTE ROL’



6



8



7

verpleeghuis is volledig getransformeerd naar een woonzorgcomplex, gebaseerd op het principe “scheiden van wonen en zorg” en nagenoeg geheel gerealiseerd in de sociale huur. In basis zijn twee kleine verpleegkamers samengevoegd tot één comfortabel appartement dat voldoet aan de huidige wooneisen. Tijdens het gehele renovatieproces van een jaar zijn we nauw opgetrokken met de voormalige eigenaar en die nog steeds de zorg aanbiedt, Opella. Samen hebben we onder meer gekeken hoe we het renovatieproces zo goed mogelijk in konden richten voor zowel bewoners als personeel.

Daarbij helpt het dat wij als adviseur al heel “ondernemend” te werk gingen. We zeggen wat we doen en vice versa. Dat beviel

de opdrachtgevers voor wie we werkten en die eigenschap hebben we ook nadrukkelijk proberen te behouden in onze eigen projecten. Een goed voorbeeld zijn de tiny houses die we onlangs gerealiseerd hebben bij het hoofdgebouw van daklozenopvang Zienn in Drachten. We hebben daaraan getekend en gerekend en gezegd: dat gaan we doen! Er was jarenlang aan dat initiatief getrokken maar nu kwam het in een stroomversnelling. Wij houden daarvan en dat geldt ook voor onze huurders.’

JULLIE SCHRIKKEN ER OOK NIET VOOR TERUG OM GROTE PORTEFEUILLES VAN ANDERE PARTIJEN OVER TE NEMEN. OOK DAT MAG ONDERNEMEND GENOEMD WORDEN.

‘Naast de overname van het maatschappelijk

vastgoed van woningcorporatie WoonFriesland hebben we recent ruim 1.000 (zorg) woningen aangekocht van woningcorporatie Vestia. Na een tenderprocedure zijn wij de nieuwe eigenaar geworden. Deze uitbreiding past uitstekend bij onze ambities. Wij investeren voornamelijk in woonzorgcomplexen die een belangrijke functie kunnen vervullen in een gebied dat met krimp en vergrijzing te maken heeft. Wij zien daar de uitdaging: hoe kunnen we hierin excelleren? Samen met de betrokken zorginstellingen zijn we hierover in gesprek gegaan. Per complex maken we een plan van aanpak. We pakken de stenen aan maar zetten ook een organisatie weer in zijn kracht. Dat zorgt voor beweging en nieuw elan.’

6,7,8_De Nudehof

'WIJ STAAN VOOR KWETSBARE MENSEN DIE ZORG EN EEN BEPAALDE WOONOMGEVING NODIG HEBBEN'



9

10

9_ *Gerenoeverd appartement in De Nudehof*
10_ *Interieur gerenoveerde Nudehof*
11_ *Restaurant Bruiss, Lenna Wolvega*

HOE ZIET DE BALANS TUSSEN TRANSFORMATIE EN NIEUWBOUW ER DAARBIJ UIT?

'We bekijken dat per locatie. In Wolvega hebben we bijvoorbeeld de voormalige serviceflat Lenna nieuw leven ingeblazen. Inclusief een concept voor intensieve zorg en de toevoeging van een restaurant. Maar we realiseren ook nieuwbouw. Het is maatwerk, inspeland op plaatselijke wensen en mogelijkheden. De komende tijd komt er een grote vraag op ons af, mensen gaan langer zelfstandig wonen. Het is zaak voor alle betrokken partijen om daar goed op in te spelen. In onze benadering staan daarbij de bewoners steeds centraal. Wij nemen ze ook mee wanneer er sprake is van herontwikkelingen. Zo hebben we bijvoorbeeld voor de bewoners van De Nudehof in Wageningen een excursie georganiseerd naar een van onze andere projecten om zo de bewoners iets te laten proeven van hun toekomstige woning. Bewoners kijken vaak enorm uit naar hun nieuwe woning. Het zorgt voor veel gespreksstof. Die emotie willen wij er ook inbrengen: wij krijgen daarvan energie, het beweegt ons echt. Wij dragen zorg voor deze kwetsbare mensen en dat dragen we uit in alle geledingen van onze organisatie. En ook naar de externe partners met wie we samenwerken.' ■

WELKE TRENDS ZIE JE OP HET GEBIED VAN ZORGVASTGOED?

Steeds meer zorgorganisaties en woningcorporaties die hun zorgvastgoed verkopen zijn op zoek naar een nieuwe eigenaar die naast hen staat en oog heeft voor het welzijn van huurders. Niet alleen de hoogste bieder wordt uiteindelijk de eigenaar, maar de partij met de beste visie voor de toekomst van vastgoed en huurders is een grote kanshebber.

WAT IS EEN MOOI VOORBEELD VAN MODERN ZORGVASTGOED?

Een mooi voorbeeld van modern zorgvastgoed is De Nieuwenhof in Voorst. Dit voormalige woonservice-complex heeft Estea van IJsseldal Wonen gekocht. Voorheen kende het complex veel leegstand maar door het toepassen van een nieuw woonconcept is het inmiddels geworden voor senioren. In het nieuwe concept voor De Nieuwenhof staat het wonen

en welzijn van senioren centraal. Diverse dagactiviteiten worden georganiseerd, een restaurantfaciliteit is aanwezig en (intensieve) 24-uurszorg wordt aan bewoners geleverd. Daarnaast is er een speciale afdeling voor mensen met geheugenproblematiek en zijn er 6 zorghotelkamers beschikbaar. Flexibiliteit, persoonlijke aandacht en vrijheid van bewoners staan in dit woonzorgcomplex centraal. De Nieuwenhof creëert een gevoel van écht wonen in een vertrouwde omgeving waar bewoners zich thuis voelen.

WELKE FUNCTIES HEBBEN ZORGWONINGEN/COMPLEXEN NOG MEER IN DE TOEKOMST?

In onze woonzorgcomplexen streven wij ernaar dat het gebouw tot leven komt door middel van het organiseren van diverse activiteiten, het aanbieden van faciliteiten als een kapper, pedicure, schoonmaakservice, een restaurant, etc. Wonen met een plus tegen een betaalbare prijs. Naast comfortabel wonen is het sociale aspect van het gebouw belangrijk voor het welzijn van bewoners en mensen uit de buurt. De faciliteiten binnen het gebouw en de diverse activiteiten verbinden bewoners en buurtbewoners met elkaar. Hiermee bieden we ook een oplossing aan de stijgende eenzaamheid onder ouderen in Nederland. Een mooi voorbeeld is ons

woonzorgcomplex in Wolvega. De voormalige serviceflat Lenna was erg verouderd en heeft na een jaar lang renoveren een ware metamorfose ondergaan. Speciaal aan deze locatie is het restaurant Bruiss. Dit restaurant brengt (buurt) bewoners bij elkaar. In het pand wonen mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (deze mensen werken ook in het restaurant), mensen die zelfstandig wonen met een zorgvraag en er is een afdeling ingericht voor mensen met dementie. Al deze doelgroepen in één complex. Het werkt! Het complex bruijt weer en is het middelpunt van de omgeving. **WAT VALT OP ALS HET GAAT OM DE WOONWENSEN?**

Kwetsbare bewoners kiezen in eerste plaats niet meer voor het aantal vierkante meters, voor hun uitzicht of voor een knap appartement. Veel belangrijker wordt de aanwezigheid van 24/7 professionele zorg in het gebouw en de mogelijkheden om middels diverse activiteiten zo lang mogelijk een onderdeel van de maatschappij te blijven. Bij ieder project gaan wij dan ook op zoek naar de juiste partners om hier samen de juiste invulling aan te geven die bij het gebouw en de omgeving past. Voor ieder complex is dit maatwerk.

WAT IS DE GROOTSTE UITDAGING?

Het is voor ons altijd een uitdaging om een geschikt



complex te vinden dat zich leent voor renovatie. Wij focussen ons vooral op verouderd vastgoed omdat hier de grootste potentie ligt voor een toekomstgericht en rendabel woonzorgcomplex. Waar veel collega-investeers eerder de optie om het vastgoed met de grond gelijk te maken overwegen, zien wij de mogelijkheden en charme van verouderd vastgoed. Vaak heeft het verouderd vastgoed een geschiedenis die voor haar omgeving belangrijk is. Dit willen wij niet zomaar weggooien. Omringt door deskundige adviseurs weten we ieder project weer tot een pareltje te maken.

WAT Zouden partijen op de Nederlandse woningmarkt anders en beter kunnen doen?

Meer oog voor de eindgebruiker hebben en laat levensloopbestendigheid altijd een onderdeel zijn van de planvorming. **WELKE INNOVATIES GAAN HET VERSCHIL MAKEN?** Op korte termijn gaan we geen grote innovaties zien. Blijft gewoon wonen. Vastgoed is maar een onderdeel van het totaal. Geluk zit niet in grote innovaties maar geluk zit hem in hele kleine dingen. Leg de focus op het aanbieden van gastvrijheid in je woonzorgcomplex.