

BRENTANO KIEST VOOR SALE AND LEASE BACK

# Wij de zorg, zij de stenen

Sale and lease back doet steeds meer zijn intrede in zorgvastgoed. Niet vreemd, want deze constructie ontzorgt zorginstellingen en levert duurzaam en toekomstbestendig vastgoed op. Brentano in Amstelveen waagde onlangs de sprong en ging met Syntrus Achmea Real Estate & Finance in zee voor de realisatie van zorgcomplex Klaasje Zevenster.



De locatie Klaasje Zevenster van Brentano is een klein jaar in gebruik en bestuurder Lies Zuidema is zeer enthousiast over het heringerichte terrein. 'In het nieuwe verpleeghuis zijn alle huiskamers op de begane grond gesitueerd. Alles is heel breed van opzet, met brede gangen die helemaal doorlopen tot in de prachtige belevingstuin. Dat is goed voor onze bewoners want veel dementerenden hebben loopdrang. Als je dat niet goed faciliteert, dan lopen ze letterlijk tegen de muren op.' De bewoners van het verpleeghuis hebben allemaal een eigen appartement, verdeeld over twee etages en de dagverpleging heeft een mooie plek gekregen op de begane grond. Brentano besloot in 2015, nadat de ontwerpfase was afgerond, het zorgcomplex niet zelf te herontwikkelen maar een tender in de markt te zetten. 'We hebben lange tijd overwogen om zelf te gaan bouwen, maar dat was in onze ogen niet de juiste weg, vertelt Zuidema. 'Het vergt specifieke kennis en deskundigheid om zo'n gebouw te realiseren en te onderhouden. Die deskundigheid hebben wij niet aangezien we verder geen vastgoed in bezit hebben. Wij zijn goed in zorg, Syntrus Achmea in vastgoedsturing, dat maakt deze combinatie ideaal.'

## Inzicht in de kosten

De keuze voor een sale and lease back-constructie waarbij Syntrus Achmea verantwoordelijk is voor het vastgoed heeft rust gebracht voor Brentano. 'We hebben nu goed inzicht in de kosten die we maken en kunnen niet voor vervelende verrassingen komen te staan. We weten dat het vastgoed in goede handen is en kunnen ons puur op de zorg concentreren.' Marco Mosselman, fondsmanger van het Achmea Dutch Health Care Property Fund: 'Met een sale and

**Lies Zuidema: 'Wij zijn goed in zorg, Syntrus Achmea in vastgoedsturing, dat maakt deze combinatie ideaal'**



lease back-constructie kunnen zorginstellingen hun vastgoeduitgaven stabiliseren en beter laten aansluiten op de (huur)inkomsten van het gebouw. Fluctuatie in de onderhoudskosten, bijvoorbeeld voor het vervangen van een dak of een lift, is verleden tijd.'

Een ander groot voordeel van sale and lease back is dat zorginstellingen kapitaal dat belegd is in vastgoed kunnen vrijspelen om op een andere manier of voor andere doeleinden in te zetten. Zo kunnen zorgorganisaties bijvoorbeeld investeren in de zorgdiensten of nieuwe locaties ontwikkelen. Maar ook bij de realisatie van nieuw vastgoed, zoals in Amstelveen, heeft deze constructie grote voordelen. De expertise die Syntrus Achmea in huis heeft op het gebied van vastgoedsturing betaalt zich altijd uit. Mosselman: 'We streven ernaar nieuwbouw zo toekomstbestendig mogelijk neer te zetten, dat is in ons standaardprogramma van eisen sterk verankerd. Dat doen we niet alleen op het gebied van energie en duurzaamheid, maar ook op het gebied van wooncomfort. Duurzaamheid gaat voor ons verder dan energiebesparingen en materiaalgebruik, we kijken ook naar de sociale component. Dat maakt ons aantrekkelijk voor onze beleggers en voor zorginstellingen die bij ons willen huren.'

## Duidelijke afspraken

De samenwerking tussen Brentano en Syntrus Achmea loopt volgens Zuidema goed. 'We hebben uiteindelijk

allemaal hetzelfde doel, we willen dat de mensen mooi en fijn kunnen wonen op het zorgcomplex. Er zijn van tevoren duidelijke afspraken gemaakt over wie wat doet en wie waar verantwoordelijk voor is. Dat werkt wel zo prettig.' Ook over de stuurgroep tijdens de ontwikkelfase heeft Zuidema positieve woorden. 'Met Esther Akkerman van Syntrus Achmea en Danielle de Nijs van bouwbedrijf De Nijs was het fijn samenwerken, we hadden een goede dynamiek. Door het klein te houden en dicht bij elkaar was het makkelijk praten en dat heeft tot een prachtig zorgcomplex geleid.'

Klaasje Zevenster is een leerzaam project voor Syntrus Achmea. 'We groeien en leren nog steeds', stelt Mosselman. 'We zitten nu tien jaar in het zorgvastgoed, waar we traditioneel vooral gericht waren op winkels, woningen en kantoren. In de zorg moet je echter heel duidelijk met de zorgbril naar het vastgoed kijken. Door dit soort projecten leren we dat steeds beter. En de sale and lease back-constructie werkt hierbij ideaal. Zo hebben we eerder ook voor zorginstelling Amstelring in het centrum van Amsterdam het woonzorgcomplex "De Makroon" ontwikkeld en werken we voor hen momenteel aan een tweede locatie. En onlangs hebben we een locatie van Mosae Zorggroep overgenomen in Maastricht. Zo groeit onze expertise en worden we voor andere huurders alsmaar aantrekkelijker.' ◀

**Marco Mosselman: 'In de zorg moet je heel duidelijk met de zorgbril naar vastgoed kijken, dat leren we steeds beter'**



## LEVENSLOOPBESTENDIG

Verpleeghuis Klaasje Zevenster is een klein jaar geleden opgeleverd. Naast het verpleeghuis voor ouderen met geheugenproblemen staan twee nieuwe woontorens met zogenoemde levensloopbestendige appartementen. Op de begane grond van een van deze torens vindt men een restaurant, een kapper, een pedicure en een van de thuiszorgteams van Brentano. Het vastgoed is in eigendom van Syntrus Achmea en wordt deels verhuurd aan Brentano en aan de bewoners van de appartementen. Komend jaar verrijzen nog vijf nieuwe torens op het terrein.