

‘Veranderend zorglandschap vraagt om vernieuwende verbinders’

Het zorglandschap in Nederland verandert in hoog tempo. De scheiding van zorg en wonen stelt niet alleen zorginstellingen voor uitdagingen, maar ook woningcorporaties en gemeenten. Hendriks Coppelmans, al sinds jaar en dag actief in het zorgsegment, volgt de ontwikkelingen op de voet. Wat betekenen ze voor ons? En hoe kunnen wij zorgorganisaties en spelers in zorgvastgoed in de toekomst optimaal van dienst zijn?

Om deze vragen te beantwoorden en de strategie voor de toekomst te bepalen, startten we een onderzoek. Hiervoor werd de samenwerking gezocht met een specialist: Brenda Meusen, gezondheidswetenschapper en master of real estate. Zij bracht het afgelopen halfjaar de ontwikkelingen in kaart en zette die af tegen de missie, visie en kwaliteiten van Hendriks Coppelmans. Ook bezocht ze een aantal van onze relaties in de zorg. Daarbij is alle aandacht gericht op de sector ‘care’, waarin het draait om (langdurige) zorg voor bijvoorbeeld gehandicapten en ouderen.

Omgevingsanalyse

Brenda bracht allereerst de omgeving in beeld; alle ontwikkelingen die effect hebben op het zorgvastgoed. Hiervoor gebruikte ze de DESTEP-analyse, een model dat helpt om belangrijke macro-economische factoren in kaart te brengen. “De politiek heeft veel invloed met onder andere de scheiding van wonen en zorg”, stelt ze. “De cliënt is voortaan veelal zelf verantwoordelijk voor woonruimte, en niet meer de zorginstelling. Dit heeft grote impact op bedrijven die nu voor zorginstellingen vastgoed bouwen en onderhouden. En zo zijn er nog meer politieke ontwikkelingen die van belang zijn. Zoals de grote groep mensen met een diversiteit aan aandoeningen die via de Wmo in het reguliere woencircuit terecht komt. Er komt een enorme golf aan veranderingen op ons af.”

Duurzaamheid

Door de scheiding van wonen en zorg en de overgang van verzorgingsstaat naar participatiesamenleving, zou je haast vergeten dat er ook op het gebied van duurzaamheid grote uitdagingen liggen. “De wetgeving over de energieprestatie van gebouwen staat voor de deur, maar in de zorg is men daar nog niet zo mee bezig”, aldus Brenda. “Terwijl er instellingen zijn die heel veel vastgoed bezitten, onder andere in de gehandicaptenzorg. Ook de vergrijzing is een issue. Meer mensen blijven langer zelfstandig wonen en hebben daarbij natuurlijk ook vaker zorg aan huis nodig.”

Verder kijken dan vastgoed

Duidelijk is dat de verantwoordelijkheid voor vastgoed niet meer bij één partij ligt. Brenda: “Het gaat om het samenspel tussen zorg- en hulpvragers, gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen. En beleggers, want ook die spelen inmiddels een rol van betekenis in deze markt. Al die partijen hebben hun eigen vragen en belangen. Tegelijkertijd trekken vooral zorginstellingen, de traditionele vastgoedopdrachtgevers, zich terug en leggen zij meer vragen en verantwoordelijkheden neer bij corporaties en marktpartijen. Technisch vakmanschap is niet meer het onderscheidend vermogen, al weten we dat natuurlijk allang. Mensgericht meedenken, vernieuwende verbindingen leggen en verder kijken dan vastgoed alleen: daar gaat het om.”

Nieuwe combinaties

Brenda concludeert in haar onderzoek dat die rol van vernieuwend verbinder Hendriks Coppelmans op het lijf geschreven is. “Wonen draait hier niet om stenen, maar vooral om mensen en hun leefomgeving”, verduidelijkt ze. “Van ontwikkeling en bouw tot service en onderhoud: in alle geledingen van de organisatie voel ik dezelfde oprechte overtuiging dat iedereen recht heeft op geweldig wonen. Niet voor niets vervult de organisatie al vaak een coördinerende rol tussen woningcorporaties en zorginstellingen. Ik heb gemerkt dat er binnen dit maatschappelijke speelveld grote behoefte is aan deskundige partijen die over de grenzen van de eigen corebusiness heen kijken.” Directeur Bart Hendriks kan zich daarin vinden: “Wij zijn zo’n partij. We hebben niet alleen een passende grondhouding, maar ook de juiste tools en concepten. Nu is het moment daar om dit integraal te gaan inzetten voor onze opdrachtgevers en hun bewoners.” ◀



De scheiding van wonen en zorg brengt grote veranderingen met zich mee.