

DUURZAAM



Anneke Speelman is senior adviseur bij de afdeling Gezondheidszorg en Wonen van HEVO. Met haar ervaring in diverse leidinggevende functies bij onder meer SWOZ in Zwolle, projectontwikkelaar AM in Nieuwegein en Altus in Houten (dochter van Woonzorg Nederland) heeft zij zich ontwikkeld tot specialist op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn.

# ZORGVASTGOED HERBESTEMMEN

Sinds 1 januari 2015 is er veel in de zorg veranderd: de Participatiewet, de Jeugdwet, de Wmo 2015 en de Wet langdurige zorg. Door het toenemende aantal vrijkomende zorggebouwen in Nederland zal herontwikkeling een 'boost' krijgen.

Door bovengenoemde ontwikkelingen komen bestaande panden in een ander daglicht te staan. Zeker nu nieuwbouwinitiatieven steeds moeilijker van de grond komen, zal herbestemmen vaker de oplossing zijn. Naast het kostenaspect zijn ook kwaliteit, diversiteit, duurzaamheid en effectiviteit gunstige factoren. En niet in de laatste plaats: de verrassingen, die het werken aan herontwikkeling bijzonder aantrekkelijk maken.

## Kwaliteit

Bestaande panden bieden vaak onverwachte extra's: een goede ligging in de buurt, meer vierkante meters voor cliënten, diversiteit in woningtypologie en verdiepingshoogte. Dat leverde onlangs bij de verbouwing van een kantoorpand een mooie grote ontmoetingsplek voor zorgcliënten op. De kolommenstructuur zorgde voor een spannend diagonaal en het weghalen van een klein deel van de pui zorgde voor heel veel licht. Het had een positieve uitwerking op deelnemers en beroepskrachten. De buurt was aangenaam verrast door de bescheiden facelift van het bestaande gebouw. Deze creativiteit was niet ontstaan zonder deze ombouw. De appartementen varieerden van 55 tot 75 m<sup>2</sup>, tot verrassing van de cliënten. Onverwachtse plezierige effecten.

## Emotionele waarde

Niet alle bestaande panden maken onderdeel uit van ons cultureel erfgoed, de meeste zijn nog maar twintig tot dertig jaar oud. Vaak zijn het belangrijke herkenningspunten in de buurt. Ze zorgen tijdens het bouwproces voor draagvlak en dragen bij aan duurzaamheid. De emotionele waarde van het behoud van panden is niet in cijfers uit te drukken, maar is zeker op termijn aanzienlijk.

## Financiën

Bij herbestemmen is vaak een fors lager stichtingskostenniveau tot wel 60% van de nieuwwaarde mogelijk en dat is aantrekkelijk in de totale exploitatie. Een renovatie kan ook aanleiding geven om organisatorische processen, zoals zorg en facilitair, te herijken. Is Het Nieuwe Werken mogelijk?

Kan ICT maximaal worden ingezet om cliënt en personeel te ondersteunen en kunnen logistieke processen effectiever?

## Een aantal voorbeelden

Door integratie van werkprocessen als schoonmaak en distributie van linnengoed is minder opslagruimte nodig, en kan er goedkoper gewerkt worden. Het scheiden van afvalstromen is gemeengoed. Maar geldt dat ook bij cliënten? Kunnen zij of hun mantelzorgers hier een rol in vervullen? Technologische innovaties kunnen tijdens een renovatie eenvoudig worden gerealiseerd: automatische bedpo-spoelers, verzorgd wassen en werkkasten in bad- en slaapkamers dragen bij aan minder m<sup>2</sup> en minder personele inzet en dus lagere exploitatielasten.

## Is altijd alles mogelijk?

Nee, herontwikkeling kent ook haar beperkingen. De ziekenhuisachtige structuur van gebouwen valt niet altijd op te lossen. Soms is gedeeld sanitair praktischer. Soms is bijbouwen nodig om invulling te geven aan bijzondere wensen. Soms wordt ook voor handhaving van de locatie gekozen, omdat deze aantrekkelijk is en herontwikkeling niet opportuun is. Sloop en nieuwbouw zorgen dan voor het juiste antwoord.

Wil een opdrachtgever/huurder snel inzicht hebben in de mogelijkheden van een herontwikkeling, dan is een systematische aanpak en samenwerking met deskundigen vereist. Bouwkundig onderzoek naar de technische staat en gelijktijdig een financiële verkenning naar de kosten van een verbouwing zijn dan gewenst. Het formuleren van een Programma van Eisen vormt daartoe de onderlegger. Inzicht in de fasering is evenzeer van belang. Kunnen cliënten er blijven wonen? Onze ervaring leert hoe belangrijk het is dat rekenen, tekenen en programmeren gelijktijdig oplopen. Het vormt de basis voor succes van een herontwikkeling kans van slagen heeft.



## Meer weten?

Vraag Anneke Speelman  
E [anneke.speelman@hevo.nl](mailto:anneke.speelman@hevo.nl)  
T +31 (0)73 6 409 450  
M +31 (0)6 20 60 53 58