

Vastgoed verduurzamen en zorg herinrichten gaan hand in hand

Regionale routekaarten helpen zorginstellingen te versnellen

Zilveren Kruis Zorgkantoor, Royal HaskoningDHV en Achmea Real Estate laten zien dat het ontwikkelen van regionale routekaarten met alle betrokken partijen kansen biedt om zowel het vastgoed als de zorg toekomstbestendig te maken. 'Geef zorgaanbieders de ruimte om op de juiste momenten te investeren.'



In de IVVD-studio spraken Marti Paardekooper (directeur langdurige zorg, Zilveren Kruis Zorgkantoor), Reinier Pollmann (consultant/adviseur, Royal HaskoningDHV) en Boris van der Gijp (directeur vastgoed, Achmea Real Estate) over de Europese eis dat zorginstellingen in 2050 fossielvrij moeten zijn. Wat moet er gebeuren?

Boris: 'De urgentie komt voort uit de klimaatverandering die we willen bestrijden. Daarom kunnen we ook niet wachten. Achmea Real Estate is volop in gesprek met zorginstellingen om te kijken hoe we kunnen verduurzamen. Daarbovenop zie je dat er behoefte is aan een ander type inrichting van de zorg. Dat is uitstekend met elkaar te combineren.'

Marti: '2050 lijkt ver weg, maar als je een zorginstelling met 100 panden hebt, dan moet je er drie, vier per jaar CO₂-neutraal maken en

‘Het toekomstklaar maken van het zorgvastgoed vraagt om miljarden’

/ **Boris van der Gijp**
Directeur vastgoed, Achmea Real Estate

het energiegebruik beperken van 200 kilowattuur per vierkante meter naar 90. Dus nu echt beginnen.’

Als je wacht, zijn er misschien betere en gemakkelijkere technologische oplossingen beschikbaar?

Reinier: ‘Dat lijkt logisch, want het is ingewikkeld en kostbaar en de zorg is al duur. Veel instellingen hebben het financieel moeilijk. Maar over het algemeen heb je een aantal stappen nodig om te verduurzamen. Als je nu bedenkt welke verbouwingen er de komende 10, 15 jaar aankomen, dan kun je dat combineren. Dat is uiteindelijk goedkoper. En hoe eerder je begint, hoe meer geld je bespaart aan energiekosten.’

Marti: ‘Het is belangrijk de vastgoed- en verduurzamingstransformatie in het licht te zien van andere transformaties. Maatschappelijk gezien maken we een grote beweging, wij noemen dat vanzorgnaargewoonleven.nl. Hoe kunnen mensen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en de buurt en de wijk daarbij betrekken? De vastgoedstrategie van individuele zorginstellingen moet afgeleid zijn van wat er gebeurt in de regio. Daarom maken we regionaal met elkaar een routekaart met vijf w’s: wie gaat wat, wanneer,

‘Wij pleiten voor structurele bekostiging. Stop met al die losse subsidiepotten’

/ **Marti Paardekooper**
Directeur langdurige zorg,
Zilveren Kruis Zorgkantoor

waar bouwen en voor wie. Het mooie is dat als je die elementen in samenhang bekijkt ze elkaar ook gaan versterken. In zo’n regionale routekaart kunnen we bijvoorbeeld wissellocaties aanwijzen.’

Boris: ‘Huisvesting is spreekwoordelijk vaak agendapunt 11b van de directievergadering. Dat moet omhoog. Los van de CO2-besparingen is er een directe link met de bedrijfsvoering. Je energie-uitgaven worden stabiel en je kunt een kwalitatief beter zorgproduct aanbieden waar mensen fijner en beter kunnen werken – belangrijk nu personeelstekort een van de grootste uitdagingen is. We moeten echt vanuit de bestuurskamers naar buiten om die transformatie en verduurzaming te versnellen. Over wissellocaties wordt bijvoorbeeld veel gesproken, maar ik heb ze nog niet.’

Reinier: ‘Zorginstellingen zitten in een transformatie, en veel instellingen vangen in hun huizen alleen nog cliënten op die intensieve zorg nodig hebben. Mensen die beperkte zorg nodig hebben, blijven zelfstandig wonen. Het ontwikkelen van de geclusterde woonvormen die mensen helpen langer zelfredzaam te blijven, lijkt minder logisch te passen bij de kerntaak van een zorginstelling. Daarin zal door andere partijen moeten worden voorzien.’

Marti: ‘Dat kan alleen als woningcorporaties vol hun rol pakken om voldoende levensloopbestendige en zorggeschikte woningen te maken. Daar is ook subsidie voor. Zij staan voor een belangrijk aandeel aan de lat om die aantallen te realiseren.’

Boris: ‘Een zorginstelling kan zich op de zorg richten en de corporatie of belegger de huisvesting laten doen. Dat kan gewoon op hetzelfde terrein. Mooi voorbeeld is een complex van ons in Amsterdam, waar een partner met >



/ Boris van der Gijp



/ Marti Paardekooper



/ Reinier Pollmann

‘Verantwoordelijke bedrijven anticiperen en zijn uiteindelijk beter uit’

/ Reinier Pollmann
Consultant/adviseur, Royal HaskoningDHV

dementie in de kern van het object zware zorg ontvangt en zijn vrouw aan de rand woont. Hiervoor woonden ze op anderhalf uur reisafstand van elkaar, nu op drie minuten wandelen. Als je dit soort woonvormen maakt, dan bouw je voor de zorgvraag van de toekomst.’

Reinier: ‘In de provincie Friesland werken wij en Zilveren Kruis Zorgkantoor momenteel intensief samen. We hebben een jaar met zorginstellingen, thuiszorginstellingen, huisartsen, woningcorporaties en gemeentes allerlei sessies gehad over de vraag: welke rol moet iedereen vervullen om die transformatie in de zorg voor elkaar te krijgen? Een zorginstelling heeft bijvoorbeeld een oud bejaardentehuis uit de jaren ‘80 dat niet past bij het leveren van intensieve zorg voor het soort cliënten dat er nu opgevangen moet worden. De gemeente wil de plek waar dat bejaardentehuis staat graag herontwikkelen voor starters of studenten en een woningcorporatie wil daarin wel meegaan. Zo kun je de puzzel leggen dat de gemeente bijvoorbeeld een nieuwe locatie beschikbaar stelt met een grondprijs die het mogelijk maakt om een nieuw, duurzaam gebouw te realiseren dat helemaal geschikt is voor intensieve zorg.’

Marti: ‘In alle regio’s proberen we zo’n regionale routekaart van de grond te krijgen. De totstandkoming financieren wij samen met gemeenten.’

Welke rol speelt de overheid?

Reinier: ‘De wetten over verduurzaming worden in Europa gemaakt en daar is afgesproken dat we in 2050 allemaal van het aardgas af zijn. Als we in Nederland voor geitenpaadjes kiezen, creëren we een nieuw stikstofdossier. Dan nemen de kosten ook alleen maar toe. Verantwoordelijke bedrijven anticiperen en zijn uiteindelijk beter uit.’

Boris: ‘In de uitwerking heb je vooral met de lokale overheid te maken. Vaak vinden we in

de gemeentes een partner. Er zijn wat kleine hobbels met de nieuwe Omgevingswet, ambtelijke capaciteit of het vinden van locaties.’

Marti: ‘Het helpt niet als de overheid op allerlei losse aspecten subsidiepotten creëert, want er wordt dan naar subsidies toegeschreven. Je maakt de laagste kosten als je slim kijkt naar het logische moment voor jouw pand en niet naar wat het logische moment is voor subsidie. Wij pleiten voor structurele bekostiging. Stop het nou gewoon in integrale tarieven en geef zorgaanbieders de ruimte om op de juiste momenten te investeren.’

Wat is voor jullie eigen achterban het belangrijkste in dit proces?

Boris: ‘We hebben veel kennis en ervaring met projecten die wel gelukt zijn. Zo kun je laten zien dat het kan, maar ook hoe je dingen kunt oppakken. Onze rol is het faciliteren van kapitaal. Maar het begint met het faciliteren van kennis, dat doen we ook met Royal HaskoningDHV en Zilveren Kruis. We brengen eerst de regionale opgave goed in kaart en vervolgens de opgave voor de individuele zorginstellingen. Hoe ontwikkelt de vraag zich en hoe verhoudt het vastgoed zich tot die vraag? We investeren dus eerst vooral in kennis en staan er met kapitaal als dat nodig is. Als die zorginstelling niet met ons verder wil, helemaal prima.’

Marti: ‘Voor elke bestuurder in de zorg is de essentie simpel: als je met een pand aan de slag gaat, dan van het aardgas af en naar 90 kilowattuur per vierkante meter moet. Dat zijn je ijkpunten. Bij iedere investering die je daar niet brengt, moet je je afvragen of het een goede investering is. Zorg verder dat je er de juiste expertise bijhaalt, zoals die aan deze tafel zit.’

Is er voldoende kapitaal beschikbaar?

Boris: ‘Het toekomstklaar maken van het zorgvastgoed vraagt om miljarden investeringen en die heb ik niet op de plank liggen. De overheid moet zorginstellingen daarin ondersteunen. Wij staan ons mannetje, woningcorporaties ook. Er kan veel, maar we zijn nog niet klaar om de doelstelling van 2050 te halen. De allerbelangrijkste boodschap is: begin nu, anders laat je het liggen als zorgbestuurder. Het levert een aantrekkelijke werkomgeving op voor je medewerkers en het kan je een betere kapitaalpositie opleveren. En het levert tijd op om op de juiste momenten de goede dingen te doen. Dus: nu beginnen!’ ●