

MAATSCHAPPELIJK BOUWEN VOOR FIJNE LEEFOMGEVINGEN EN TOEVALLIGE ONTMOETINGEN



Gert van Uffelen en Tonny Gerritsen

Het creëren van toevallige ontmoetingen is de bedrijfsvisie van Zenzo Maatschappelijk Vastgoed. Samen met ontwikkelende bouwer Lithos realiseren zij gebieden en gebouwen waar voor iedereen plek is. Een omgeving waar je prettig en vertrouwd met elkaar samen leeft en waar mensen naar elkaar omkijken, aldus Zenzo partner Gert van Uffelen en directeur van Lithos Tonny Gerritsen.

Gert van Uffelen heeft een persoonlijke drive om zich in te zetten voor sociaal en maatschappelijk vastgoed. 'Ik groeide zelf op in een achterstandswijk, waar veel armoede, ongelijkheid en onveiligheid was. Mijn vader werd werkloos en we hadden het niet breed. Dat was jaren geleden, maar ik zie nog steeds schrijnende gevallen. Ook in de zorg.' Zoals de scheiding van wonen en zorg. 'Onze maatschappij is zo ingericht dat ouderen en mensen met een beperking, zo lang mogelijk thuis moeten blijven wonen. Dat geeft grote maatschappelijke problemen, zoals eenzaamheid en een tekort aan zorgpersoneel. Tijd voor iets extra's of een praatje zit er niet meer in.' Vastgoed kan een rol spelen in tegengaan van eenzaamheid,

door bijvoorbeeld in de ontwerpfase al rekening te houden hoe mensen elkaar kunnen ontmoeten.

Multifunctionele ontmoetingsplek

Zenzo wil een fijne leefomgeving creëren in aantrekkelijke gebouwen met verschillende functies. Duurzaam en toekomstbestendig, waar functies kunnen veranderen. 'Je kunt prima vastgoed maken waar zowel ouderen, mensen met een beperking, starters of immigranten wonen en waar ruimte is voor invulling van zorg, horeca met dagbesteding, onderwijs of andere maatschappelijke functies. Een ontmoetingsplek voor diverse doelgroepen. Zoals bij Hart van Vathorst in Amersfoort.

Een multifunctioneel gebouw met een gezamenlijke entree. Je vindt hier twee zorginstellingen, voor ouderen en voor mensen met een beperking, een kerk, een kindercentrum en een restaurant. Waar eenzaamheid geen kans krijgt en de zorg actief en ter plekke is. Tevens een fijne werkplek voor zorgpersoneel.' Het multifunctionele pand Hart van Vathorst staat midden in een wijk. Dat heeft een reden volgens Van Uffelen. 'We willen de vitaliteit en leefgemeenschap op wijkniveau aanpakken, zodat op allerlei manieren mensen uit de wijk betrokken worden.'

Investeren in de wijk

Tonny Gerritsen noemt een ander gezamenlijk project waar dat naar voren komt; de wijk Gageldonk-West in Bergen op Zoom. Anders van karakter dan Hart van Vathorst, maar met hetzelfde doel: een betere leefomgeving creëren en de ontmoeting tussen diverse doelgroepen mogelijk maken. 'Het is een aantrekkelijker wijk geworden met veel nieuwe appartementen en rijwoningen, die een nieuw elan geven aan de bestaande buurt. Met huur- en koopwoningen. De sociale huurwoningen zijn niet alleen nul-op-

de-meter, maar ook levensloopbestendig en met een 0-treden layout. Geschikt voor senioren en hulpbehoevenden. Zo zorgen we er samen voor dat de mensen langer in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Ook aantrekkelijk voor mensen buiten de wijk, wat zorgt voor meer diversiteit van de bevolkingssamenstelling.' Maar Lithos gaat verder en investeert in de verbetering van de wijk zelf. Met winkelvoorzieningen, ruimten voor startende ondernemers en een financiële bijdrage ter aanmoediging van woningeigenaren in de buurt om bijvoorbeeld hun huis te verduurzamen.

Betere sfeer en veiligheid

Gerritsen wil graag de economie van de wijk verbeteren. 'Daarom nemen we mensen uit die wijk in dienst voor het bouwproject. Zij worden door ons opgeleid en daarmee geven we hen stabiliteit en een verbeterde positie in de maatschappij. We steken er energie in om de mensen structuur te bieden en een vast salaris.' Het lukt niet altijd om iedereen te helpen. Maar als de helft slaagt, vindt hij het al de moeite waard. Uiteindelijk werkt het kostenbesparend, doordat er een betere sfeer en meer veiligheid in de wijk ontstaat. 'Het is ook in ons voordeel. We kunnen moeilijk



TONY GERRITSEN

Hoe kijkt u naar de toekomst van zorg en de gevolgen voor uw zorgvastgoedstrategie?

De zorgbehoefte zal de komende decennia blijven groeien en daarmee samenhangend ook de woonvormen in de diverse vormen die deze zorgvraag huisvest. Dus ook voor de komende jaren zal dit een marktsegment zijn waarin wij blijven investeren om passende oplossingen te leveren in huisvestingsvraagstukken voor onze relaties.

Wat zijn de recente ontwikkelingen in de zorgsector?

Gezondheidszorg draagt bij aan het optimaal functioneren van mensen. Functioneren betekent dat mensen zoveel kunnen leven, zoals zij dat willen. Dit wordt bepaald door de gezondheid, veroudering en chronische aandoeningen. Waarbij preventie een steeds belangrijkere rol speelt in de gezondheidszorg, dus ook in de faciliteiten bij huisvesting. Door de toename van de vergrijzing zal deze specialistische vraag verder toenemen en zal er steeds meer worden ingespeeld op specialistische huisvestingswensen om mensen zolang mogelijk te faciliteren om in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen.

Met zorgvastgoed staan we voor een aantal flinke

uitdagingen, welke volgens u?

Het leveren van passende huisvestingsoplossingen die aansluiten aan de betreffende behoeften, dit in combinatie met de maatschappelijke veranderingen op het gebied van individualisme. **Wat zijn de financiële uitdagingen binnen de zorgvastgoedsector?**

Betaalbare oplossingen geïntegreerd in herkenbare woonomgevingen.

Hoe maak je zorgvastgoed nog aantrekkelijker voor investeerders?

Door het vastgoed multifunctioneel te maken. Dus inzetbaar voor verschillende zorgvraagstukken, maar ook voor het reguliere wonen geschikt zijn.

Hoe brengt de gemeente de urgentie van het zorgvraagstuk onder de aandacht?

Zolang er tekorten op de WMO budgetten zijn (vooral jeugdzorg) zal dit een lopende discussie blijven. Het blijft een strijd tussen maatschappelijke behoeften die het bevoegd gezag wil beantwoorden, anderzijds de tekorten die aangezuiverd dienen te worden door het bevoegd gezag.

Welke innovatie gaat het verschil maken bij Zorgvastgoed?

Efficiënter inzetten van zorgpersoneel door het combineren van verschillende zorgdoelgroepen in de directe nabijheid van elkaar.

Als je in een nieuwe zorglocatie

je moeder wilt achterlaten, wat moet dan echt heel goed geregeld zijn en wat zijn de plus componenten?

Sociale betrokkenheid. **Hoe stel je het welzijn van de bewoners voorop in je project?** Door vooral eerst het gesprek aan te gaan met de toekomstige bewoners en vanuit hun wensen in combinatie met exploitatiemodellen van zorgaanbieders een optimaal model te creëren.

Hoe ziet een goede businesscase eruit voor alle betrokkenen? En met wie werk je allemaal samen? Uiteindelijk is consensus tussen alle stakeholders bepalend voor het succes.

Hoe oud ben je: 49

Waar groeide je op: Achterhoek

In welke stad/dorp ligt je hart: Groessen

Ben je geworden wat je wilde worden: Ja, had niet echt een beeld van wat ik zou willen worden

Ben je geworden wie je wilde worden:

Ja, als mens de keuzes samen met mijn gezin kunnen maken zoals wij die voor staan. Geloof in de oprechtheid van de medemens

Waar ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:

Buiten in onze weilanden

Binnen- of buitenmens:

Buitenmens

Sporter of studiebol:

Meer sporter

Socialist of kapitalist:

Wereldburger

Risico's mijden of nemen:

Nemen

Luisteren of spreken:

Beide

Wie is je grote voorbeeld:

Cindy

Werken of vrij zijn:

Werken en af en toe vrij

Fietsen of auto:

Auto

Thuis koken of buiten de deur eten:

Thuis

Passie voor:

Natuur

Grootste inspiratie:

Gezin

Dit raakt mij persoonlijk:

Menselijk leed

Topserie Netflix:

Heb ik niet

Favoriet vervoersmiddel:

Lopen

Uitme ontspanning:

Skiën met het gezin

Beste sportprestatie:

Marathon in 3 uur en 31 minuten

Guilty pleasure:

Winegums

Beste zakelijk advies:

Nooit een verplichting aangaan die je niet kunt overzien

Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:

Elke dag even stilstaan bij het fijne leven dat we met elkaar leiden

Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:

Gezin

Is er iets waarvan je al heel lang droomt:

Nee, ik probeer mijn dromen te vervullen

Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:

Geduld

Wat maakt de stad slim:

Samenwerken



Hart van Vathorst

werknemers vinden, dus leiden we ze graag zelf op, dat doen we in Gageldonk al acht jaar. Het gaat bij ons niet alleen om stenen stapelen, maar we willen met onze projecten iets toevoegen aan wijken en bewoners en mensen daaromheen. Hun koopwoningen worden uiteindelijk meer waard. Een win-win situatie.'

Participatie is goud waard

Die maatschappelijke betrokkenheid vindt Van Uffelen ook heel belangrijk. 'Wij vliegen de projecten anders aan. Geen traditioneel aanbestedingsproces. Wij kijken naar de lange termijn en de oplossingen die er toe doen. We leggen niets vast in dikke bestekken en geven de aannemer het vertrouwen om creatief te zijn waar nodig.' Hun doel: bijdragen aan een groter geheel. Fijn dat een woningcorporatie als Stadlander, maar ook de gemeente Bergen op Zoom, bij de wijkontwikkeling van Gageldonk-West daar hetzelfde instond. 'Ze zochten geen bouwbedrijf, maar een partner om de wijk te verbeteren. Dus waar ook meegedacht wordt over een BBQ-plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten of het verzorgen van speelveldjes voor



Het hout nooit op

kinderen. Met elkaar kunnen we dan een wijk liften. Daarom werken wij samen met een sociaal projectleider. Hij gaat de wijk in en organiseert samen met mensen uit de wijk allerlei activiteiten.' Zoals de 'Het Hout Nooit Op' actie. Bewoners kunnen met sloopmateriaal van oude woningen nieuwe dingen maken in combinatie met spelactiviteiten. Van Uffelen: 'Bewoners voelen eigenaarschap. Jongeren voelen zich betrokken.' Het werk van de sociaal projectleider is arbeidsintensief, maar levert veel op. Participatie met de bewoners is goud waard, zij maken het verschil.'



GERT VAN UFFELEN

Hoe kijkt u naar de toekomst van zorg en de gevolgen voor uw zorgvastgoedstrategie?

Scheiden wonen en zorg steeds verder doorvoeren, personeelstekort. Toch clusteren en mixen van functies om eenzaamheid te bestrijden en thuiszorg te vereenvoudigen. Toevallige ontmoetingen stimuleren

Met zorgvastgoed staan we voor een aantal flinke uitdagingen, welke volgens u?

Immigratie, vergrijzing en personeelstekort **Hoe maak je zorgvastgoed nog aantrekkelijker voor investeerders?**

Bewustwording van de groei van de zorgmarkt en zo ontwerpen dat diverse doelgroepen gehuisvest kunnen worden.

Hoe stel je het welzijn van de bewoners voorop in je project?

Benaderen vanuit de bril van bewoners en verwanten

Hoe oud ben je:

51

Waar groeide je op:

Amersfoort

In welke stad/dorp ligt je hart:

Amersfoort

Ben je geworden wat je wilde worden:

Ja, een mix van inhoudelijk en met mensen omgaan en met grote mate van vrijheid en zelfstandigheid

Ben je geworden wie je wilde worden:

Deels; mijn vroegere drive was

zo onafhankelijk worden dat ik mijn eigen keuzes kon maken.

Dat is gelukt. Maar ik wil graag nog meer aandacht hebben voor de mensen die het dichtst bij mij staan

Waar ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:

Bij crossfit

Binnen- of buitenmens:

Binnen

Introvert of extravert:

Meer extravert

Sporter of studiebol:

Sporter

Socialist of kapitalist:

Tussenin

Risico's mijden of nemen:

Meer risicomidend

Luisteren of spreken:

Luisteren

Wie is je grote voorbeeld:

Heb ik eigenlijk niet

Werken of vrij zijn:

De mix. Loopt bij mij ook sterk in elkaar over omdat ik ook met vrienden werk

Fietsen of auto:

Auto

Thuis koken of buiten de deur eten:

Buiten de deur

Passie voor:

Sporten, Crossfit, Kiten, maar ook balsporten

Grootste inspiratie:

Marc Herremans, enorme drive maar kwam er ook achter dat zijn familie het belangrijkste is

Dit raakt mij persoonlijk:

Kansenongelijkheid bij kinderen

Topserie Netflix:

Breaking Bad

Favoriet vervoersmiddel:

Auto

Uitme ontspanning:

Relaxen in een strandtent met familie en vrienden

Beste sportprestatie:

NL Kampioen voor teams met honkbal in de jeugd

Guilty pleasure:

Netflix

Beste zakelijk advies:

Als je werk met verlies moet aannemen kunnen we beter met z'n allen gaan vissen

Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:

Werken met inspirerende mensen, sporten en dan relaxen met familie en vrienden

Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:

Dat mijn kinderen gezond zijn

Is er iets waarvan je al heel lang droomt:

Roadtrip door Australië

Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:

Zingen

Wat maakt de stad slim:

De inbreng van haar bewoners

