VASTGOED JOURNAAL

‘Wat verwacht de gebruiker van zorgvastgoed?’

21-10-2019 15:03

We hebben op het ogenblik te maken met een dubbele vergrijzing, zoals het zo mooi heet. Niet alleen neemt het aandeel van senioren in de totale bevolkingsopbouw toe; ook de gemiddelde leeftijd doet dat. Hoe kom je daaraan tegemoet qua huisvesting? Want de vergrijzing vraagt om specifieke woonvormen en -concepten die, ook hier een verdubbeling, niet iedere bouwer zomaar even kan realiseren.

Want zowel het eindproduct als het proces ernaartoe vraagt om specifieke kwaliteiten. Om over kennis van de specifieke wet- en regelgeving nog maar te zwijgen. Vastgoedjournaal is nieuwsgierig en gaat in gesprek met Richard de Bruin, technisch adviseur & planvoorbereider bij Koers Groep. Een bedrijf dat nauw betrokken is bij de vele uitdagingen op het gebied van zorgvastgoed.

De Bruin werd speciaal door Koers aangetrokken om richting te geven aan het beleid op dit gebied, omdat hij een schat aan ervaring heeft op dit terrein. Zowel aan de vraag- als de aanbodzijde. Zo werkte hij jarenlang niet alleen als projectleider voor architectenbureaus gespecialiseerd in zorgprojecten, maar was hij ook vanuit zorginstellingen als technisch adviseur & bouwcoördinator betrokken bij dergelijke opdrachten.

Met name dat laatste is van groot belang weet De Bruin: “Doordat ik aan de klantzijde heb gewerkt, weet ik wat de gebruiker verwacht van huisvesting en de voorzieningen. In veel zorginstellingen heb je te maken met bewoners die gebruik maken van zorghulpmiddelen zoals rollators en rolstoelen. Dat heeft niet alleen consequenties voor de openbare ruimtes, maar ook voor de badkamers, de toiletgroepen, et cetera.” Daarnaast zijn er specifieke zorg processen, benodigde ondersteunende ruimten, en heb je te maken met specifieke wetgeving en kwaliteitsnormen bijvoorbeeld t.a.v. hygiëne en legionella.

Ziekenhuizen
Behalve voor zorginstellingen, heeft Koers Groep de afgelopen jaren veelvuldig gewerkt voor ziekenhuizen, zoals het Groene Hart Ziekenhuis in Gouda en het Franciscus Gasthuis in Rotterdam. Ook daarvoor geldt een speciale aanpak. In het algemeen geldt natuurlijk dat je in een ziekenhuisomgeving uiterst zorgvuldig moet werken, zeker als de werkprocessen tijdens de bouw gewoon doorgang moeten vinden.

Dat stelt bijvoorbeeld hoge eisen aan de wijze waarop je de routing en opslag van bouwmaterialen inricht en hoe je omgaat met de hygiëne. De Bruin: “Denk daarbij bijvoorbeeld aan werken met onderdruk, zodat er geen stof wordt verspreid vanaf de werklocatie. Er moet zeer zorgvuldig worden gewerkt, met respect voor de omgeving, de medewerkers, de patiënten en de bezoekers.”

Proces is belangrijk
Het gaat bij zorgvastgoed dus niet alleen om de specifieke voorzieningen, maar juist ook om het proces. Richard de Bruin: “Iedere aannemer kan bij wijze van spreken wel nieuwbouw realiseren maar bij renovatie van bestaand zorgvastgoed en bewoning krijg je als bouwer te maken met kwetsbare klanten.”

De Bruin: “Wij hebben daar ervaring mee en weten daarmee om te gaan. Want het primaire proces, de zorg, moet altijd doorgang vinden. Bij nieuwbouw heb je daar niet mee te maken.” Het betekent dat Koers graag meedenkt zowel over de uitvoering als ook juist in de initiatief fase.

Een ander punt is dat zorginstellingen steeds vaker worden geconfronteerd met teruglopende budgetten waardoor nieuwbouw ook niet meer haalbaar is. Koers kan door haar jarenlange ervaring met renovatie en specifieke zorgkennis meedenken. Gekeken wordt of de bestaande huisvesting kan worden gerenoveerd en voor welke termijn. Vaak is zo’n 80% van het gebouw nog ok en moet zo’n 20% aangepast worden.

De Bruin: “Ik ga dan in gesprek met de gebruikers om hun wensen te horen. Met de juiste kennis en door zaken slim aan te pakken kun je vaak met relatief kleine ingrepen een hele hoop bewerkstelligen en het pand weer echt goed bruikbaar en toekomstbestendig maken.”

Met andere woorden: hoe kan het slim, goed, functioneel en betaalbaar zowel qua initiatief – ontwerp – en de uitvoering. Het geldt overigens in het algemeen, volgens De Bruin, dat het belangrijk is om vroegtijdig in gesprek te gaan met de opdrachtgever. De Bruin: “Juist in het begin van het proces is het belangrijk om mee te denken.”

Meer weten?
Bent u als eigenaar of gebruiker van zorgvastgoed geïnteresseerd in de aanpak van Koers? Zowel van de bouw, als van het onderhoud en het beheer? Neem dan contact op met Roland van der Hoek commercieel manager bij Koers Groep. U kunt hem bereiken op: 088 0990220 of 06 51517087. Mailen kan ook: rolandvanderhoek@koers.com.

Redactie