

# ONDERSTEUNING BIJ DE STAP VAN DROOM NAAR DAAD



Met Quintis de boer op!  
Kijk op [www.MaatschappelijkVastgoednieuws.nl](http://www.MaatschappelijkVastgoednieuws.nl)

► Het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed – multifunctionele gebouwen waarin verschillende maatschappelijke functies zijn verenigd – kent de nodige valkuilen. Quintis kent die valkuilen en kan de participerende partijen begeleiden tijdens de initiatieffase. “Samen dromen lukt nog wel, maar van dromen naar doen is vaak een grote stap,” zegt Ellen Olde Bijvank, senior consultant bij Quintis. “Wij zorgen dat de partijen niet in een impasse raken, waarin de ene partij afwacht wat de andere gaat doen, en vice versa.”



Zorgboerderij Renswoude: Een zorgboerderij is een agrarisch bedrijf dat ruimte biedt aan mensen die hulp, zorg, rust of begeleiding nodig hebben. In Renswoude heeft Quintis een haalbaarheidsstudie voor een zorgboerderij uitgevoerd.

Bij het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed is de initiatieffase erg belangrijk, omdat de verschillende partijen, zoals woningcorporaties, zorginstellingen en wellicht ook gemeentes en commerciële partijen, allemaal andere belangen hebben. Ook hebben de partijen met verschillende wet- en regelgeving te maken en is de financiering anders geregeld. “Maar wat vooral meespeelt, is dat de partijen elkaars taal vaak niet spreken”, zegt Olde Bijvank.

“Om een voorbeeld te geven: ‘Kaal opleveren’ betekent voor een woningcorporatie écht kaal, dus zonder wandafwerking of vloerbedekking, terwijl hetzelfde begrip voor een zorginstelling betekent dat de muren en vloer wél zijn gedaan. Voor Quintis is het zaak om te zorgen dat de verschillende partijen elkaar verstaan, zodat de verwachtingen die aan het te ontwikkelen vastgoed worden gesteld helder zijn. Omdat we nichespeler zijn op het gebied van wonen, zorg en welzijn kennen we de maatschappelijke organisaties goed. En Quintis heeft veel ervaring met het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoedprojecten, we kunnen zowel op de inhoud als op het proces input leveren tijdens de concept-

ontwikkeling. Voor ons is het project het belangrijkste; we fungeren dus als een onafhankelijke partij tussen de participanten.”



Maquette Kruielstaete in Garderen, een centrum waarin wonen, zorg en welzijn zijn gecombineerd.

## Geen ‘halve concepten’

En dat is nodig, omdat bij gezamenlijke projecten de dynamiek van de partijen tijdens de voorbereiding nogal eens verschilt. “Corporaties zijn gewend snel te bouwen, partijen uit de zorg besteden meer aandacht aan toekomstbestendigheid en veranderingen in de visie op zorg. Soms leidt samenwerking tot vreemde keuzes, zoals voorzieningen met kleinschalige zorg, waarbij op de afdeling wordt gekookt, terwijl er ook een centrale keuken wordt ingepland.

Dat denken in ‘halve concepten’ leidt soms tot wijzigingen, zelfs nadat een ontwerp is gemaakt. En dat brengt weer extra kosten met zich mee. Ook is er een verschil in grootte: met meer dan tachtig medewerkers ben je een grote corporatie, maar vijfhonderd medewerkers is maar een gemiddelde zorginstelling.”

Met zulke verschillende partijen is het dus zaak om vanaf het begin duidelijkheid te krijgen: duidelijkheid over de wensen, de verwachtingen, maar ook duidelijkheid welke partij welke rol op zich neemt. “Quintis benut de dynamiek van het samenwerkingsproces zoveel mogelijk, probeert partijen ervan te doordringen dat samenwerking nieuwe kansen biedt. We stimuleren toekomstgericht denken, zonder alles dood te slaan in de hoop elk risico te vermijden.”

## Wonen, zorg en welzijn in Garderen

Eén van de projecten waarbij Quintis betrokken was, is Kruielstaete in Garderen, een centrum waarin wonen, zorg en welzijn zijn gecombineerd. Het complex telt 33 woningen voor al dan niet zorgbehoeftige ouderen, een afdeling voor acht psychogeriatrische cliënten, een eerstelijns gezondheidscentrum met een huisarts, apotheek en fysiotherapeut, gecombineerd met een ontmoetings- en activiteitenruimte. “Voor Quintis was het een grote uitdaging om te zorgen dat de partijen de risico’s niet vanuit hun eigen uitgangspositie benaderden, maar dat ze oog kregen voor het totale projectrisico. Die wederzijdse afhankelijkheid werd gaandeweg het project steeds meer gezien als een succesfactor,” vertelt Olde Bijvank. De bouw is in een gevorderd stadium en Quintis is samen met de partijen bezig om de exploitatie en het beheer definitief vorm te geven.

De laatste jaren zijn zogenaamde zorgboerderijen sterk in opkomst. Quintis

deed onder meer een haalbaarheidsstudie naar een zorgboerderij in Renswoude. “Je kijkt dan naar vraag en aanbod op de lokale markt, en naar vergelijkbare voorzieningen. Ook bespreek je de plannen met gemeente en provincie, om te zien hoe die zich verhouden tot de bestemmingsplannen en het plattelandsvernieuingsprogramma. En tot slot maakte Quintis een exploitatieraming voor de voorziening.”

Quintis heeft ongeveer dertig adviseurs in dienst, die zich naast wonen, zorg en welzijn ook bezighouden met woonmarketing, HRM en organisatie-advies. De adviseurs van de afdeling wonen, zorg en welzijn hebben veelal een achtergrond in de zorgsector, waardoor ze inhoudelijk veel input kunnen bieden, zonder de technische details van het proces dat aan bouwen voorafgaat uit het oog te verliezen. “Belangrijk is ook dat Quintis zich beperkt tot de initiatieffase,” zegt Ellen Olde Bijvank. “Als het programma van eisen is opgesteld en het project haalbaar blijkt, zijn wij in principe klaar. Daarmee kunnen we onafhankelijkheid garanderen; we hebben er geen belang bij de keuze voor architect of bouwer te sturen.” ◀



Ellen Olde Bijvank, senior consultant maatschappelijk vastgoed bij Quintis.