

Column: Slapeloze nachten

06-10-2015 11:17

Je zou als bestuurder maar verantwoordelijk zijn voor de gezonde exploitatie van verschillende zorggebouwen. Ik kan me voorstellen dat je dan wakker ligt van een aantal thema's, zoals; Welke zorg mag ik van de verzekeraars gaan leveren volgend jaar? En de jaren daarna? Met welke bezuinigingsmaatregel komt grillig Den Haag volgende week? Hoe valt deze onzekerheid te rijmen met mijn lange termijn vastgoedstrategie? Is die er eigenlijk wel?

En ook: Hoe verhoudt de geraamde bezetting zich tot vaste exploitatiekosten van deze gebouwen? Kan ik besparen op exploitatielasten om deze kosten meer in lijn te brengen met de vergoeding die ik daar per cliënt voor krijg? Moeten deze gebouwen toekomstbestendiger worden gemaakt? Dragen mijn gebouwen eigenlijk wel bij aan goede zorg voor onze cliënten in een prettige leefomgeving? Wil mijn personeel er graag werken? Zijn de kinderen van onze potentiële cliënten er nog wel van overtuigd dat pa en ma de beste zorg krijgen in deze huizen?

Dubbele vergrijzing

Zomaar een aantal thema's waar bestuurders en vastgoedmanagers dagelijks, en wellicht 's nachts, mee te maken hebben. Leegstand is overigens vaak slechts een tijdelijk probleem, omdat de dubbele vergrijzing over een aantal jaren veel capaciteit zal vragen van intramurale verplegingszorg. Met name de transitie in de financiering van de zorg, het verlangen alle risico's te beperken en de continuïteitsvraag zijn thema's die er uit springen. Heb ik vanuit Eneco Duurzaam Vastgoed de oplossing voor deze problemen? Nee, natuurlijk heeft Eneco het antwoord niet. Wel ben ik ervan overtuigd dat we kunnen bijdragen aan een deel van de oplossing.

Energieverbruik

Waarom? De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor 40% van het energieverbruik. De zorg is met een constante bedrijfsvoering en energie intensieve processen daar geen uitzondering op. Energie- en onderhoudsbesparing in bestaand vastgoed komt nog niet voldoende van de grond, zo ook in de zorg. Er liggen kansen om samen met zorginstellingen deze waarde in te zetten om betere zorggebouwen te realiseren. Ik geloof erin dat we samen met zorginstellingen kunnen zoeken naar meerwaarde voor hun cliënten.

Oud vastgoed

Hoe? De zorg kampt met veel verouderd vastgoed met slechte uitstraling, hoge lasten en een slecht binnenklimaat voor cliënt en medewerker. Per cliënt wordt bovendien gemiddeld €150 uitgegeven aan energie terwijl maar €100 wordt vergoed. Vaak ontbreekt dit inzicht overigens, maar in de meeste zorggebouwen zijn de werkelijke kosten van energie en onderhoud hoger dan wordt vergoed. Door deze waarde in te zetten kan extra investeringsruimte ontstaan die net dat zetje in de rug kan geven om zorggebouwen te renoveren, te verduurzamen en functionele aanpassingen te doen. Energie is geld en met geld kun je mooie dingen doen.

Samenwerkingspartner

Betere zorggebouwen creëren we samen met Dura Vermeer, waarmee we in partnership al een aantal jaren ervaring hebben opgebouwd. Alleen naar energie en installaties kijken is in veel gevallen niet voldoende. Ook bouwtechnische maatregelen zijn nodig om te verduurzamen en om bijvoorbeeld 2-bedskamers om te bouwen naar modernere 1-bedskamers in flexibele gebouwen.

Verbinden

Wat? Samen met Dura Vermeer zijn we in staat om bestaande gebouwen duurzaam te verbeteren. Gebouwen te creëren die echt bijdragen aan het leveren van goede zorg. De tijd van 'bouwen en rennen' is voorbij. Wij

geloven dat je in staat moet zijn om te kunnen verbinden voor de lange termijn. Al bij het ontwerp staat het zorgproces centraal en houden we rekening met totale levensduurkosten, waar we ook de verantwoordelijkheid voor nemen. Om dat te bereiken is vertrouwen, visie, ondernemerschap en besluitvaardigheid benodigd. Ik zou daarmee een oproep willen doen aan zorginstellingen die hun vastgoed willen (of moeten) renoveren, dit moment aan te grijpen om meteen duurzaam te verbeteren. Duurzaam verbeteren staat wat mij betreft voor voldoen aan de behoefte van de zorggebruiker, kostenbesparend, toekomstbestendig, comfortabel, energiezuinig en onderhoudsarm. De eerste stappen zetten we nu met zorginstellingen als Amstelring en Cordaan, beide in Amsterdam en omgeving in partnership met Dura Vermeer.

Duurzaam opgewekte energie

Slapeloze nachten? Ik heb ze zelf ook. Ik werk namelijk voor een energiebedrijf dat alleen levert; toch? Heb je dan eigenlijk nog bestaansrecht als iedereen in de toekomst z'n eigen energie gaat opwekken? Als gebouwen zelf energie gaan opwekken en energie gaan uitwisselen met elkaar en met het 'net'? Ook de energiemarkt staat voor een enorme transitie. Wij streven daarom naar het beschikbaar maken van duurzaam opgewekte energie voor iedereen. Het liefst zo decentraal mogelijk, omdat wij geloven dat het opwekken en verbruiken van energie zo dicht mogelijk bij elkaar moet plaatsvinden. Samen dus, ook in zorgvastgoed. Elk zorggebouw zou in potentie een energiecentrale kunnen zijn. Maar bovenal een prettige leef- en werkomgeving die ervoor zorgt dat cliënten een gezond en zinvol leven leiden en waar mensen graag willen werken. Dat is waar de zorginstelling het allemaal voor doet. Wij dus ook.

Slapeloze nachten? De zon gaat weer schijnen. Ik lig er niet meer wakker van.

*Een column van Dick van Veen, directeur Duurzaam Vastgoed bij **Eneco**.*