

VOOR HET
ONTWIKKELEN VAN
ZORGVASTGOED
NEEMT **RIDGE** DE
WENSEN VAN DE
EINDGEBRUIKER
ALS UITGANGSPUNT.
DAARBIJ LEGT
HET DE LAT HOOG.
DIRECTEUR **WIM
VERDOUW**: 'BIJ ELK
PROJECT STEL IK
DE VRAAG: WIL IK
HIER MIJN MOEDER
ACHTERLATEN?'





‘BIJ DE ONTWIKKELING VAN ZORGVASTGOED WERD NAUWELIJKS GEKEKEN NAAR HET WELZIJN VAN DE BEWONERS’

KENNIS ‘Het ontwikkelen van zorghuisvesting is complex en minder voorspelbaar dan woningontwikkeling waar je ongeveer weet wat de markt verlangt. Wij hebben te maken met een zorgpartij die het gebouw huurt en ook invloed wil hebben op het eindproduct. Je moet daarom vanuit de organisatie van de eindgebruiker gaan ontwikkelen en haar businesscase begrijpen. Dat vereist kennis van de zorgsector en van het financiële plaatje. Er zijn veel aspecten om rekening mee te houden en je moet steeds weer een vertaalslag maken naar de eindgebruikers: zorgbehoeftigen, maar ook zorgmedewerkers. Looplijnen, het aantal wooneenheden, de personeelsbezetting: alles doet ertoe.’

TROTS ‘Begin 2003 nam ik Arcom van mijn vader over. Dat was een bedrijf voor huisvestingsadvies, bouwmanagement en architectuur. Ik ben bouwkundige en wil van elk project ook echt iets moois maken waar ik met trots naar kan kijken. Maar van mijn vader leerde ik ook het belang van bouwmanagers als ‘leaders in proces’. Daar ben ik hem nog steeds dankbaar voor. Deze managers waken voor een gezonde verhouding tussen het ontwerp- en bouwproces en de financiën. Dat is essentieel, zeker bij het ontwikkelen van zorgvastgoed. Ik heb Arcom in 2014 overgedragen aan mijn toenmalige compagnon. Vanaf 2008 heb ik voorzichtig stappen gezet in de richting van het ontwikkelen van zorgvastgoed. Deze activiteit verzelfstandigde in 2014 en is daarna verder uitgebreid. In 2016 is mijn compagnon Hans Nieuwenhuis erbij gekomen. Het risicodragend deel is daarbij ondergebracht in Ridge;

Verdouw Vastgoed is de uitvoerende ontwikkelaar. Ridge is intussen een serieuze speler in de vastgoedmarkt met de ontwikkeling van zorgvastgoed, woningbouw en studentenhuisvesting in zowel Nederland als Canada.’

WELZIJN ‘Mijn belangstelling voor zorgvastgoed begon bij mijn oude tante, zonder kinderen, voor wie ik mij verantwoordelijk voelde. Toen ik verhuisde en verder bij haar vandaan kwam te wonen, zorgde ik ervoor dat ze in een mooi appartement bij een zorginstelling terecht kwam. Daar kwijnde ze vervolgens weg. Wat bleek? De looplijnen waren er veel te lang. Ze moest een halve kilometer lopen, voordat ze ‘leven’ zag. Ik ontdekte dat er bij de ontwikkeling van zorgvastgoed nauwelijks werd gekeken naar het welzijn van de bewoners. Dat moet anders, vond ik.’

VISIE ‘Wij ontwikkelen vooral voor particuliere zorgondernemers. Die hebben allemaal hun eigen visie. Als eindverantwoordelijke moet je de kennis en kunde hebben om aan die visie tegemoet te komen en tegelijkertijd ook scherp inzetten op ontwikkelingen in de markt. Daarom wil ik van de ondernemer de gebruikersexploitatie weten, zodat we daar op kunnen sturen. In de zorgsector gaan de ontwikkelingen snel en verandert de wetgeving regelmatig. Dat zijn factoren waar we rekening mee moeten houden.’

INSPIRATIEBRON ‘Een groot deel van onze ontwikkelingen in zorgvastgoed is bestemd voor ouderen met psycho-geriatrische klachten, die



intensieve hulp nodig hebben. Verder hebben we ook een aantal projecten voor mensen met een somatische beperking. Op dit moment brengen we op een grote locatie in Oosterbeek beide doelgroepen samen. We combineren zo ook een lichte zorgvraag met een intensievere zorgvraag. De doelgroep is mijn belangrijkste inspiratiebron. Daar doen we het voor. Wij willen producten maken waar we over tien jaar nog trots op zijn. Die aansluiten op de behoeften van de doelgroep en positief bijdragen aan een betere woon-, werk- en leefomgeving voor bewoners en gebruikers. Vaak transformeren we vastgoed dat zijn oorspronkelijke functie heeft verloren, zoals in Warmond een oud klooster of in Tilburg een monumentale kerk. Soms is nieuwbouw de beste optie, zoals in Oosterbeek waar alleen de kapel behouden blijft en het bijbehorende zorgcomplex wordt vervangen door 180 nieuwe wooneenheden voor

‘IK BEN GEEN MAN DIE RUST KOMT BRENGEN, MAAR DIE TRIGGERT’

ouderen en mensen met een somatische beperking. Ook een zorgopleiding vindt hier een plek.’

ENTHOUSIASME ‘Het valt me op dat bij de ontwikkeling van (zorg)vastgoed vaak wordt gedacht vanuit een traditioneel kader: ‘dat doen we altijd zo’. In vergaderingen met allerlei betrokken organisaties begin ik met luisteren. Waar komen partijen zelf mee, welke (on)mogelijkheden zien zij? Op basis daarvan probeer ik sturend te zijn in de definitie van het gewenste product. Ik ben geen man die rust komt brengen, maar die triggert. Juist in processen die dreigen vast te lopen of waarvan iedereen stilzwijgend accepteert dat ze eindeloos lang duren, ben ik als een wervelstorm. Maar wel altijd oplossingsgericht. Aan het eind van het verhaal heb ik de meeste mensen enthousiast en blijken processen, met een beetje doorzettingsvermogen, ook best sneller te kunnen verlopen.’

VERBINDER ‘Ik ben een doorbijter, maar vooral een verbinder. Je hebt samenwerkingsverbanden nodig en goede relaties om ergens toe te komen. Daarbij moet je iedereen in zijn positie laten en een open discussie aangaan met de stakeholders. Projectontwikkeling is de Champions League van het vastgoed. Echt niet iedereen kan dat en je kunt het zeker niet alleen. Ik kan als organisatie niets zonder andere partijen. Daarom ben ik constant aan het verbinden om processen in gang te zetten. Soms heb je te maken met individuen die de gang van zaken vertragen. Dan kun je gaan mopperen en om andere contactpersonen vragen, maar ik probeer liever om de betreffende persoon

‘KLEINSCHALIGHEID EN VOLDOENDE SCHAALGROOTTE HOEVEN ELKAAR ZEKER NIET UIT TE SLUITEN’

zélf het belang van tempo te laten inzien. Dan ben ik een doorbijter, maar ook een verbinder waardoor wij uiteindelijk op verschillende ontwikkellocaties zaken snel voor elkaar krijgen.’

GUNNING ‘Locatie, locatie, locatie: als die goed is, dan is de basis van een project goed. De bestemming kan evolueren, maar de locatie blijft. Wij werken in Nederland aan ongeveer dertig projecten, variërend van dertig tot 180 wooneenheden. Daarmee hebben we een mooie positie opgebouwd waarbij we regelmatig door gunning prachtige locaties in handen krijgen. Dat heeft bij zorgprojecten deels te maken met de maatschappelijke bestemming die nodig is voor deze projecten. Als het gaat om transformatie van bestaand maatschappelijk vastgoed willen gemeenten deze bestemming op zo’n locatie ook vaak behouden. Maar wij blijken ook goed in staat om gemeenten enthousiast te krijgen voor onze plannen. We willen stappen zetten en doen dat ook. Dat spreekt aan.’

INNOVATIE ‘Innovatie is en blijft belangrijk op het gebied van installaties en bouwconcepten met specifieke aandacht voor duurzaamheid. Elk project, transformatie of nieuwbouw, vraagt zijn eigen aanpak en systematiek. Daarbij hebben we continu aandacht voor de financiële haalbaarheid, de praktische toepasbaarheid, de wettelijke vereisten en verduurzaming. Transformatie van bestaand, verouderd en leegstaand vastgoed lijkt een logische keuze. Maar de praktijk is weerbarstig. De markt is er feitelijk nog onvoldoende klaar voor; een transformatie op alle vlakken haalbaar maken, is een grote uitdaging. We moeten bij zowel transformatie als nieuwbouw bewuste keuzes maken. Daar moeten we alle stakeholders van doordringen in de ontwikkelings-, realisatie- en exploitatiefase. We ontwikkelen niet alleen voor de realisatie, maar ook voor de exploitatie. De materiaal- en systeemkeuzes moeten gerelateerd zijn aan de exploitatiewaarde; daar wordt vaak onvoldoende rekening mee gehouden. Wij hebben een afdeling beheer en onderhoud en denken, ook over toekomstig onderhoud, actief met de eindgebruiker of eindbelegger mee.’

ZEKERHEID ‘Bij de ontwikkeling van zorgvastgoed wordt steeds vaker vanuit een breder perspectief gedacht. Zo komen er gecombineerde oplossingen voor mensen met een lichte zorgvraag, een intensieve zorgvraag en alles wat daartussen zit, zoals mensen die willen wonen en leven met de zekerheid van zorg en service. Je kunt dan in dezelfde omgeving blijven wonen, ongeacht de ‘zorgcarrière’ die je doorloopt. Dat comfort en die zekerheid is belangrijk voor de doelgroep.’

BELEVING ‘In de huizen die ik heb mogen ontwikkelen, spreekt de kleinschaligheid mij erg aan. De persoonlijke aandacht voor de bewoners, die zoveel mogelijk hun eigen leven kunnen blijven leven, moeten we bereikbaar maken voor iedereen die zorg nodig heeft. Daarbij moeten we natuurlijk ook de realiteit voor ogen houden. Er is schaalgrootte nodig voor een gezonde zorgexploitatie. Maar ook met een grotere schaal van projecten kun je de beleving van kleinschaligheid borgen. Kleinschaligheid en voldoende schaalgrootte hoeven elkaar zeker niet uit te sluiten. Ik kwam in Apeldoorn in een woonzorgvoorziening die wij hebben ontwikkeld, met zeventien wooneenheden voor mensen met dementie. Een van de bewoners deed zich voor als de gastvrouw; het was haar huis en wij waren haar gasten. Mooi vind ik dat, een omgeving creëren waar mensen zich thuis voelen. Het is belangrijk hoe bewoners worden bejegend en verzorgd en of zij de ruimte krijgen om zichzelf te zijn. Maar het is evengoed belangrijk dat er sfeer en beleving in de huisvesting zit. Een thuis, geen tehuis.’



WIM VERDOUW

Waar kom je vandaan? Ik zeg wel eens; ik ben in de bouw geboren. Een familie met een bouwmaterialen handel en een timmerfabriek waar ik jong te vinden was. Een vader met een bouwmanagement- en architectenbureau waar ik in meeliép. Vanaf het moment dat ik ben gaan werken, vanaf mijn 14^e, was dat in de bouw bij een aannemer
Wat houdt je bezig? Mijn werk is wel mijn passie, al zijn er natuurlijk zeker zo belangrijke waarden als gezin, familie en vrienden
Aan welk project werk je? Wij werken aan een 30-tal projecten in verschillende

stadia. Vanaf een zorgontwikkeling in een transformatie, een zorglandgoed tot een ontwikkeling van 300 appartementen. Zeer divers
Wat wil je bereiken? Ik wil plezier hebben in mijn werk, echt iets toevoegen en bijdragen en dat in teamverband. En natuurlijk is daaronder een gezonde financiële huishouding van belang
Wat is je visie voor de toekomst? Wat mij betreft mogen wel weer wat terug in het naoberschap (zoals ze dit in Twente zeggen), weer wat meer betrokken zijn op elkaar. En dat niet in de laatste plaats betrokken in de zorg voor onze ouderen
Wat wilde je vroeger later worden?

Volgens mij was ik daar niet zo mee bezig, er is nooit een andere richting in mijn denken geweest dan de bouw
Welke wijze les neem jij ter harte? Ik probeer elke dag mijn lessen te trekken, elke dag leer ik weer bij van mensen en situaties
Van wie heb je het meeste geleerd? Er is niet echt een persoon van wie ik het meeste heb geleerd, je komt in je werkzame leven elke keer weer mensen tegen waarvan je wat leer
Ben jij altijd zeker van je zaak? Als ik zeg dat ik vaak onzeker ben zullen mensen die mij kennen mij niet geloven. Maar tevreden over mijzelf ben ik niet zo snel
Waar kunnen ze jou voor

wakker maken? Een ijsje ;-)
Wat/wie maakt jou boos? Mensen die niet betrokken zijn, nonchalant in processen staan of mensen die veel praten en niets waarmaken
Ben je een einzelgänger of een groepsdier? Ik ben toch wel een groepsdier, presteren doe je samen
Introvert of extravert? Extravert denk ik..
Optimist of pessimist? Ik ben een ras-optimist al wordt je door de tijd met al je ervaringen en tegenslagen ook wel realist
Welk vakantieland? De bergen van Oostenrijk

ZAKELIJKE TERUGBLIK 2021
Welk cijfer geef je 2021: Een 7, het is echt wel knokken om zaken voor elkaar te krijgen in deze tijd
Mooiste moment: Er zijn gelukkig veel zakelijk mooie momenten, de kunst is om deze ook een beetje te vieren

PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2021
Welk cijfer geef je 2021: Ook een 7, gelukkig gaat het privé goed, maar het werk (wat ik overigens erg graag doe) slokt mij wel behoorlijk op. Soms te veel
Vakantie: De gezinsvakantie in Oostenrijk, met elkaar, in de natuur, actief, ik heb er van genoten