

TRIAMANT OPENT TWEDE VESTIGING IN WERVIK

‘EIGENLIJK ZIJN WE ZOALS BOOMKWEKERS’



De ondernemers in de vergrijzings-economie vallen uiteen in twee groepen: de zorgondernemers en de projectontwikkelaars. Maar er zijn er ook die niet zomaar in een vakje passen. Zoals Triamant.

ROELAND BYL, FOTOGRAFIE DEBBY TERMONIA

Rusthuizen zijn passé, vindt Jo Robrechts, de uitvoerend voorzitter van Triamant. Met zijn vennoot en gedelegeerd bestuurder Dirk De Baets begon hij in 2007 een onderneming in de zorg. Aanvankelijk kleurde hij nog binnen de lijntjes van de rusthuiswetgeving, maar nu wil het duo hele buurten creëren waar naast senioren ook gewone gezinnen wonen. Robrechts noemt de nieuwe aanpak ‘Triamant 2.0’. Dat klinkt hip, en dus rijst de vraag: zijn ze

wegbereiders van het vergrijzingsvastgoed van de toekomst, of zijn ze veeleer spookrijders in de ouderenzorg? “We zijn in elk geval anders”, zegt hij. “We wilden alternatieven bedenken voor waar eigenlijk niemand naartoe wil. En we kijken niet echt naar wat anderen doen.”

Robrechts heeft een geschiedenis als seriële ondernemer, en verdiende zijn sporen als manager bij Janssen Pharmaceutica. De Kempenaar heeft bovendien een visionair kantje. Zo was hij in de jaren tachtig een van de architecten van een strategisch toekomstplan om de economische activiteit in de Kempen aan te zwenge- ➔

JO ROBRECHTS
“De senioren van morgen huuveren bij het aanbod van gisteren.”



JO ROBRECHTS

“Te vaak zie je mensen in een rusthuis wegwijnen omdat ze focussen op wat ze niet meer kunnen.”

ZOEKEN NAAR DE GEMENE DELER

In zijn zoektocht naar een nieuw businessmodel nam Triamant de gangbare woonoplossingen onder de loep. “Voor ons levendebuurtmodel wilden we van elk van de klassieke woonvormen het sleutelvoordeel, maar zonder de nadelen”, zegt Robrechts. Typisch woon je eerst thuis tot dat niet meer gaat, vervolgens verhuist je naar een serviceflat tot dat niet meer gaat, en je eindigt in een woon-zorgcentrum. De kosten stijgen daardoor in grote sprongen, terwijl de levenskwaliteit terugvalt en een mens slechts geleidelijk verouderd. “Wij willen de levenskwaliteit zo hoog mogelijk houden, zonder grote sprongen in de kosten te creëren”, zegt Robrechts. “Ouderen die thuis wonen, vereenzamen gemakkelijker en leven in 88 procent van de gevallen in een onaangepaste woning. Om dat op te lossen zijn vaak belangrijke investeringen nodig om het huis aan te passen. Bij ons is elke vierkante meter erop voorzien dat mensen geleidelijk aan beperkingen krijgen.”

➤ len. Nu is hij een van de talrijke spelers in de vergrijzings economie. Robrechts en De Baets benadrukken dat ze in de eerste plaats van de wereld een betere plek willen maken. Blijkbaar zijn ze altijd een beetje een scout gebleven.

Ze volgden een langdurige vastgoedopleiding aan de KU Leuven, toen ze elkaar vonden in het idee om iets te starten op het kruispunt van wonen en zorg. Ze voelden dat er een andere insteek nodig was. Robrechts: “De vergrijzing gaat razendsnel. De groei is op basis van de demografie zelfs accuraat te voorspellen: we gaan naar 28 procent 65-plussers tegen 2030. Tegelijk zie je de behoeften van elke nieuwe generatie versneld wijzigen. De senioren van morgen huiveren bij het aanbod van gisteren.”

Buurten bouwen

Triamant wil nadrukkelijk innoveren in het aanbod. Het kreeg daar in de beginjaren zelfs een subsidie van 65.000 euro van het IWT voor. “De uitdaging is een antwoord te bieden op wat de mensen echt willen”, zegt hij. “Je moet op zoek gaan naar de grond-

“We zijn er voor mensen in alle gezondheidsstadia. Van sportieve, gezonde mensen, mensen met risicogedrag tot mensen die kwetsbaar of chronisch ziek zijn”

stromen: waar gaat de maatschappij naartoe? Daarom bouwen we plekken waar mensen zo lang mogelijk, zo gezond mogelijk gelukkig kunnen zijn. We willen gastvrije, levende buurten creëren waar mensen niet meer uit willen verhuizen. Dat gaat verder dan de klassieke zorginfrastructuur. Ons concept evolueert nog voortdurend. Dat zal ook nooit stoppen, we zijn van plan te blijven innoveren.”

Triamant heeft in 2010 in het landelijke Velm, nabij Sint-Truiden, zijn eerste project gerealiseerd. Het onderwierp een kasteeldomein aan een prestigieuze verbouwing. Er is nu plaats voor 200 bewoners en er worden nog eens 60 flats en 5 huizen bij gebouwd. Dat brengt de totale oppervlakte op

26.000 vierkante meter, goed voor 300 bewoners. De commercialisering gebeurt volgens de principes van de open buurt die Triamant 2.0 voor ogen heeft. “Daar is plaats voor een aantal gezinnen met kinderen”, zegt Robrechts. “We willen ook enkele flats beschikbaar houden voor mensen met een handicap. En er zijn acht gastenkamers. Dat zijn volwaardige hotelkamers, maar ze zijn voor allerlei beperkingen uitgerust. We merken dat we daarvoor een heel divers publiek aantrekken, van toekomstige bewoners die de sfeer willen opsnuiven tot Australische toeristen.”

Begin juli wordt bovendien een tweede project opgeleverd, in Geluwe, tussen Kortrijk en Ieper. Er komen 120 flats en studio’s. Robrechts: “Minimaal een op de zes bewoners is tussen 20 en 55 jaar. Onze voorkeur gaat daar naar singles. Die doelgroep wordt in de vastgoedwereld te gemakkelijk over het hoofd gezien. Bij voorkeur mikken we op mensen die bereid zijn 10 uur per maand vrijwilligerswerk te doen. We komen hen tegemoet in de huur.”

Het idee van een levende gastvrije buurt is niet helemaal nieuw. In de aca-

demische literatuur werden tien jaar geleden al vergelijkbare Nederlandse experimenten beschreven. Ook in Duitsland wordt geëxperimenteerd in die richting. Triamant wil dat idee van een gemengde buurt doortrekken. “We zijn er voor mensen in alle gezondheidsstadia”, zegt Robrechts. “Van sportieve, gezonde mensen, mensen met risicogedrag tot mensen die kwetsbaar of chronisch ziek zijn.”

Zelfzorg in een vakantiedorp

Triamant focust voor zijn bewoners veeleer op autonomie en vitaliteit dan op zorgfaciliteiten. Die zijn uiteraard wel beschikbaar als dat nodig is. “Autonomie betekent voor ons dat iemand de regie over zijn leven behoudt tot de ➤



JO ROBRECHTS
"We hebben een nieuw
businessmodel gecreëerd."

2500

bewoners

wil Triamant tegen 2025 tellen.

schap ondersteunt", zegt Robrechts. "In onze visie gaat het zelfs niet over zorg, maar over gezondheid. De zorg is wel aanwezig, maar we focussen liever op wat onze bewoners nog wel kunnen. Te vaak zie je mensen die in een rusthuis binnenkomen en wegwijnen omdat ze focussen op wat ze niet meer kunnen. We zorgen ervoor dat er de klok rond professionele hulp op maat aanwezig is. Als in Velm iemand op zaterdagochtend valt, is er in 80 procent van de gevallen een interventie binnen de drie minuten. Dat is een pak sneller dan de 30 minuten die als de afgesproken limiet voor assistentiewoningen geldt."

"Autonomie betekent voor ons dat iemand de regie over zijn leven behoudt tot de laatste dag"

Trots is de Triamant-oprichter ook op de methodologie die zijn mensen aanreiken voor zogenaamde co-creatieprojecten. Dat zijn zaken waarvoor bewoners een groep vormen en zelf initiatieven nemen. Bijvoorbeeld om een bibliotheek te starten, de heropbouw van een ruïne in het park mogelijk te maken of een kapel te openen. Allemaal authentieke voorbeelden, waar het initiatief van de bewoners in Velm kwam, en Triamant voor ondersteuning zorgde.

Als Robrechts praat over Triamant, heeft hij het over aandacht voor privacy, ontmoetingsplekken en activiteiten. Zo'n woonproject klinkt op den duur bijna als de beschrijving van een vakantiedorp van Club Med. "Dat wil ik zeker niet gezegd hebben, want elke merknaam heeft zijn eigen reputatie", nuanceert Robrechts. "Maar elke dag

➤ laatste dag", zegt Robrechts. "Vitaliteit draait dan weer om een gezonde levensstijl. We vertrekken eigenlijk vanuit zelfzorg. U hebt de touwtjes in handen. Uw vertrouwde netwerk wordt gestimuleerd om u niet los te laten. Vanaf het moment dat u beslist dat u meer zorg nodig hebt, zijn we er. U hoeft niet meer te verhuizen. Wij

komen met de zorg naar u toe. Inclusief palliatieve zorg."

De Voka Health Community gaf Triamant voor die aanpak als eerste de titel van CASMA-ambassadeur. Die afkorting staat voor 'community assisted self-management'. "De verantwoordelijkheid voor de zorg ligt in dat model bij het individu, terwijl de gemeen-



VAN EEN NAAR ZES

“Oorspronkelijk was er één vennootschap. Maar naarmate ons businessmodel veranderde, hebben we de activiteiten juridisch opgedeeld”, legt Robrechts uit. De holding Triamant nv bouwde een eigen vermogen van 11,9 miljoen euro op. De financiële holding AAAfinance nv, waarmee de obligaties worden afgesloten, heeft een eigen vermogen van 20,1 miljoen euro. In de vennootschap PatriVelm nv zit het project in Velm (22.250 euro verlies in 2014). De exploitatie is in handen van de vzw AAAcare (298.022 euro verlies in 2015 door de opstartkosten van de uitbreiding met 86 woon-zorgkamers in 2014). Van Care Property Fund zijn nog geen cijfers beschikbaar, omdat het pas in 2015 is opgericht. De vennootschap Care for life nv, waar alle kennis en knowhow worden samengebracht, heeft een winst van 14.741 euro.

een soort interne burgemeester. Ik droom ervan dat we ooit wetenschappelijk kunnen aantonen hoe onze aanpak de levenskwaliteit en de levensverwachting van onze bewoners verbetert.”

Geen flat, maar een woonobligatie

Op dit moment werken er ongeveer 100 mensen voor Triamant. Er staan nog buurten op stapel in Ronse, Zottegem en Bree. Vandaag zijn 200 eenheden bewoond, en er zijn er 300 in opbouw. Bovendien zijn er vergunningen voor nog eens 450. Normaal willen ondernemers winst maken. “Wij herinvesteren onze winsten volledig”, zegt Robrechts. “We gaan niet voor de winst van morgen, maar voor de zeer lange termijn. Ik kom uit een familie van boomkwekers, je zou kunnen zeggen dat we bij Triamant eigenlijk ook een soort boomkwekers zijn. Het financiële product voor onze bewoners is een woonrechtobligatie op vijftig jaar. We denken in levenscyclussen.”

“Elke dag een beetje vakantie, met oog voor het geluk van de mensen, daar staan we wel voor”

De woonrechtobligatie komt erop neer dat iemand voor 50 jaar het recht verwerft in een flat van Triamant te wonen. Omdat het een financieel product is, moeten er noch registratierechten, noch btw op worden betaald. De obligatie wordt gedekt door een levensverzekering. Zolang de eigenaar er niet woont, betaalt Triamant een rente van 3,25 procent. Woont hij er wel, dan betaalt hij een resterende dagvergoeding voor de kosten van het diensten- en het zorggedeelte. Intekenen op een woonrechtobligatie kan vanaf 150.000 euro.

“Onze winstmarge zit zowel in de bouw als in de exploitatie”, zegt Robrechts. “We zijn goed in het beheersen van de kostprijs van de infrastructuur, maar daarnaast moet de exploitatie voor een inkomen zorgen. Om dat kostenmatig in de hand te houden, hantieren we een minimumschaal van 120 wooneenheden per project. Veel klas-

sieke actoren in de markt vinden dat al groot.”

In Velm opereert Triamant nog grotendeels volgens de woon-zorgwetgeving. Daarom zit de exploitatie in een vzw. In de toekomst zal dat niet meer het geval zijn. “Je bent aan veel beperkingen onderhevig”, zegt Robrechts. “De prijszetting is daar een van. Zo moet je met een dagprijs werken, waarin is gedefinieerd wat je allemaal moet doen. Wij doen veel meer, maar onze aanpak van *community assisted living* valt buiten de zorgwetgeving. We gebruiken daarom nu onder meer ook de regelgeving voor thuisverpleging en thuiszorg. Daar zijn de vergoedingen lager. Door centralisatie denken we voor de overheid de kostprijs per persoon voor de overheid te kunnen halveren. Ik denk dat we mogen zeggen dat we een nieuw businessmodel hebben weten te creëren.”

Bovendien brengen we ook langetermijninvesteers binnen via een financieel product met een erfpachtformule. Bij voorkeur zijn dat levensverzeke-

raars. Zo investeerde de Gemeenschappelijke Verzekeringskas Integrale in mei vorig jaar 28,5 miljoen euro in het Triamant-project in Zottegem. “Het laat ons toe aan de ene kant upfront over de nodige middelen te beschikken, en op het einde van de rit het geheel opnieuw te verwerven”, zegt Robrechts. “Om in onze projecten de juiste bewoningsmix te kunnen handhaven, willen we in de toekomst een derde van de flats via verhuur vermarkten.”

Tegen 2025 streeft Triamant naar 2500 bewoners. “Dat is een intern streefcijfer”, benadrukt Robrechts. “We gaan er wel voor, maar het staat niet in steen gebeiteld. We verkiezen een duurzame groei en laten daarom het buitenland voorlopig links liggen. We kijken zelfs nog niet naar Wallonië of Brussel. Het groeipotentieel in Vlaanderen is te groot. Wat zijn 2500 bewoners op een populatie van 7 miljoen Vlamingen?” ©

➤ een beetje vakantie, met oog voor het geluk van de mensen, daar staan we wel voor. Onze woon- en leefprojecten zijn een open community, waarvoor gastvrijheid en sociale interactie belangrijk zijn. We creëren een heel dorp met een sitemanager, zeg maar