

Nieuwsbrief

NLII Apollo Zorgvastgoedfonds

zomer 2018



Huisartsen Marinka Hamstra en Geert-Jan van Loenen enthousiast over samenwerking

■ Zes huisartsen, een apotheker, een thuiszorgorganisatie inclusief hulpmiddelenwinkel en een centrum voor diagnostisch onderzoek verbouwen in het Overijsselse Hengelo samen een bestaand huisartsencentrum tot een multidisciplinair eigentijds zorgcentrum voor de inwoners, waaronder hun ongeveer 15.000 patiënten. “Zorg voor goede samenwerking met alle betrokken partijen, dan is het opzetten van een centrum als het onze te doen”, zegt huisarts Geert-Jan van Loenen, “want zonder samenwerking gaat het echt niet lukken.” In gesprek met twee enthousiaste betrokkenen. Marinka Hamstra is nu tweeënhalf jaar lid van de maatschap Contrast Huisartsen (in 2013 opgericht) en Geert-Jan van Loenen, ook lid van de maatschap, werkt sinds 1995 als huisarts in Hengelo. Sinds 2008 werken

de zes huisartsen die nu de maatschap vormen samen onder één dak in een gebouw, dat op dit moment nog gedeeld wordt met het ziekenhuis. Op het eerste gezicht ziet het gebouw, met één etage, er nog goed uit. Maar als je door het pand loopt zie je dat het niet meer van deze tijd is: kleine ruimtes, onhandige indeling, meerdere receptiebalies en nauwelijks mogelijkheden voor andere zorgpartijen om erbij te komen.

Eerste etage

“We waren eigenlijk al ruim zes jaar aan het zoeken naar oplossingen om dit gebouw met meer zorgpartners te delen”, vertelt Van Loenen, “bottleneck was de financiering en de indeling. Totdat apotheker Yolande van Remmerden-Gleis met de

[lees verder op de volgende pagina >](#)

Echte impact en ‘win win’



De markt voor zorghuisvesting verandert de komende decennia drastisch. Oorzaak is de zogeheten ‘dubbele vergrijzing’: het aantal 65-plussers neemt de komende 25 jaar met 1,3 miljoen toe en het aantal 75-plussers verdubbelt zelfs. Er is daardoor een groeiende behoefte aan goede (zorg)huisvesting.

Veel van de 75-plussers willen graag verpleegd of beschermd wonen met zorg in de nabijheid. Daarnaast is de vraag van de consument aan het veranderen: hij of zij wil ‘wonen met zorg’ waarbij vooral het welzijn van belang is. De huidige voorraad veelal traditionele zorghuisvesting voldoet bij lange na niet aan die kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Maatregelen met echte impact zijn nodig. Het NLII Apollo Zorgvastgoedfonds wil actief en impactvol bijdragen aan eigentijdse zorghuisvesting en faciliteiten in Nederland. Met haar investeringen zorgt het zorgvastgoedfonds voor hoogwaardige, duurzame en betaalbare zorghuisvesting waarmee het welzijn van bewoners, gebruikers en de omgeving wordt verhoogd.

Het NLII Apollo Zorgvastgoedfonds draagt daadwerkelijk bij aan verbetering van de zorg. Dat doet het fonds in drie categorieën: beschermd wonen, verpleegcomplexen en gezondheidscentra. Hiermee ontstaat een echte win-winsituatie: voor de zorggebruiker, voor de zorgaanbieder én voor de belegger die er bewust voor kiest in de Nederlandse gezondheidszorg te investeren. Lees in deze krant de eerste voorbeelden en de impact: een verpleeghuis in Heerde en een gezondheidscentrum in Hengelo behoren tot de eerste mooie resultaten. En er volgen er meer. Doet u mee?

“hij of zij wil
‘wonen met zorg’
waarbij vooral het welzijn
van belang is”

3 Interview Johan Reesink

“Investeren in de zorg is écht nodig”



4 Interview Laurent de Vries

“Huisvesting en inrichting zijn mede bepalend voor goede zorg”



7 Interview Evelien van Veen

“Ontwerp gebouw moet bewoners uitdagen te blijven bewegen”





Huisarts Marinka Hamstra

suggestie kwam om als huisartsen op de eerste etage te gaan zitten en met apotheek Tuindorp een deel van de benedenverdieping te betrekken. Vanaf dat moment ging het in de versnelling. Voor de financiering konden en wilden de partijen niet bij de bank aankloppen, maar zochten we naar een dedicated eigenaar en een huursituatie. Het NLII Apollo Zorgvastgoedfonds bood hier uitkomst. De verbouwing startte in april en eind 2018 hopen de verschillende huurders het nieuwe pand officieel te openen. Dan zitten alle betrokken partijen onder één dak: apotheek Tuindorp, thuiszorgorganisatie Maartje (onderdeel van zorggroep Sint Maarten) met een hulpmiddelenwinkel, SHO Centra voor medische diagnostiek (dat ook andere eerstelijns diagnostiek doet) en Contrast Huisartsen met onder meer haar verschillende praktijkondersteuners. “De opzet van het nieuwe centrum is inderdaad alleen

maar mogelijk als je goed met je zorgpartners en belegger samenwerkt”, zegt Marinka Hamstra, “dat is de tip die ik alle collega’s die met dit soort initiatieven bezig zijn mee wil geven”.

Echte impact

De twee huisartsen zijn blij met het initiatief van de Stichting Pensioenfondsen voor Huisartsen (SPH) om een zorgvastgoedfonds op te richten. Van Loenen: “Een bancaire financiering van een project als het onze krijgen is ingewikkeld en voor de zorgaanbieders ook onwenselijk, huren is beter. Een onafhankelijk adviseur, Jeroen Verkerk van Verkerk Zorgwerk, heeft samen met ons drie gegadigden voor de investering beoordeeld. Het NLII Apollo Zorgvastgoedfonds kwam daar het beste uit. Ik vind het mooi om te zien dat SPH als initiatiefnemer hier echte impact mee bewerkstelligt. Dit soort investeringen zijn maatschappelijk



Huisarts Geert-Jan van Loenen

zeer verantwoord en helpen de gezondheidszorg verder in Nederland, daar ben ik van overtuigd”. Marinka Hamstra vult aan: “De huisartsenpraktijk is erg veranderd de laatste jaren en er zijn steeds meer medewerkers waar we ook plek voor moeten hebben. Op deze manier wordt het voor jonge huisartsen, waaronder ik mezelf ook schaar, aantrekkelijk en mogelijk om in te stappen. We betalen een eerlijke huurprijs en zijn in staat om samen met onze andere zorgpartners heel goede eerstelijnszorg te leveren. Wel een eigen praktijk, maar geen eigen stenen, zeg maar. Alleen lukt je dat gewoon niet meer.”

Doe het dan!

Beide huisartsen benadrukken dat samenwerking cruciaal is. Van Loenen: “Weet met wie je het wilt doen en doe het dan, is mijn boodschap aan de collega’s in het land. Zonder de apotheek, thuiszorgorganisatie, het diagnostisch centrum en het zorgvastgoedfonds was ons dit nooit gelukt. Het is echt onze gezamenlijke inspanning dat we eind 2018 een prachtig zorgcentrum openen en we zo de eerstelijnszorg in Hengelo een enorme impuls geven.”

” De huisartsenpraktijk is erg veranderd de laatste jaren en er zijn steeds meer medewerkers waar we ook plek voor moeten hebben. ”

Johan Reesink voorzitter huisartsenpensioenfondsen SPH:

“Wil je echte impact?”

Investeer dan in Nederlands zorgvastgoed!”

Duidelijke taal van huisarts én pensioenfondsenbestuurder Johan Reesink. Sinds 2013 is hij voorzitter van de Stichting Pensioenfondsen voor Huisartsen (SPH). Samen met zijn medebestuurders was hij in 2016 één van de initiatiefnemers van het NLII Apollo Zorgvastgoedfonds.



steeds meer vragen van collega’s of SPH niet kon helpen bij de financiering van eerstelijnscentra en dergelijke. Reesink: “Je ziet overal om je heen dit soort centra opkomen met huisartsen, praktijkondersteuners, fysiotherapeuten, apothekers, tandartsen enzovoorts onder één dak. Maar het is voor huisartsen, die vaak het initiatief nemen, heel ingewikkeld de financiering rond te krijgen. Zo ontstond het idee om een zorgvastgoedfonds op te richten dat echte impact zou kunnen bewerkstelligen in Nederland.”

Onafhankelijk

Het zorgvastgoedfonds opereert onafhankelijk van SPH. SPH investeert in het zorgvastgoedfonds maar belegt dus niet zelf rechtstreeks in het vastgoed. Er wordt in drie categorieën geïnvesteerd: in eerstelijnscentra, verpleeghuizen en projecten voor beschermd wonen. Op dit moment zit er 50 miljoen euro in het fonds en naar verwachting groeit het NLII Apollo zorgvastgoedfonds (de officiële naam) de komende maandennaar tachtig miljoen euro.

Hoe werkt dat dan?

Het zorgvastgoedfonds verstrekt dus geen leningen zoals wel eens wordt gedacht. Het fonds koopt zorgvastgoed, verbouwt het of zet een nieuw pand neer in overleg met de toekomstige gebruikers, en verhuurt de panden vervolgens. Reesink: “Met een gemiddeld en langjarig rendement van 7% is dit een goede, impactvolle maatschappelijke investering die bovendien een laag risico heeft. De gebruikers zijn blij want ze betalen alleen een

huurprijs en zitten niet vast aan torenhoge hypotheek. Veel huisartsen werken tegenwoordig parttime en dan is een eerstelijnscentrum onbereikbaar. Maar ook voor de langdurige zorgsector kan via het zorgvastgoedfonds gebouwd worden aan nieuwe en bij de toekomstige zorgvraag passende panden.”

Oproep aan andere investeerders

Johan Reesink zou het mooi vinden als andere pensioenfondsen zich aansluiten bij het NLII Apollo Zorgvastgoedfonds. Reesink: “Laat ik duidelijk zijn. Dit is natuurlijk geen feestje voor huisartsen alleen. We hebben het hier over het belang van heel Nederland bij een goede toekomstbestendige gezondheidszorg. Ik merk dat bestuurders van andere pensioenfondsen wat achterdochtig zijn en liever eerst de kat uit de boom kijken als het gaat om zorgvastgoed. Op zich logisch, want een goed rendement voor je deelnemers is altijd je eerste prioriteit, ook voor ons. En ook SPH heeft natuurlijk een wereldwijde beleggingsportefeuille. Maar als je kijkt naar de toekomst dan zou ik mijn collega-pensioenbestuurders willen uitdagen om serieus te kijken naar het investeren in Nederlands zorgvastgoed. Daar profiteren alle inwoners van Nederland van en meer impact kun je niet hebben.”

“Met een gemiddeld en langjarig rendement van 7% is dit een goede, impactvolle maatschappelijke investering die bovendien een laag risico heeft”

Laurent de Vries, zorggroep Viattence:

“Huisvesting en inrichting zijn mede bepalend voor goede zorg”

Natuurlijk, de kwaliteit wordt gemaakt door zijn 950 zorgmedewerkers, door de vrijwilligers en door de mantelzorgers. Dat weet bestuurder Laurent de Vries van ouderenzorgorganisatie Viattence (met locaties in Epe, Heerde, Wezep, en Vaassen) ook wel. Maar als de huisvesting en de inrichting niet optimaal zijn is volgens hem goede zorg leveren niet makkelijk. Vandaar dat De Vries met lef en doorzettingsvermogen de verschillende locaties van zijn Veluwe zorgorganisatie verbouwt of nieuw bouwt. Hierbij luistert hij heel goed naar zijn zorgmedewerkers. Zij weten als geen ander waardoor de bewoners veelal met dementie, een fijner leven krijgen.



Laurent de Vries

Colinda Bibo werkt al tientallen jaren in de ouderenzorg en op dit moment is zij verzorgende in de locatie De Nieuwe Antoniehof van Viattence in Epe. Een van buiten klassiek ogend statig pand en van binnen helemaal aangepast aan de nieuwe bouw- en inrichtingsvisie van Viattence.

Net als vroeger: boven slapen, beneden leven

Colinda Bibo: “In traditionele verpleeghuizen wordt vaak boven, vanaf de eerste verdieping en hoger, geleefd en geslapen. Alles gebeurt op dezelfde verdieping, lekker efficiënt, zo is de gedachte. Als bewoners naar buiten willen moeten ze met de lift en worden ze begeleid want ze kunnen en mogen niet alleen naar beneden. Dat is eigenlijk heel onnatuurlijk. Daarom hebben wij ervoor gekozen om alle slaapkamers boven te maken en op de begane grond te leven, te koken, te recreëren, enzovoorts. Net als vroeger. Mensen kunnen zo naar buiten lopen, even aan de was voelen zoals ze vroeger ook deden, die was hangen we namelijk bewust buiten aan de waslijn. Of even in de tuin rommelen en naar de planten kijken, dat zie je ook veel gebeuren.” Iedere bewoner heeft boven een eigen ruime zit-/slaapkamer met douche en toilet waar hij of zij zich terug kan trekken. Maar de bewoners zullen naar beneden moeten om te eten en anderen te ontmoeten. Bewust is daarom een grote zonnige serre aangebouwd met directe toegang naar de tuin. Laurent de Vries: “We merken dat onze bewoners nu veel meer buiten komen, zelfs als het minder mooi weer is. Ze zijn gezonder en het medicijngebruik is waarschijnlijk veel

“Mensen kunnen zo naar buiten lopen, even aan de was voelen zoals ze vroeger ook deden, die was hangen we namelijk bewust buiten aan de waslijn”



minder. Dat laatste laten we momenteel wetenschappelijk onderzoeken.”

Fluitketel

Bewoners bij Viattence wonen in kleine groepen van ongeveer acht personen. Op de benedenverdieping van De Nieuwe Antoniehof is de ruimte verdeeld in verschillende woon- en eetkamers in de stijl van de jaren 50. Met meubels van de kringloop, twee gezellige open keukens en een regelmatig fluitende fluitketel. “Bewuste keuze”, licht De Vries toe, “een elektrische waterkoker is natuurlijk veel efficiënter maar je moet eens opletten hoeveel bewoners reageren als de ketel begint te fluiten. Velen staan op, komen in beweging, ook net als vroeger.” Kantoor- en

vergaderruimtes zijn er niet, er is ook geen receptie. “Ook daarover is nagedacht, vertelt De Vries, ”vergaderen doen we gewoon hier in de ruimte en een receptie en kantoren zijn niet nodig. Ik werk ook gewoon hier of in een van onze andere locaties. Een eigen kantoor heb ik niet eens. Scheelt ruimte die ten goede komt aan onze bewoners. Werkoverleg met collega’s doe ik vaak wandelend of we drinken een kop koffie in een plaatselijke horecagelegenheid.”

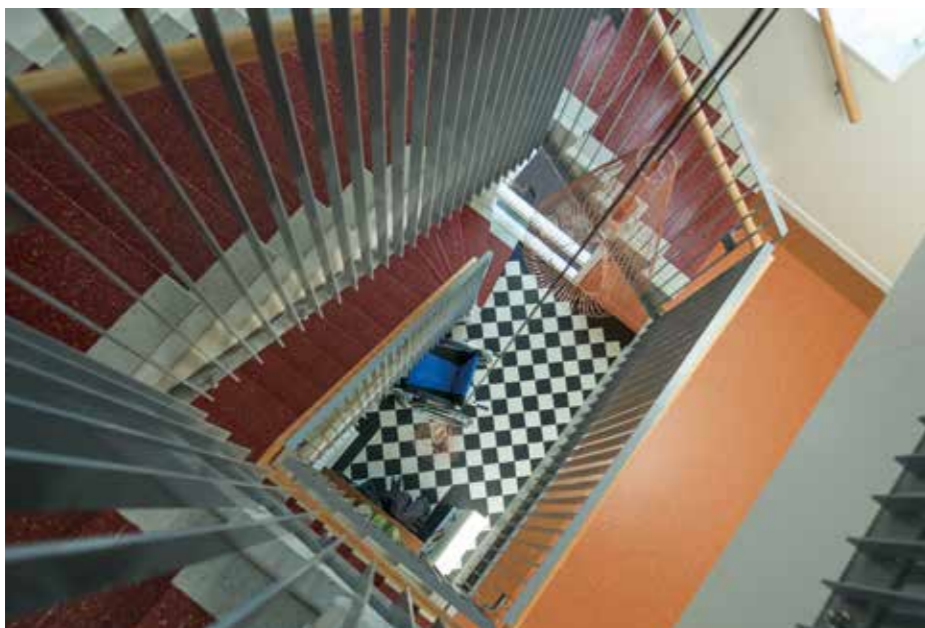
Pionier

Een pionier wil hij zichzelf niet noemen, al is er veel belangstelling voor de huisvestingsvisie van Viattence. De Vries: “Ik ben hier nu sinds 2013 bestuurder. Wij willen dat onze huizen echt van de bewoners

zijn. Hun zintuigen blijven prikkelen. Zo’n fluitketel is een klein voorbeeld. Ander klein voorbeeld: het toilet kun je bij ons doortrekken met een touwtje, dat zie je nergens meer in nieuwbouw. Hebben we moeten laten maken zelfs want was niet meer te krijgen. Onze bewoners kunnen helemaal volgens hun eigen ritme leven, slapen, opstaan of uitslapen. De roosters voor onze collega’s worden bepaald op basis van de wensen van de bewoners en pas daarna wordt gekeken naar de wens van de medewerkers. Ik geloof echt dat we hier naar toe moeten in Nederland. Dat kan niet anders want over twintig jaar hebben we in Nederland een kleine 5 miljoen 65-plussers met hun eigen wensen en verlangens.”

[lees verder op de volgende pagina >](#)





Zorgvastgoedfonds financiert nieuwbouw Heerde

Het voorlopig laatste bouwproject van Viattence is een nieuw verpleeghuis in Heerde. Gefinancierd door het Apollo Zorgvastgoedfonds met 14 miljoen euro. Laurent de Vries gaat hier nog weer een stap verder: "Op basis van hetzelfde principe als hier in Epe, bouwen we in Heerde een geheel nieuw verpleeghuis voor 96 bewoners. In ieder van de twaalf woningen komen acht bewoners te wonen. De woningen worden in verschillende leefstijlen gebouwd. En ook weer op basis van dezelfde principes als onze andere huizen,

zoals beneden leven en boven slapen en dergelijke. Maar eigenlijk bouwen we geen nieuw verpleeghuis, eigenlijk bouwen we een compleet nieuw wijkje want er worden ook ruim 50 woningen gebouwd in dezelfde bouwstijl voor inwoners van Heerde en omgeving, voor jong en oud. We richten deze wijk zo in dat er echt sprake is van een inclusieve samenleving, zoals dat zo mooi heet. Bewoners van Viattence, allen in verschillende stadia van dementie, wonen samen tussen inwoners van Heerde,

Artist impression nieuwbouw Viattence Heerde



komen elkaar tegen, zien elkaar, leven min of meer met elkaar in dezelfde woonwijk. Ik vind dat prachtig en nogmaals, dat is echt zoals we het in Nederland moeten aanpakken."

Boodschap voor collega's

"Heb visie, lef en toon leiderschap en luister goed naar je zorgmedewerkers als je plannen maakt voor verbouwingen en nieuwbouw en dergelijke", geeft Laurent de Vries als boodschap aan zijn collega-zorgbestuurders, "focus je op waarmee je het eens bent met elkaar, en ga dan aan de slag". Verzorgende Colinda Bibo vult aan: "Daarmee ben ik het uiteraard van harte eens. Wij weten als geen ander hoe het anders kan in de zorg, we kennen onze bewoners en hebben korte lijnen met de mantelzorgers. Ik ben trots op wat we hier bij Viattence aan het doen zijn."

De Vries sluit af: "Of het duurder is bij ons? Helemaal niet! We blijven helemaal binnen de landelijk vastgestelde bouwkosten voor onze sector en voldoen aan alle eisen die gelden binnen de Wet Langdurige Zorg (WLZ). Als bestuurder ben ik dus in alle opzichten een blij man." |



Architect Evelien van Veen over haar visie op zorgvastgoed:

“Ontwerp gebouw moet bewoners uitdagen te blijven bewegen”

De nieuwbouw van Viattence in Heerde (zie elders in deze nieuwsbrief) is een ontwerp van Van Veen Architecten in Rotterdam. Architect Evelien van Veen heeft een heldere visie op hoe je eigentijds zorgvastgoed ontwikkelt en bouwt. Bewoners moeten worden uitgedaagd om te blijven bewegen, vindt zij.



Om de nieuwbouw, gefinancierd door het NLII Apollo Zorgvastgoedfonds, echt helemaal op de behoeften van de bewoners af te stemmen werkt Van Veen nauw samen met het personeel van Viattence. Vier vragen aan Evelien van Veen.

Wat maakt eigentijds zorgvastgoed anders?

'We bouwen in Heerde drie gebouwen om een tuin heen. In ieder gebouw wonen de bewoners in kleine woongroepen. Ze slapen boven en leven beneden, op de begane grond. Iedere woongroep heeft een woonkamer, een open keuken, een serre,

een ruimte om de was te doen, enzovoorts. Het is eigenlijk net een grote eengezinswoning met veel slaapkamers.'

Hoe zorg je ervoor dat bewoners blijven bewegen?

'Door de keuze die is gemaakt om alle dagelijkse dingen beneden te doen. Bewoners kunnen zo naar buiten lopen, de tuin in, wat schoffelen, de was ophangen. De bewoners zitten dus niet achter slot en grendel maar kunnen zich vrij bewegen, helpen met de was te doen, helpen bij het koken en andere huishoudelijke dingen. Zo blijven ze zoveel moge-

lijk zelf actief en kunnen ze zelf beslissen wat ze willen. Ze kunnen ook kiezen om naar boven naar hun eigen slaapkamer te gaan natuurlijk.'

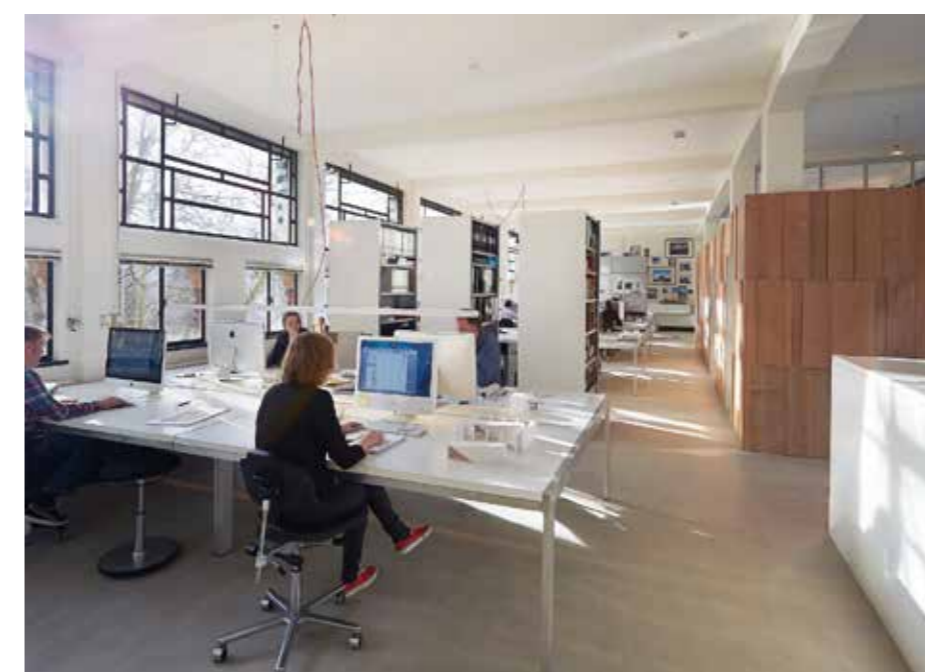
Spelen de woonhuizen die naast Viattence worden gebouwd een rol?

'Natuurlijk, dat is bewust zo ontworpen. Er wordt geen traditioneel verpleeghuis gebouwd maar er wordt een compleet wijkje ontwikkeld waar bewoners samen leven. Daarom hebben we de gebouwen ook in dezelfde stijl ontworpen. De tuin van Viattence vormt de verbinding met de wijk. Geen hekken maar een groene haag ertussen, de bewoners van Viattence zijn ook bewoners van de wijk en komen hun buurgenoten tegen.'

Hoe ziet de toekomst voor zorgvastgoed er uit?

'Er komen steeds meer ouderen die zware zorg nodig hebben. De vraag naar kleinschalig wonen, zoals we nu in Heerde bouwen, neemt toe en dat is volgens mij de toekomst. Grootschalige verzorgings- en verpleegtehuizen zijn niet meer van deze tijd. Je moet mensen niet uit de samenleving halen als ze ouder worden, maar ze er juist middenin laten staan. Zoals we nu dus in Heerde doen. Er zal dus veel meer behoefte zijn aan nieuwe vormen van kleinschalig wonen en het vinden van passende financiering. Een fonds als het NLII Apollo Zorgvastgoedfonds kan daar bij helpen.' |

Van Veen Architecten te Rotterdam



Eerstelijnscentrum

www.eerstelijnscentrumopzetten.nl

Bij de oprichting van een eerstelijnscentrum komt veel kijken. Het is een uitdagend project, maar ook intensief en complex. Daarom ontwikkelden SPH (Stichting Pensioenfonds voor Huisartsen) en NLII samen de website www.eerstelijnscentrumopzetten.nl.

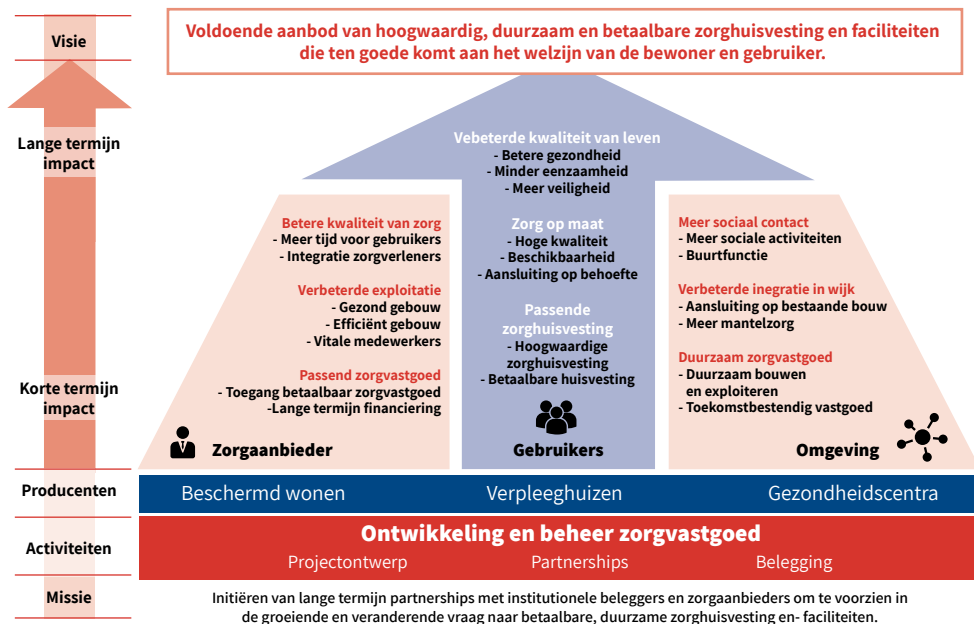
Op de website is informatie te vinden over alle fasen van het ontwikkelproces: van het ontwikkelen van een zorgvisie, tot het bepalen van de samenwerkingsvorm. Maar ook kosten, financiering en bouw komen uiteraard aan de orde. Handige checklists, links voor meer uitleg en verhalen en tips van ervaringsdeskundigen maken de website compleet.



Impact: hoe meet je dat?

Het zorgvastgoedfonds brengt haar impact in kaart en heeft hiervoor een impactpropositie ontwikkeld. De impactpropositie werkt als een stroomschema dat vertrekt vanuit de missie van het fonds en beschrijft hoe haar activiteiten resulteren in producten die worden ingezet voor de doelgroepen van het fonds. Het uitgangspunt is dat deze inzet leidt tot positieve

maatschappelijke impact, zowel op de korte- als op de lange termijn. Via deze paden wil het Apollo Zorgvastgoedfonds actief bijdragen aan kwalitatief hoogwaardige zorghuisvesting en faciliteiten in Nederland. Ook wil het fonds aantonen dat duurzame zorg op maat bijdraagt aan een goede toekomst voor zorggebruiker, zorgaanbieder én belegger.



De figuur hierboven is een visuele weergave van de impactpropositie.

Colofon

Deze nieuwsbrief is een uitgave van Hartelt Fund Management in samenwerking met Stichting Pensioenfonds voor Huisartsen (SPH)

Hartelt
FUND MANAGEMENT

sph PENSIOENFONDS
VOOR HUISARTSEN

Redactie

Wout Dekker (Future Communication)
eindredactie/interviews

Victor Gulickx (HFM)
Michel van Oostvoorn (HFM)

Ontwerp & druk

De Hoop & Koning, grafisch meer
www.dehoopenkoning.nl

Hartelt
FUND MANAGEMENT

Nadere informatie voor zorgpartij en investeerder:

Hartelt Fund Management

Victor Gulickx

M: 06-25188070
v.gulickx@hartelt-fm.com

Michel van Oostvoorn

M: 06-50999076
michel.van.oostvoorn@hartelt-fm.com

Websites

www.hartelt-fm.com
www.eerstelijnscentrumopzetten.nl
www.huisartsenpensioen.nl
www.viattence.nl
www.vanveenarchitecten.nl