

duurzaamgebouwd.nl

Welkom bij
Duurzaam Gebouwd Zorgvastgoed
16 september 2014
Zwolle

Moderator:

Wietse Walinga, directeur Duurzaam Gebouwd





duurzaamgebouwd.nl

ZORGVASTGOED

Is mede mogelijk gemaakt door:

sikkens



Authorized dealer



Duurzaam Gebouwd

Missie

De missie van platform Duurzaam Gebouwd is de **integrale samenwerking** in de vastgoed en bouw een grote stap vooruit te helpen.



duurzaamgebouwd.nl

Integraal samenwerken

Integraal kennisdelen

Integraal ontwerpen

Integraal ontwikkelen

Duurzaam Gebouwd

Missie

De missie van platform Duurzaam Gebouwd is de integrale samenwerking in de vastgoed en bouw een grote stap vooruit te helpen.

Dit doet Duurzaam Gebouwd door drie concrete stappen: **communiceren, verbinden en activeren.**

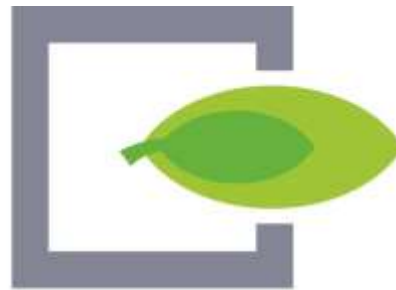


duurzaamgebouwd.nl

"KENNIS is het enige dat je kunt vermenigvuldigen door het te delen"

Duurzaam Gebouwd

Het platform Duurzaam Gebouwd **communiceert** 24/7 via multimedia producten actueel nieuws, innovaties, projecten en visies. Het genereert impact door de onafhankelijkheid en het grote bereik.



duurzaamgebouwd.nl



duurzaamgebouwd.nl

- Contentpartners
- Partners
- Expertpanel
- Leden
- Lid worden
- Duurzaam Gebouwd Congres
- Building Holland
- Building Holland Talks
- Cursussen
- Duurzaam Gebouwd Zorgvastgoed
- Duurzaam Gebouwd Corporaties
- Duurzaam Gebouwd Op Locatie
- Duurzame 50 Vastgoed NL
- Floow2 Marktplaats
- De Gouden Kikker
- Supply Chain Award

zoeken

expertpanel



- home
- adverteren
- contact
- vacatures
- bookstore
- over duurzaam gebouwd

bouwen aan een betere toekomst

Een aanzienlijk deel van het wereldwijde energieverbruik en de daarbij behorende CO2 uitstoot wordt veroorzaakt door de gebouwde omgeving. Gelukkig komen er elke maand weer nieuwe innovatieve ideeën, producten en technieken op de markt die zorgen voor een "verduurzaming" van de gebouwde omgeving. Inzicht in al deze ontwikkelingen is noodzakelijk om met elkaar tot de beste gebouwen te komen!



▶ play

duurzaam weblog

interviews Van der Sluis nieuwe partner Duurzaam Gebouwd

vrijdag 12 september 2014 @ 13:00 uur



Onlangs traden de Van der Sluis Technische Bedrijven toe als partner van Duurzaam Gebouwd. Aan de hand van dit interview stelt topman René van der Sluis zijn bedrijfsvisie uiteen.

magazines online



cursusaanbod

- 15 september 2014
Workshop Rekenen met Duurzaam Vastgoed
- 7 oktober 2014
Workshop: Greenlease in de praktijk
- 9 oktober 2014
Workshop: Esco's en

+ 65.000 bezoekers per maand

+ 8.000 Nieuwsbrief abonnees



+ 13.000 abonnees



Annemarie van Doorn:
**'De echte waarde van duurzaamheid
is maatschappelijke relevantie'**

27 | september 2014

Gebouwschil

Met o.a. rondetafelgesprek: 'Houtbranche richt pijl op regulering' en project: 'Effecten van wind'



Maatschappelijk vastgoed

Met o.a. rondetafelgesprek: 'Overheden moeten markt actief inschakelen' en project: 'Green School op Bal'



Duurzame prestaties garanderen:
sleutel bij renovatie woningvoorraad

'EPC vergelijkt appels, peren
en tomaten'

'Geld blijft belangrijk, maar
houdt bewoners niet bezig'

25 bijeenkomsten per jaar





**+ 2.000 deelnemers
per jaar**



Duurzaam Gebouwd
Congres



Thermisch
Actieve
Gebouwen



+ 5.000 bezoekers in 2014



Integrale verbinding en activatie

Het platform **verbindt** en **activeert** de top 250 professionals en organisaties vanuit de integrale vastgoed en bouw met elkaar teneinde co-making en business te ontwikkelen.

**WAAROM
MOEILIK DOEN
ALS
HET SAMEN KAN**

Loesje

Expertpanel Kennisplatform Duurzaam Gebouwd



Albert Hulshoff



Daan Bruggink



Harm Valk



Louis Cleef



Pim Peters



Andy van den Dobbelaer



Ellis ten Dam



Harold Brocken



Maarten Epema



Richard Verbree



Anke van Hal



Eloi Budoel



Henry Kruijer



Marjet Ratten



Rinie van der Looij



Anne-Marie Bakhorst



Frank Donkers



Jaap Wiedenhoff



Marlon Huysmans



Robert Koolen



Arne Balvers



Frans de Haas



Jan-Willem van de Groep



Martin Dubbeling



Raud Koornstra



Bèrdien van Overeem



Fred Kloet



Jeroen Troost



Michiel Haas



Stefan van Uffelen



Chris Bruijnes



Gert-Joost Peek



John Mak



Nikaj van Herman



Theo Ockhuijsen



Chris Zijdeveld



Guus Berkhout



Jón Kristjánsson



Onno Dwars



Titia Siertaema



Claudia Bouwens



Hans Korbe



Kees de Schipper



Paul de Ruiter



Coert Zachariasse



Hans de Jonge



Laurens de Lange



Paul van Bergen

Contentpartners Kennisplatform Duurzaam Gebouwd

activehouse INFO
NETWORK AND KNOWLEDGE SHARING



viA BK Architecture's delights



Partners Kennisplatform Duurzaam Gebouwd



Round Table Tour







Inspiratie & Studiereizen

Behoefte

**Integraal platform voor
kennis, business en netwerk
uitwisseling**

Dit betekent voor u:

Business

Netwerk

Kennis

Profilering

Duurzaam Gebouwd

Uw deelname vandaag is uw kennismaking.... ?

De volgende stap bespreken we graag samen!



duurzaamgebouwd.nl

Seminar zorg voor mens en vastgoed

16, 18, 23 en 24 september



duurzaamgebouwd.nl

Zorgvastgoed

FACTS & TRENDS **MARKTOMVANG**

52.000.000 m²

+ 800.000 m² per jaar (2010-2012)

20 miljard euro belegd vermogen (2014)

40-45 miljard euro (2040)



duurzaamgebouwd.nl

Zorgvastgoed

FACTS & TRENDS **FINANCIËEL**

- Beleggers: Pensioenfondsen, internationale investeerders en family offices
- Syntrus Achmea groeit in 4 jaar vanaf 100 naar 500 miljoen beleggingen in zorgvastgoed
- Eigen vermogen zorginstellingen groeit vanaf 2008 van 6 miljard naar 2012 tot 11 miljard euro



duurzaamgebouwd.nl

Zorgvastgoed

FACTS & TRENDS **DEMOGRAFIE**

- In 1950 was 30% 50 jaar of ouder
- In 2019 is 50% 50 jaar of ouder
- In 2040 4,5 miljoen 65 jaar of ouder
- Aantal 80+ verdrievoudigt de komende 30 jaar



duurzaamgebouwd.nl

Zorgvastgoed

FACTS & TRENDS SPELERS

- Zorginstellingen (als eigenaar of huurder)
- Corporaties (als eigenaar)
- Gemeente
- Beleggers
- Bouwers & (her) ontwikkelaars
- Adviseurs
- Leveranciers
- Energiebedrijven



duurzaamgebouwd.nl

Zorgvastgoed

FACTS & TRENDS **THEMA'S**

- Gezonde & Flexibele gebouwen
- Integrale gezondheidscentra ipv specifieke thema's
- (teruglopende) Financiering gezondheidszorg
- Zorgvastgoed onderdeel gebiedsontwikkeling
- Leegstand door oa langer thuiszorg
- Herontwikkeling oud vastgoed
- Nul op de meter
- Prestatiecontracten



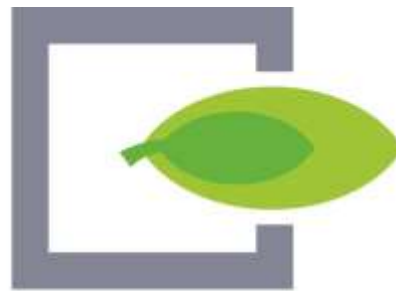
duurzaamgebouwd.nl

Zorgvastgoed

FACTS & TRENDS CONCLUSIE

Een speelveld met heel veel kansen voor alle betrokken partijen.

Hoe gaan we die kansen samen benutten?



duurzaamgebouwd.nl

Zorgvastgoed

FACTS & TRENDS **CENTRALE VRAAG**

**Hoe zorgen we samen voor gezonde, flexibele
en rendabele gebouwen waar de gebruiker
centraal staat?**



duurzaamgebouwd.nl

PROGRAMMA

13.00 - 13.05	Opening door moderator Wietse Walinga
13.05 - 13.35	Strategisch vastgoed Marco Sotthewes
13.35 - 14.05	Zorg goed voor gebouw en technologie Sylvia Lisapaly-de Winkel & Rob Schipper
14.05 - 14.35	Pauze
14.35 - 15.05	Slimme financiering George Muller
15.05 - 15.30	Gezond binnenklimaat Rudy Grevers
15.30 - 15.35	Afsluiting door moderator
15.35 - 16.30	Netwerkborrel





duurzaamgebouwd.nl

ZORGVASTGOED

Is mede mogelijk gemaakt door:

sikkens



Authorized dealer





duurzaamgebouwd.nl

ZORGVASTGOED

Is mede mogelijk gemaakt door:

sikkens



Authorized dealer





duurzaamgebouwd.nl

draaijer+partners 
geeft waarde

Strategisch vastgoed zorg

september 2014





duurzaamgebouwd.nl

draaijer+partners 
geeft waarde

Welkom

Marco Sotthewes



Deze presentatie

1. Positie gezondheidszorg Nederland
2. Het zorgvastgoed
3. Investeren in zorgvastgoed
4. Vragen uit de zaal

Positie gezondheidszorg Nederland

Zorguitgaven onhoudbaar



“Van wat we in een jaar uitgeven aan basisonderwijs, kunnen we nog geen twee maanden zorg betalen.”

Bron: Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport

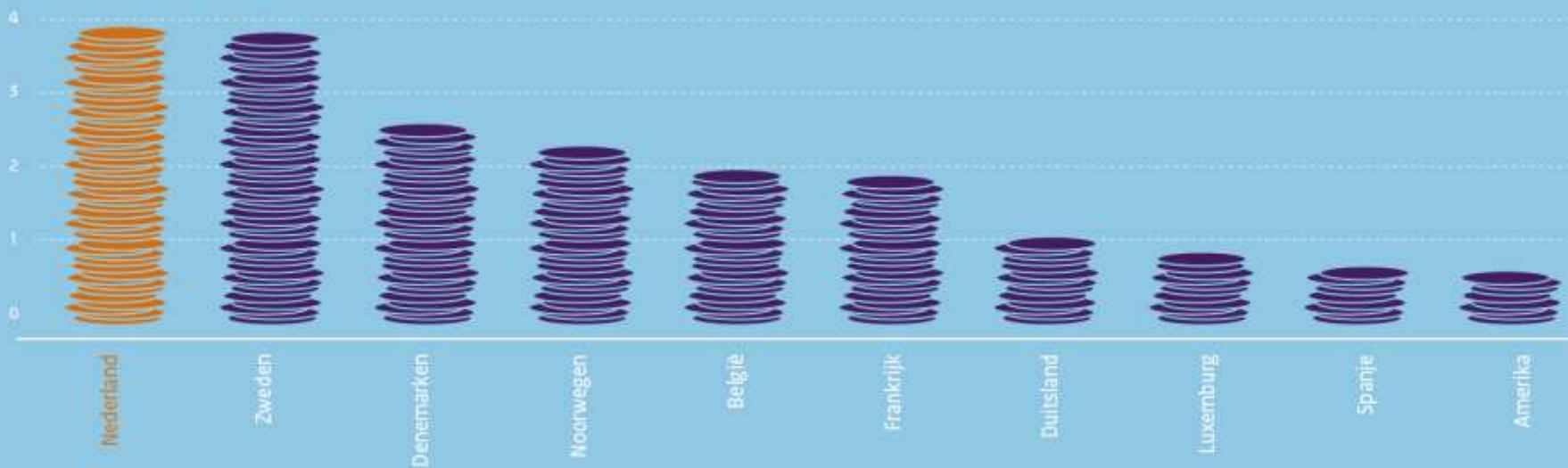
Hervorming langdurige zorg

Uitgaven langdurige zorg

18+
€ 3.000
AWBZ kosten
per volwassen
Nederlander in 2013



Uitgaven Langdurige zorg gerelateerd aan Bruto Binnenlands Product:



Hervorming langdurige zorg

Naar een betrokken samenleving

Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport



Gevolg : afbouwen intramurale capaciteit

Klinische plaatsen ziekenhuizen

Verdwijnen verzorgingshuizen

Bedden capaciteit GGZ

Het Zorgvastgoed

Zorgvastgoed groter of kleiner dan kantorenmarkt ?



Meer zorgvastgoed



Bron kantoren : DTZ Zadelhoff 2014

Bron Zorg : PropertyNL 2013

Verdeling zorgvastgoed

Ziekenhuizen

Verzorgings- en verpleeghuizen

GGZ en Jeugdzorg

Gehandicaptenzorg

Welzijn

Vroeger

- 100 kamers
- 100% bezetting
- All-inclusive servicepakket voor alle bewoners
- Stabiele inkomsten uit nacalculatie

Nu

- **80** kamers
- **90%** bezetting
- Geen dekking voor overhead functies
- Variabele inkomsten
- Services als diensten

20 tot 50% minder inkomsten

100% van het risico



Weinig strategie lange termijn

Zorginstellingen zijn intern gericht
Onvoldoende beeld bij concurrentiepositie
Weinig ervaring met klanttevredenheid huisvesting
Beleid zorgkantoor en staat dit ook in de weg



Kansrijk

Kansarm

Vitaal



Niet-vitaal



Investeren in zorgvastgoed

Kansen voor investeerders



Vermogen zorginstellingen sterk toegenomen
Sale-lease-back en prestatiecontracten in trek
Langdurige partnerships mogelijk
Stabiel rendement lange termijn
Kijk verder dan stenen

Kansen voor Zorginstellingen

“Over 5 jaar wordt er naar verwachting circa € 650 miljoen per jaar aan beleggings- transacties gedaan in Nederlands zorgvastgoed. BAR loopt momenteel uiteen van 6% tot 9% over een periode van 10 jaar”

Bron: CBRE, 2014

“In de komende 3 jaar willen institutionele beleggers circa 1,5 miljard besteden aan zorgvastgoed. Voor circa 75% betreft het levensloopbestendige woningen of intramurale woningen in de Wlz

Bron: Syntrus Achmea, 2014



duurzaamgebouwd.nl

draaijer+partners 
geeft waarde

Bedankt voor uw aandacht

Vragen uit de zaal ?

Marco Sotthewes

m.sotthewes@draaijerparkers.nl

(06) 29 60 88 53





duurzaamgebouwd.nl

ZORGVASTGOED

Is mede mogelijk gemaakt door:

sikkens



Authorized dealer





Meditain



Sylryk bv
Projectmanagement Energie- en Bouwmanagement



Welkom!

‘Zorg goed voor gebouw en technologie’

Meditain B.V.

Rob Schipper - Meditain
Sylvia Lisapaly-de Winkel - Sylryk

Kennismaking

- Sylvia Lisapaly-de Winkel - Directeur Sylryk
- Sylryk opgericht in 2002
- 2 Businessunits
 - Projectmanagement
 - Energie- en bouwmanagement



Kennismaking

- Rob Schipper - Directeur Meditain
- Meditain opgericht in 2011
- Professionaliseren van onderhoudsafdelingen
- Van beleid naar evaluatie
- Governance



Waarom samen op het podium?

1. Mogelijkheid om opdrachtgevers te helpen met één verhaal
2. Gehele scope: van oud gebouw tot in gebruik en afvoer van technologie
3. Het gaat om de harmonie tussen vastgoed en technologie

Referenties

HET
GAST
EN
HUIS

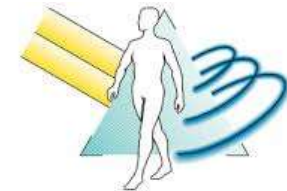


Erasmus MC
Universitair Medisch Centrum Rotterdam



Radboudumc

AMVEST



Medisch Spectrum Δ Twente

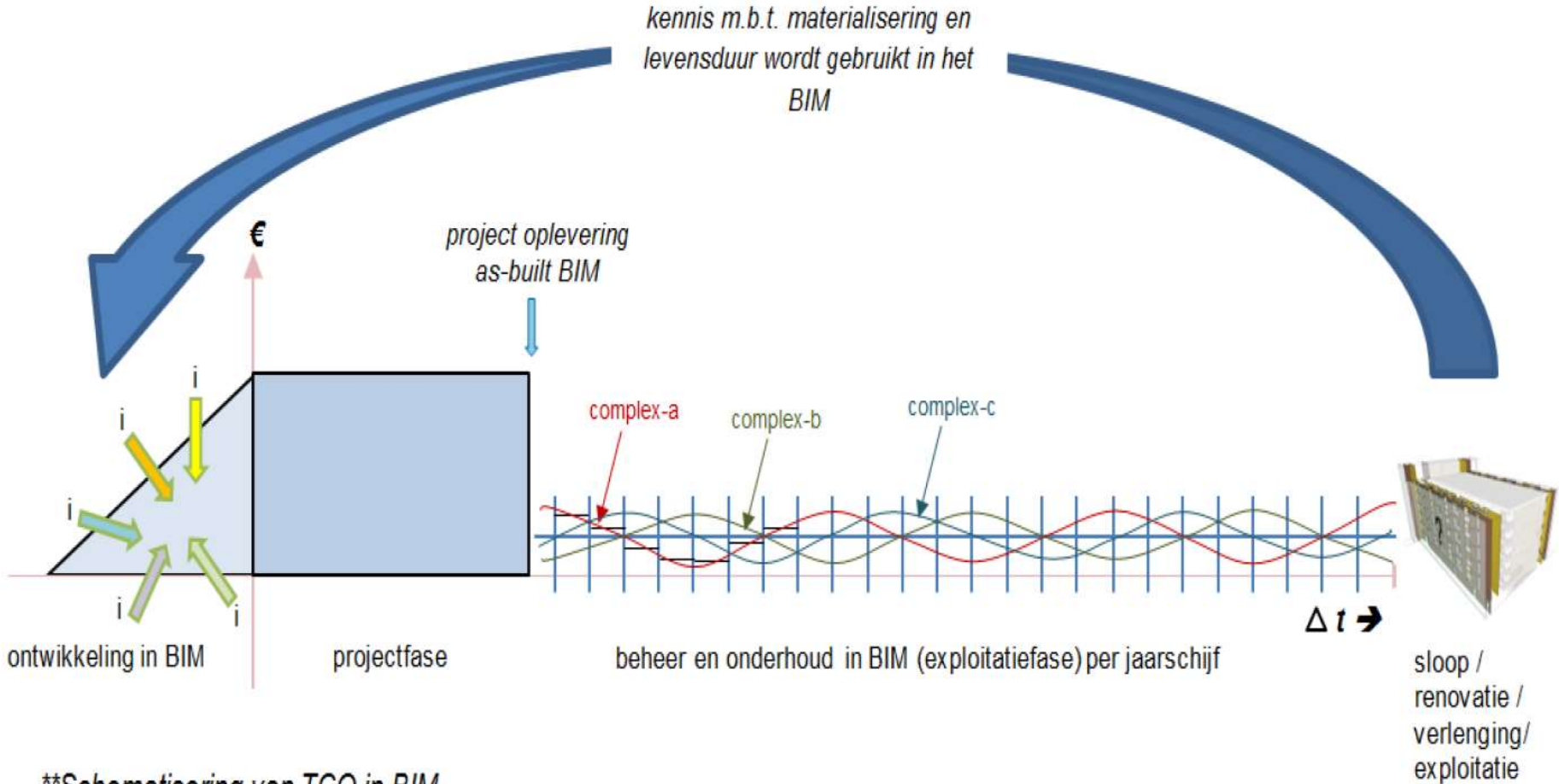
Universitair Medisch Centrum
Utrecht



Projectmanagement

- Sylryk altijd in de rol van gedelegeerd opdrachtgever
- Samenwerken zit in onze genen
- Toepassing methodiek van het BouwInformatieModel (BIM)
- Van haalbaarheid t/m beheer

Van begin tot eind



**Schematisering van TCO in BIM

Voordelen aanpak

- Samenwerken = vertrouwen
- Scenario denken (TCO)
- Flexibel en transparant
- Faalkosten reductie door virtueel bouwen
- In beheer kunnen monitoren op detailniveau
- Inzichtelijk en overzichtelijke MJOP en reservering onderhoudskosten
- Minder storingen voor gebruiker en bewoner
- Visueel voor alle partijen

Toegepast bij

- 75 Thomashuizen
- 27 Herbergiers
- 7 Gastenhuizen start ontwikkeling in 2014
- 50 Gastenhuizen in 10 jaar = ambitie

Projecten



Ede



Streefkerk



Brummen



Oudenbosch



Emmen

Kengetallen

Zorgconcept	Aantal bewoners	Gemiddeld aantal BVO in m2	Gemiddelde aankoopprijs locatie	Bouwkosten per m2	Gemiddelde BAR	Gemiddelde bouwtijd
Thomashuis	8	720	€ 667.958,-	€ 671,-	6,36% Norm: 6%	144 dagen
Herbergier	16	1.524	€ 890.731,-	€ 802,-	7,29% Norm: 6,25%	190 dagen
Combinatie van beide	24	2.479	€ 1.364.562,-	€ 856,-	6,35% Norm: 6,25%	208 dagen

Oud en nieuw



Oud en nieuw



Zorgcongres 2014

Oud en nieuw



Zorgcongres 2014

Energie label woning

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Uw woning

Labelklasse maakt vergelijking met woning(en) van het volgende type mogelijk.

Woongebouw met niet zelfstandige woonruimte(s)

Gebruiksoppervlak

1.048,1 m²

Opnamedatum

8 februari 2012

Energie label geldig tot

8 februari 2022

Afmeldnummer

712166660

Adviesbedrijf

Syltryk Energie- en Bouwmanagement B.V.

Inschrijfnnummer

IKB1666/091KB1667/09

Handtekening



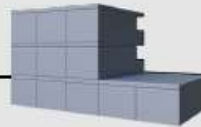
Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? nee
Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

Standaard energiegebruik voor uw woning

Energiegebruik maakt vergelijking met andere woning(en) mogelijk.

- Het standaard energiegebruik is de jaarlijkse hoeveelheid primaire energie die nodig is voor de verwarming van uw woning, de productie van warm water, ventilatie en verlichting.
- De eventuele opbrengst van een zonnepaneel wordt hiervan afgetrokken.
- Het energiegebruik wordt berekend op basis van de bouwkundige eigenschappen en de installaties van uw woning.
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddeld aantal bewoners en gemiddeld bewonersgedrag.
- Het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules', dit is gebaseerd op elektriciteit (kWh), gas (m³) en warmte (GJ).

A
(zie toelichting in bijlage)



Straat
Diamantstraat
Nummer/toevoeging
7
Postcode
6713 TL
Woonplaats
Ede



372.157 MJ
(megajoules)

10.449 kWh (electriciteit)
7.839 m³ (gas)
0 GJ (warmte)

Duurzaamheid

- Warmtepompboiler
- Zonneboiler (niet mogelijk i.v.m. rijksmonument)
- Zonnepanelen (niet mogelijk i.v.m. rijksmonument)

Labels en filosofieën



BREEAM® NL



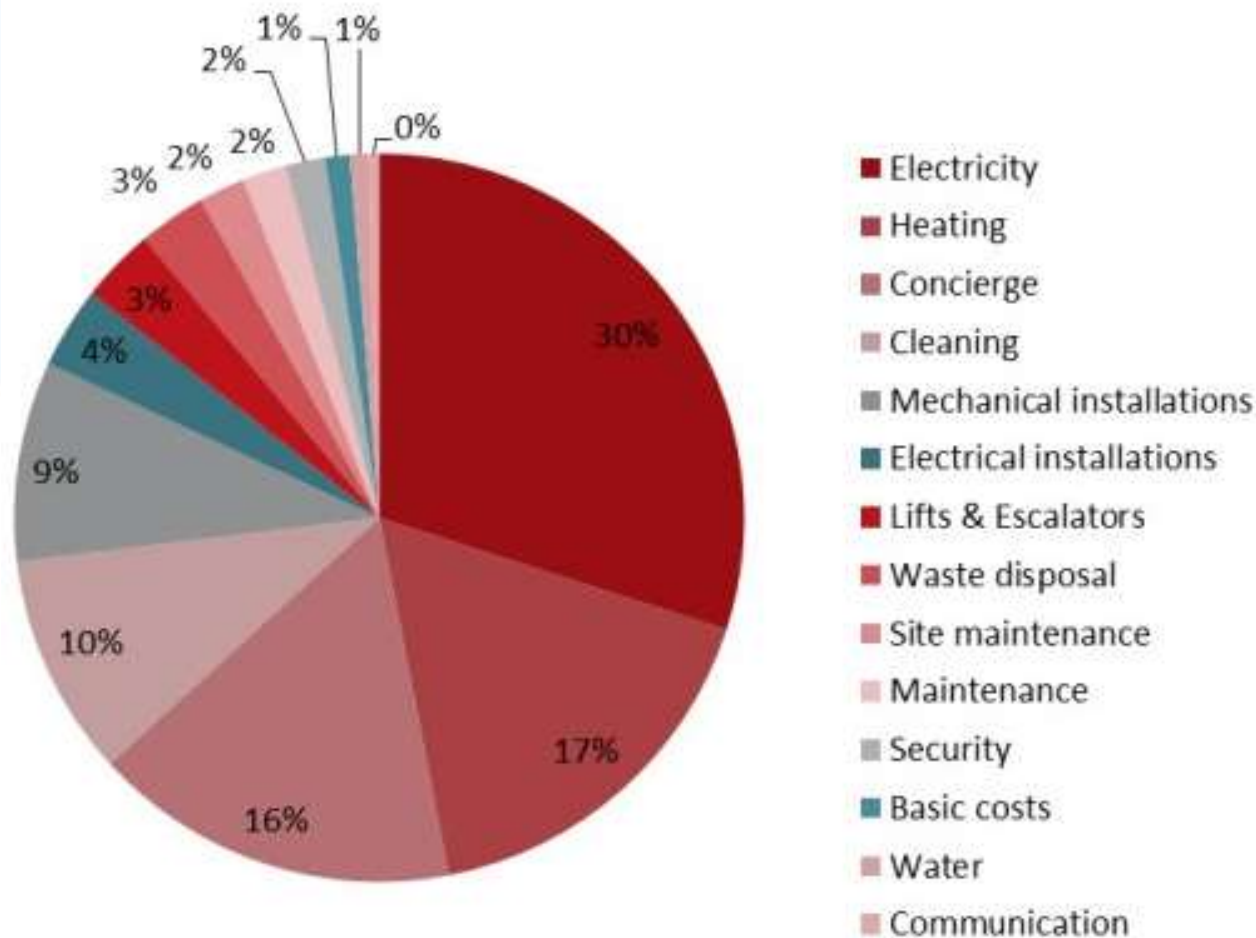
GPR GEBOUW



Wat is de richtlijn?

- In onze optiek is deze er niet
 - Afhankelijk van situatie
 - Eigenaar (belegger, particulier, corporatie, etc.)
 - Afhankelijk van visie
- Wel grote gemene delers
 - Inzicht in kwaliteit van het gebouw (conditie)
 - Inzicht in energetische aspecten van het gebouw

Servicekostenopbouw





Huidige label

Huidig gem. energieverbruik afgelopen 3 jaar

Besparende maatregelen

Jaarlijkse energiebesparing

Resultaten besparing

MJOP Traditioneel

MJOP Duurzaam

0-investeringsmoment

Lagere servicekosten en verhoging huur (gelijkblijvende totaal lasten huurder/gebruiker)

Toekomstig label

Nieuwe energielasten

Terugverdientijd

Meerinvestering

Terugverdientijd

Jaarlijkse besparing €

Servicekosten bij gelijkblijvende huur (lagere totaal lasten / huurder gebruiker)

Overzicht gebouwscores

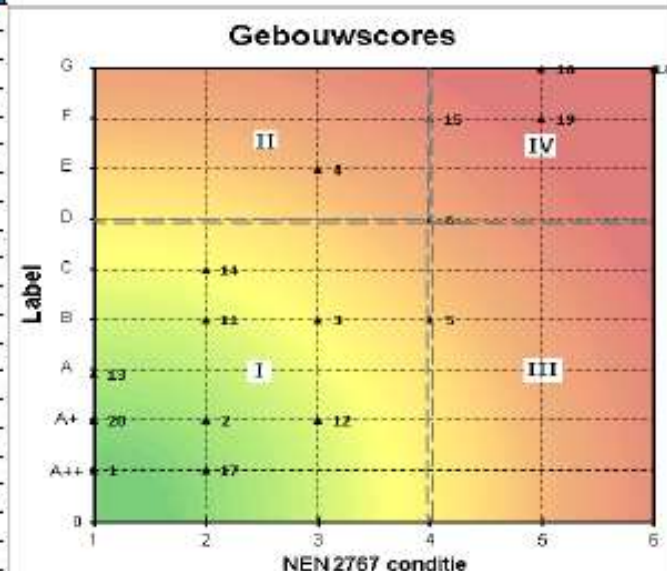
Overzicht gebouwscores

Opdrachtgever: Fictief Real Estate
Project: Gebouwscore onderzoek

Datum: 24-03-13
Versie: 1.0



Status		Locatie				EPA		NEN 2767		
Code	Soort object	Adres	Huis nr.	Inv.	Postcode	Plaats	EI-index	EPA-U label	Conditie	Status
1	Winkel	Fictief gebouw 1	91		7317 AE	Apeldoorn	0,50	A++	1	nieuwbouwkwaliteit
2	Winkel	Fictief gebouw 2	91		7317 AE	Apeldoorn	0,70	A+	2	goed
3	Winkel	Fictief gebouw 3	91		7317 AE	Apeldoorn	1,16	B	3	redelijk
4	Winkel	Fictief gebouw 4	91		7317 AE	Apeldoorn	1,66	E	3	redelijk
5	Winkel	Fictief gebouw 5	91		7317 AE	Apeldoorn	1,15	D	4	matig
6	Kantoor, bijeenkomst	Fictief gebouw 6	91		7317 AE	Apeldoorn	1,15	D	4	matig
7	Winkel	Fictief gebouw 7	91		7317 AE	Apeldoorn	1,15	E	8	nader onderzoek nodig
8	Winkel	Fictief gebouw 8	91		7317 AE	Apeldoorn	0,75	F	7	nader onderzoek nodig
9	Bijeenkomst	Fictief gebouw 9	91		7317 AE	Apeldoorn	1,15	G	9	niet te inspecteren
10	Winkel	Fictief gebouw 10	91		7317 AE	Apeldoorn	1,50	E	9	niet te inspecteren
11	Winkel	Fictief gebouw 11	91		7317 AE	Apeldoorn	1,14	B	2	goed
12	Winkel	Fictief gebouw 12	91		7317 AE	Apeldoorn	0,70	A+	3	redelijk
13	Kantoor	Fictief gebouw 13	91		7317 AE	Apeldoorn	0,88	A	1	nieuwbouwkwaliteit
14	Winkel	Fictief gebouw 14	91		7317 AE	Apeldoorn	1,29	C	2	goed
15	Winkel	Fictief gebouw 15	91		7317 AE	Apeldoorn	1,88	F	4	matig
16	Winkel	Fictief gebouw 16	91		7317 AE	Apeldoorn	2,00	G	5	slecht
17	Bijeenkomst	Fictief gebouw 17	91		7317 AE	Apeldoorn	0,90	A++	2	goed
18	Winkel	Fictief gebouw 18	91		7317 AE	Apeldoorn	2,48	G	6	zeer slecht
19	Winkel	Fictief gebouw 19	91		7317 AE	Apeldoorn	1,76	F	5	slecht
20	Winkel	Fictief gebouw 20	91		7317 AE	Apeldoorn	0,51	A+	1	nieuwbouwkwaliteit



EPA-U label

ZUINIG

A++

A+

A

B

C

D

E

F

G

NIET ZUINIG

NEN 2767 Gebouwscore

1 = Nieuwbouwkwaliteit

2 = Goed

3 = Redelijk

4 = Matig

5 = Slecht

6 = Zeer slecht

7 = Nader onderzoek nodig

8 = Niet te inspecteren

Diagram toelichting:

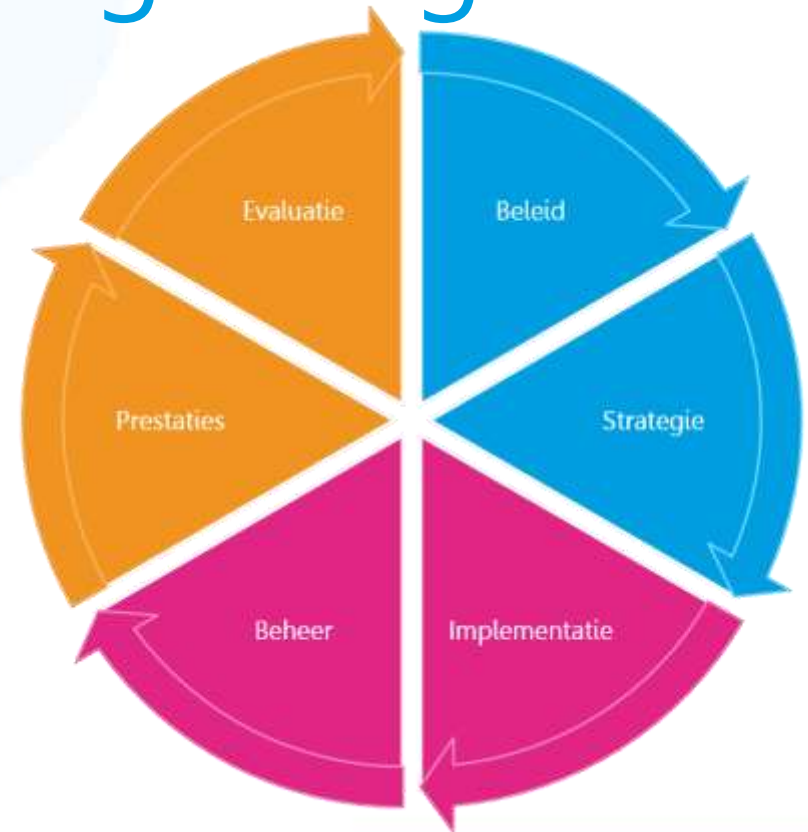
Toelichting op het assen-kruis binnen de diagram Label/NEN 2767 conditie:

Per portefeuille is de verdeling binnen het diagram op te geven aan de hand van beleidsnormen en grenswaarde.

- I** Objecten binnen dit quadrant voldoen aan de gestelde beleidsnormen van de opdrachtgever. Label D en NEN 2767 score 4 worden geharmoniseerd als maximum score.
- II** Objecten binnen dit quadrant voldoen niet aan de gestelde beleidsnormen van de opdrachtgever. Enkel een labelverbetering zorgt ervoor dat dit object binnen de gestelde eisen valt.
- III** Objecten binnen dit quadrant voldoen niet aan de gestelde beleidsnormen van de opdrachtgever. Zowel een labelverbetering als een NEN-2767 conditie verbetering zijn nodig om aan de gestelde eisen te voldoen.
- IV** Objecten binnen dit quadrant voldoen niet aan de gestelde beleidsnormen van de opdrachtgever. Zowel een labelverbetering als een NEN-2767 conditie verbetering zijn nodig om aan de gestelde eisen te voldoen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met forse investeringen om deze objecten te laten voldoen aan de gestelde eisen van de opdrachtgever.

Technologie in gebruik

- Waar gaat het om?
 - Alle technologie om zorg te leveren
- Onderwerpen van gesprek
- Gehele levenscyclus



Wat zien we om ons heen?

- Verschillen in onderhoudsorganisaties
- Oplopende kosten
- Externe verantwoording
 - NZa en IGZ
 - Lokale overheden
 - Verzekeraars



Verschillen in organiseren

- Zelfde doel, andere organisatievormen
 - Wiel opnieuw uitvinden
 - Stuurinformatie m.b.t. onderhoud en beheer?
-
- Lessons learned en adviezen
 - Beschrijf wat je wilt bereiken en hoe
 - Deel kennis en leer van elkaar
 - Meten is weten!



Oplopende kosten

- Bezettingsgraad medische technologie
- Onderhoud
- Toenemende complexiteit technologie

- Lessons learned en adviezen
 - Stem uitbreiding af
 - Optimalisatie onderhoud
 - Wat heb je echt nodig?



Externe verantwoording



Nederlands Instituut voor Accreditatie in de Zorg



Rijksoverheid



Inspectie voor de Gezondheidszorg
Ministerie van Volksgezondheid,
Welzijn en Sport



Nederlandse Federatie van
Universitair Medische Centra



Externe verantwoording

- Veel spelregels
 - Veel instanties
 - Moeite om de juiste stappen te zetten
-
- Lessons learned en adviezen
 - Wederom: leer van elkaar
 - Interne kartrekker
 - Ziekenhuis brede aanpak





Vragen?





Stelling



Stelling

De scope van Sylryk en Meditain is herkenbaar, wij richten ons ook op de combinatie gebouw en technologie.

Dank voor uw aandacht!

www.meditain.nl

www.sylryk.nl



duurzaamgebouwd.nl

ZORGVASTGOED

Is mede mogelijk gemaakt door:

sikkens



Authorized dealer



Zorgvastgoed & Slimme Financiering

ir. George Müller MRE
george.muller@platform31.nl
06-34855943

Innovatieprogramma
van Platform31

EnergieSprong

Hoe u de energienota slim kunt inzetten voor de nieuwe zorg.



EnergieSprong

Ouderenzorg



Gehandicapenzorg



Geestelijke
gezondheidszorg



Voor wie? Langdurige zorg

Jeugdzorg



Zorgvastgoed-
beheerders en
eigenaren



Partijen samenbrengen



Zorginstellingen



Bouwconsortia

KANSDAG ZORGVASTGOED

18 juni 2014 - Metaal Kathedraal Utrecht



Vastgoed financiering

- Draait om kasstromen
 - Interest Coverage Ratio (ICR)

$$ICR = \frac{\text{resultaat}}{\text{rente}}$$

- Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

$$DSCR = \frac{\text{resultaat}}{\text{rente} + \text{aflossing}}$$

Bekostiging zorgvastgoed

- Nacalculatie
- Normatieve huisvestingscomponent
- Scheiden van wonen en zorg
(extramuralisering)



Het oude kader

College bouw zorginstellingen

· Sitemap
· Contact
· Links
· English

Bouwcollege



College bouw
zorginstellingen

Postbus 3056
3802 GB Utrecht
T (033) 248 31 00
F (033) 248 31 99
E cbz@bouwcollege.nl
I www.bouwcollege.nl



College bouw
zorginstellingen

Postbus 3056
3802 GB Utrecht
T (033) 248 31 00
F (033) 248 31 99
E cbz@bouwcollege.nl
I <http://www.bouwcollege.nl>

BOUWKOSTENNOTA 2008

Uitgebracht aan de Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport

Vastgesteld door het College bouw zorginstellingen op 19 mei 2008

© College bouw zorginstellingen, 2008
Rapportnummer 615
ISBN/EAN: 978-90-8517-102-7

AWBZ-voorzieningen

Prestatie-eisen voor nieuwbouw

Vastgesteld door het College bouw zorginstellingen op 18 december 2008

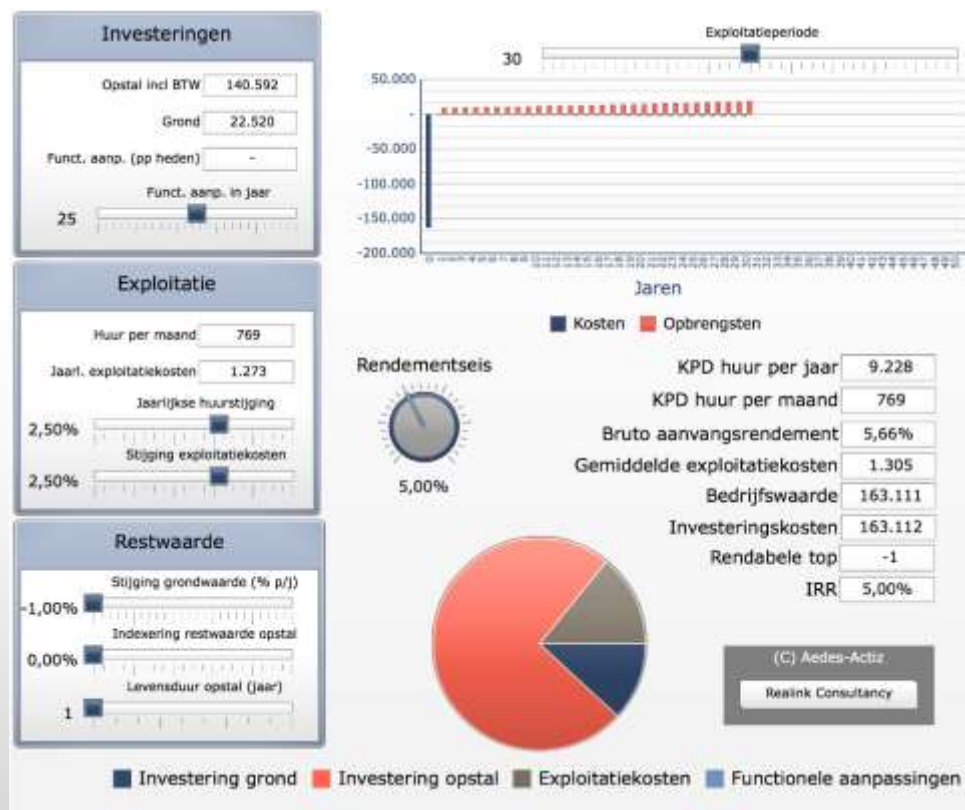
Goedgekeurd door de Staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport op 26 februari 2007

Rapportnummer 0.02E

ISBN 978-90-8517-081-9

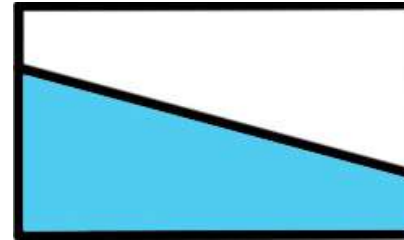
Normatieve Huisvestingscomponent

- Investering
- 30 jaar exploiteren
- NHC stijging 2,5%
- Instandhouding 0,8%
- Leegstand 3%
- Rente 5,0%



Nacalculatie vs NHC

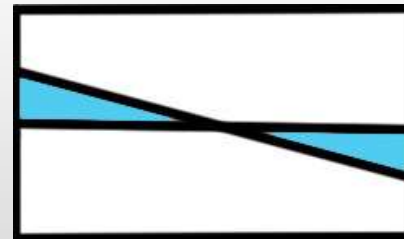
Nacalculatie



NHC



Verlies



Winst

Opbouw NHC

Type ZVP	Verblijf	Onderst. Begeleiding	Behandeling/ activ. beg.	Onderst. Diensten	Totaal
1 VV	63	8,7	0,0	3,2	74,9
	84%	12%	0%	4%	100%
2 VV	66,8	8,7	0,0	3,2	78,7
	85%	11%	0%	4%	100%
3 VV	72,5	8,7	1,1	3,2	85,5
	85%	10%	1%	4%	100%
4 VV	70	8,7	1,1	3,2	83
	84%	10%	1%	4%	100%
5 VV	55,1	9,7	2,2	4,6	71,6
	77%	14%	3%	6%	100%
6 VV	54	10,6	4,0	4,6	73,2
	74%	14%	5%	6%	100%
7 VV	56,3	10,6	4,0	4,6	75,4
	75%	14%	5%	6%	100%
8 VV	58,5	10,6	4,0	4,6	77,7
	75%	14%	5%	6%	100%
9 VV	54	8,7	24,8	4,6	92,0
	59%	9%	27%	5%	100%
10 VV	58,5	10,7	3,9	4,6	77,7
	75%	14%	5%	6%	100%

Scheiden van wonen en zorg vs extramuraliseren

Onderdeel van ZP-prijs	Zorgfuncties	Persoonlijke verzorging
		Verpleging
		Begeleiding
		Dagbesteding
		Behandeling
	Verblijfscomponenten	Schoonmaakservice
		Maaltijdservice
		Receptie-, restaurant-, winkelvoorziening, magazijn, Logistiek, wasservice, geestelijk verzorging et cetera
	Wooncomponenten	Gas, water, licht (eigen appartement)
		Gas, water, licht (algemene ruimten)
		Huurdersonderhoud
		Eigenaarsonderhoud
	Geen onderdeel van ZP-prijs	Kapitaallasten (nacalculatie en vanaf 2012 geleidelijk NHC's)
Kapitaallasten individuele ruimten		

Bij scheiden van wonen en zorg gaat cliënt zelf betalen voor rood gemarkeerde onderdelen

(maar blijft sprake van een integraal pakket).

Bij extramuralisering van ZP 1 t/m 3 en 4 (50%) wordt alleen geïndiceerd voor de blauwe functies.

Het wordt al maar minder...

- Geen garanties meer van overheid
- Zorginstelling loopt vastgoedrisico
- Bij extramuralisering geen dekking voor zorginfrastructuur
- Plus...



De paradox

Het Financieele Dagblad | Dinsdag 3 september 2013

Economie & Politiek

ZORG VERDIENMODEL

Verzorgingstehuis wordt bedrijf

Instellingen in de langdurige zorg moeten verlies nemen op vastgoed en tegelijkertijd investeren

Joels Heijn en Eva Rooijers
Amsterdams

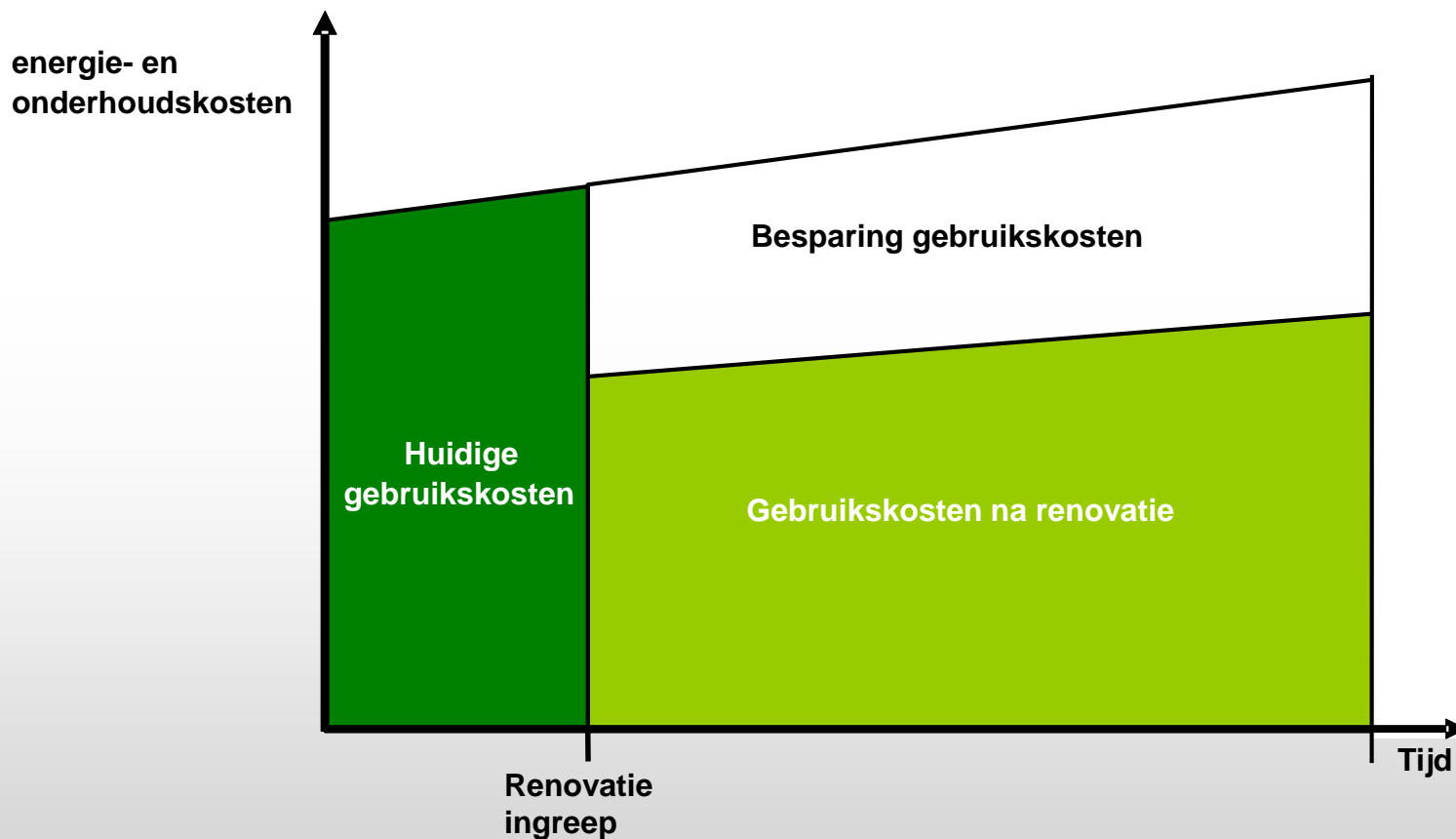
Verzorgingstehuizen moeten naarstig op zoek naar nieuwe manieren om geld te verdienen. Hun oude verdienmodel staat onder druk doordat ouderen langer thuis blijven wonen. Deze ontwikkeling komt in een stroomversnelling als in 2015 alleen de intensievere verpleeghuiszorg nog vergoed wordt vanuit de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ), de volksverzekering voor langdurige zorg. Dit betekent dat verzorgingstehuizen snel leger worden. Dat is een aanslag op de omzet en op het eigen vermogen omdat er afgeboekt wordt worden op het vastgoed. Het maakt het lastig om de benodigde investeringen te doen, in bijvoorbeeld omscholing van personeel om over te kunnen schakelen naar een nieuwe werkwijze. Het economisch bureau van ING zette vier verschillende strategieën op een rij die verzorgingstehuizen kunnen inzetten om de veranderingen het hoofd te bieden. Zo kunnen instellingen in verzorgingstehuizen in de jaren ombouwen in woonwijken. Deze zwaardezorg blijft nog wel in



TEHUIZE
Afsch
mily
eur
op

Joni
Am
D
2
1

Investeren met de energierekening



€ 2.100.000

Multiplier

23,2

Levensduur (jaar)

20

Stijging energieprijzen

6,0%

Rendementseis

4,0%

Energierkening

€ 6.000.000

Besparingsambitie

50%

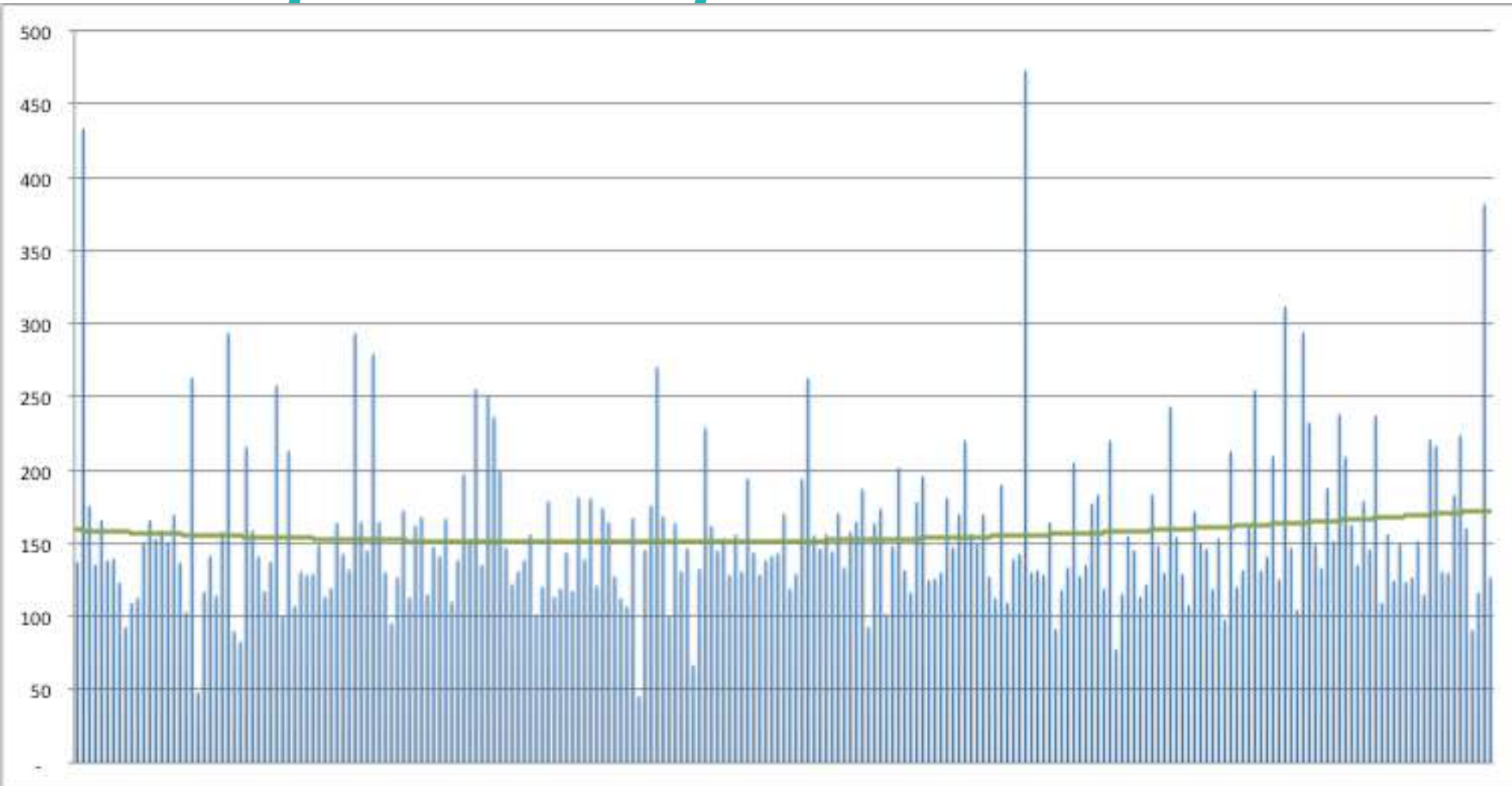
Terug naar zorgr:

30%

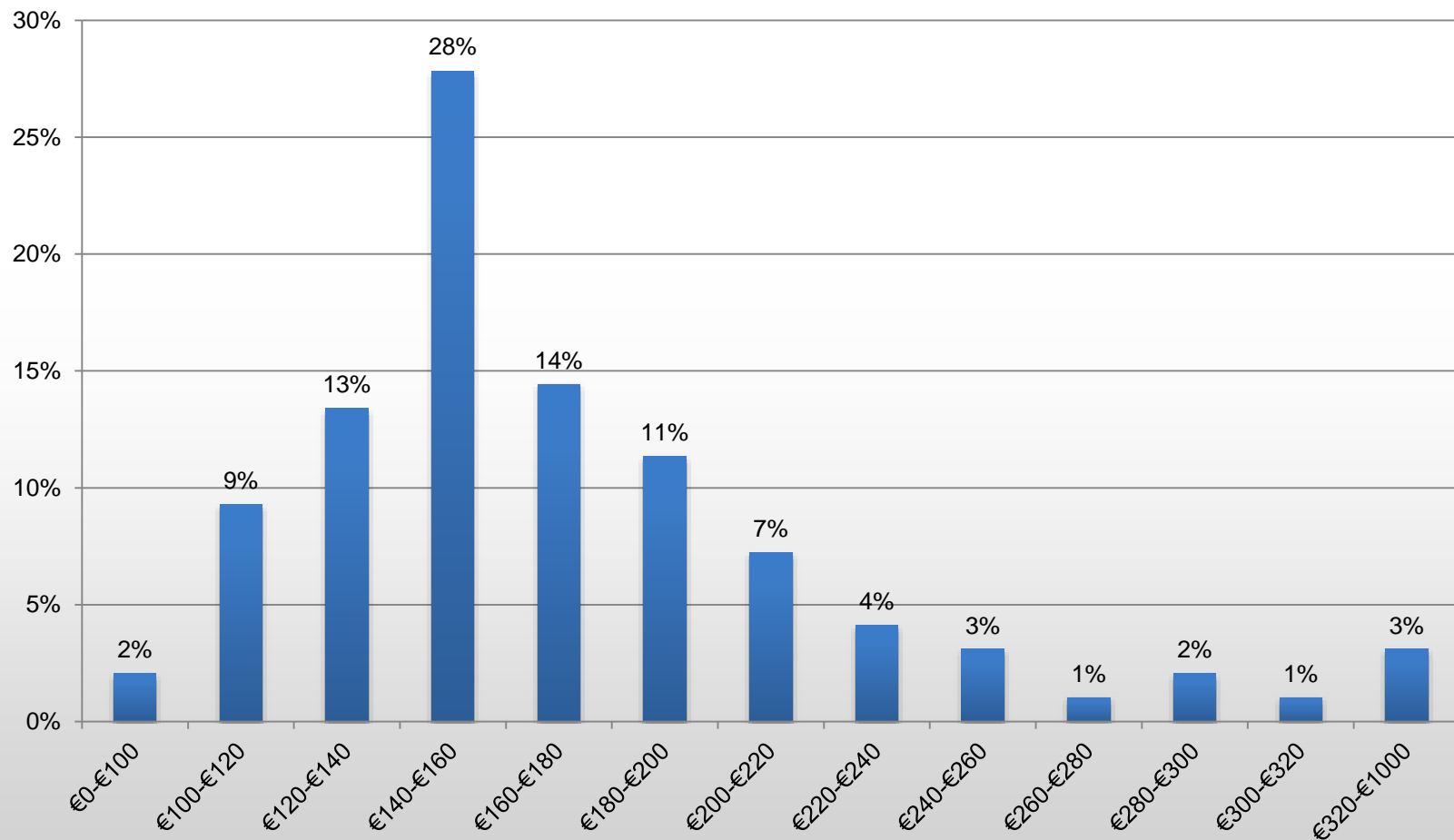
€ 48.687.950



Verbruik ouderenzorg Euro per maand per cliënt



Histogram Verbruik Ouderenzorg



Vergoeding versus daadwerkelijke Energiekosten

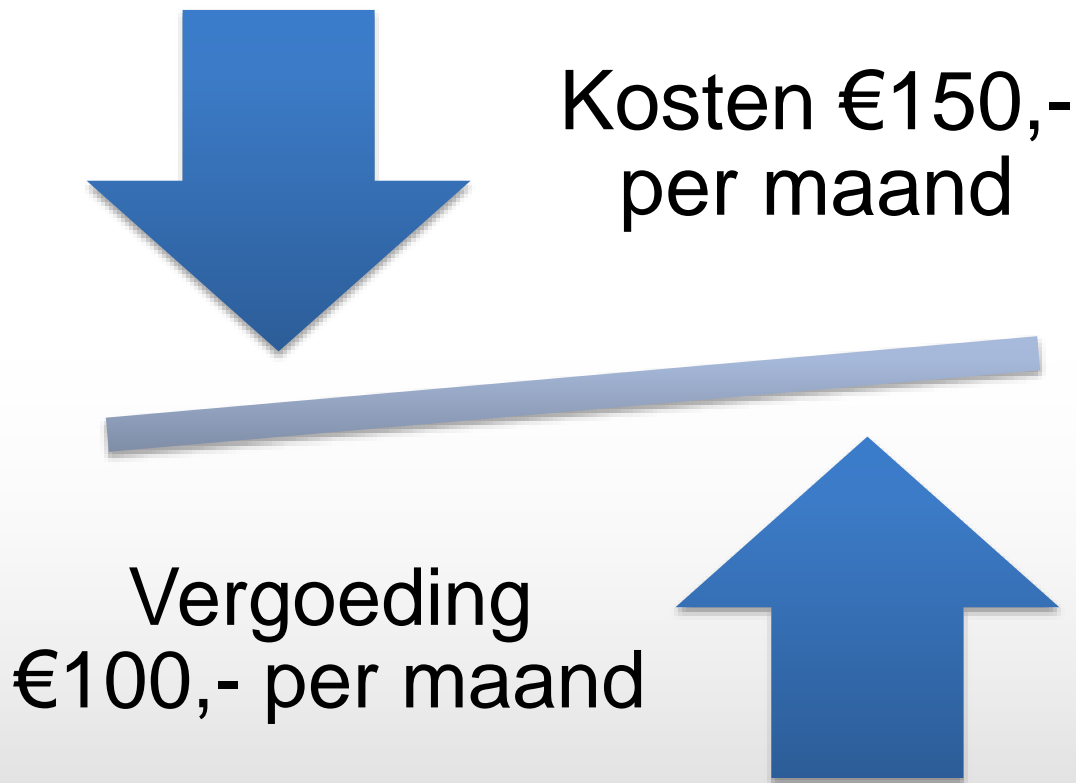
	0	BVO	ZZP terrein en gebouw	Energie	Energie/m²/and	Energie / m2 BVO
ZZP 1 -ZB		74,9	€ 1.284	€ 428	€ 36	€ 6
ZZP 2 -ZB		78,7	€ 1.679	€ 560	€ 47	€ 7
ZZP 3 -ZB		84,4	€ 2.023	€ 674	€ 56	€ 8
ZZP 4 -ZB		81,9	€ 2.335	€ 778	€ 65	€ 10
ZZP 5 -ZB		69,4	€ 3.264	€ 1.088	€ 91	€ 16
ZZP 6 -ZB		69,2	€ 3.266	€ 1.089	€ 91	€ 16
ZZP 7 -ZB		71,5	€ 3.877	€ 1.292	€ 108	€ 18
ZZP 8 -ZB		73,7	€ 4.549	€ 1.516	€ 126	€ 21
ZZP 9 -ZB		67,3	€ 3.173	€ 1.058	€ 88	€ 16
ZZP 10 -ZB		73,8	€ 3.173	€ 1.664	€ 139	€ 23
ZZP 3 -MB				€ 834	€ 70	€ 10
ZZP 4 -MB					€ 78	€ 11
ZZP 5 -MB				€ 1.258	€ 105	€ 18
ZZP 6 -MB				€ 1.259	€ 105	€ 17
ZZP 7 -MB				€ 1.518	€ 127	€ 20
ZZP 8 -MB				€ 1.742	€ 145	€ 22
ZZP 9 -MB				€ 1.508	€ 126	€ 16
ZZP 10 -MB			€ 1.872	€ 1.891	€ 158	€ 24
				gemiddeld	€ 98	€ 15

Gemiddelde Energiekosten
ouderenzorg:

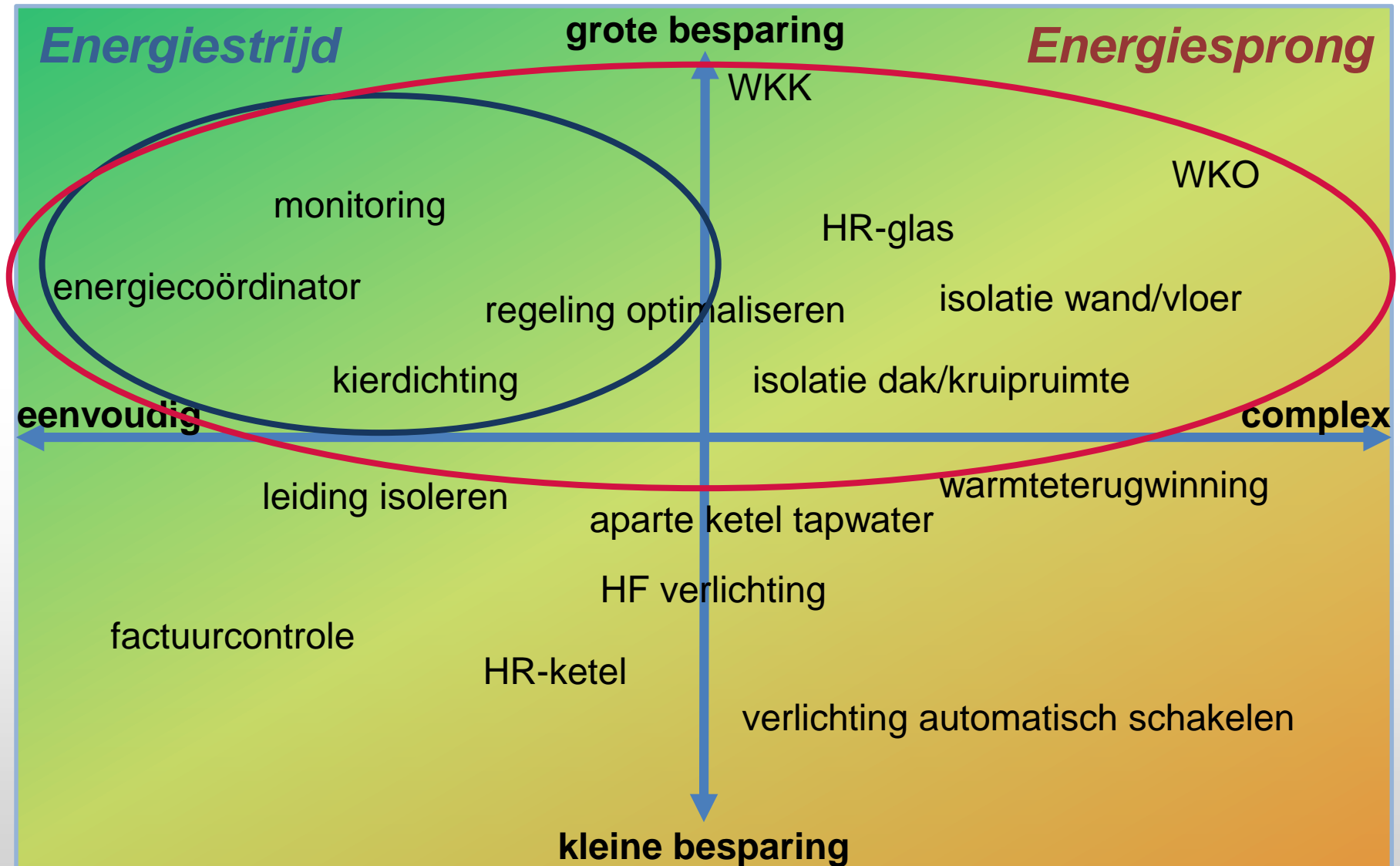
€155,-

per cliënt per maand!

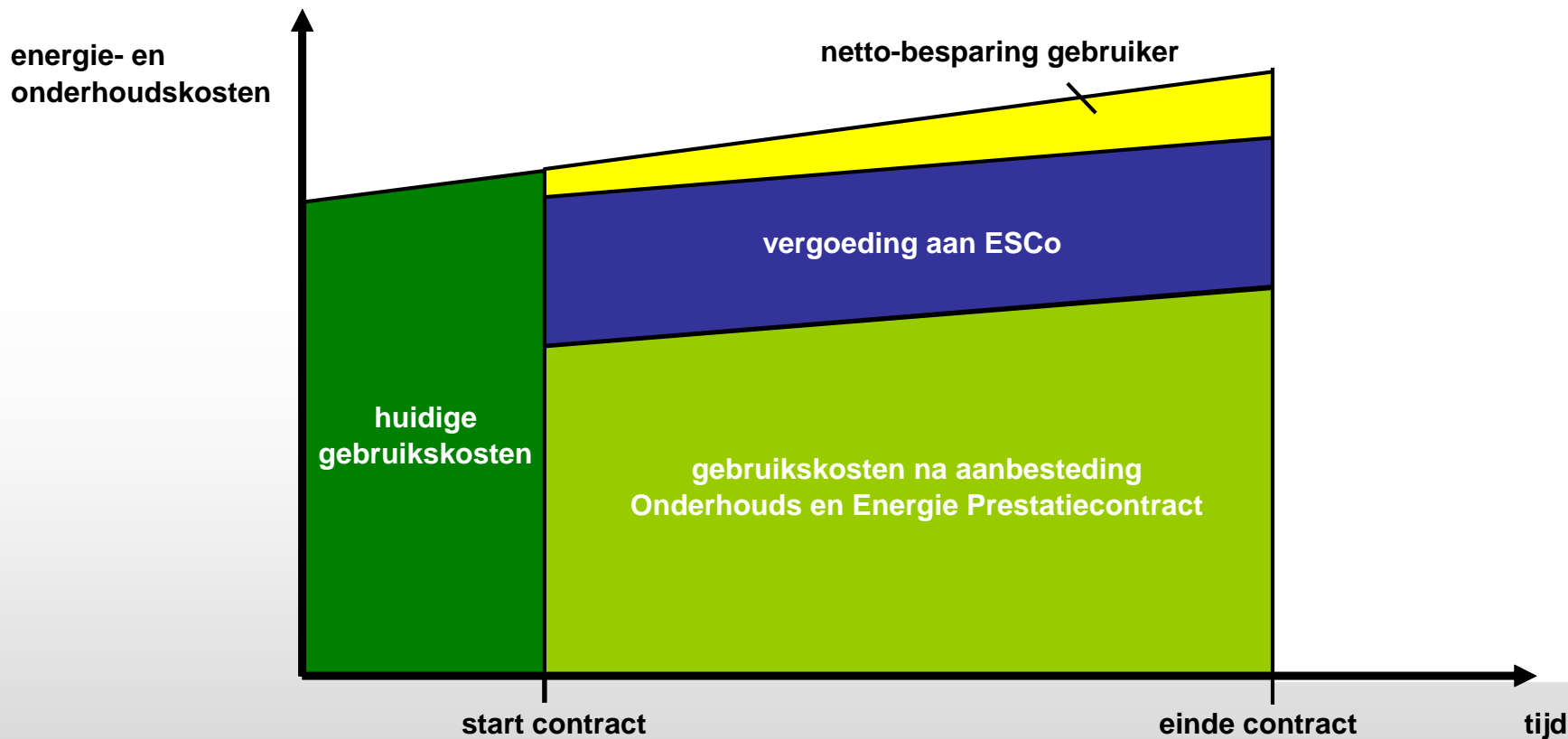
Mismatch!



Ambitie vs complexiteit



Esco-model



Slim en snel proces Amstelring

De gunningsdag en het 'Slim&Snel-proces'

<http://www.youtube.com/watch?v=qiVRQG7KFqY>

De DREAM-propositie

[http://www.youtube.com/watch?v=uenRcqvw7SU
U&feature=youtu.be](http://www.youtube.com/watch?v=uenRcqvw7SU&feature=youtu.be)

ENERGIESTRIJD / ZORGHUIZEN 2014



*Ons doel: op een enthousiaste manier
12% energie besparen!*



duurzaamgebouwd.nl

ZORGVASTGOED

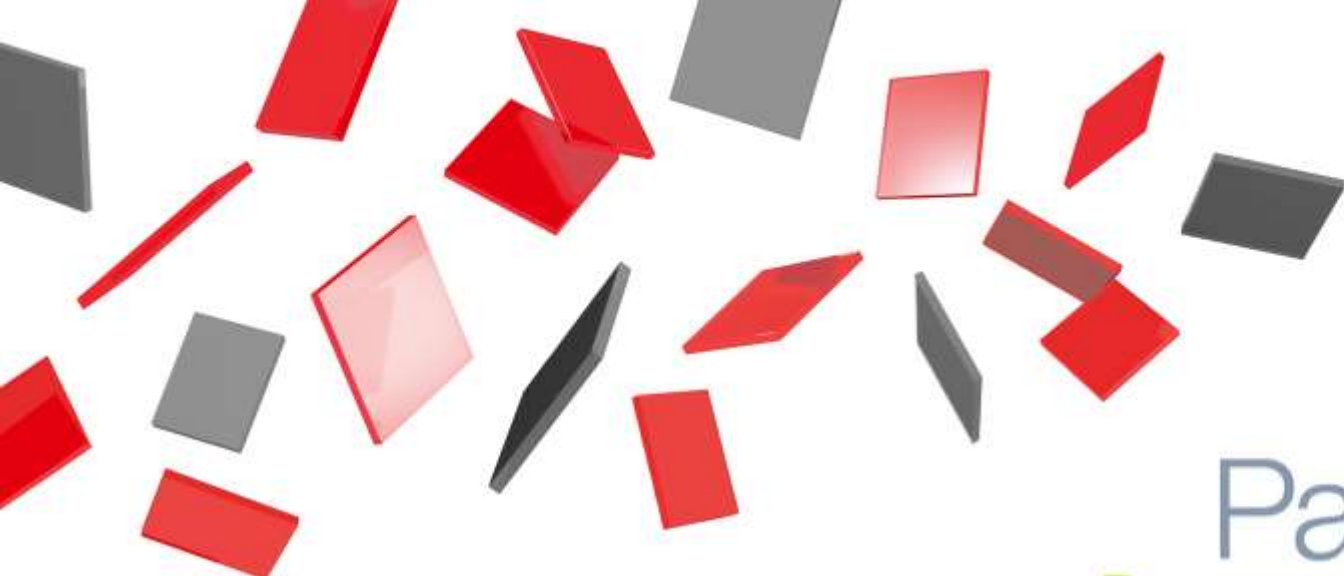
Is mede mogelijk gemaakt door:

sikkens

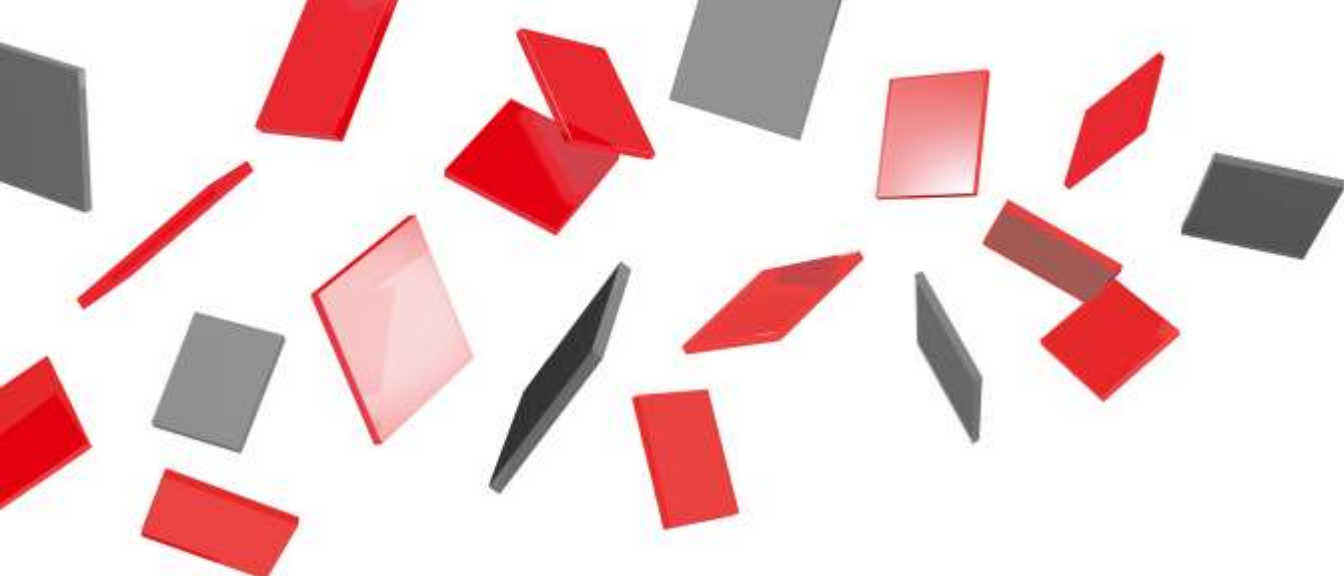


Authorized dealer





WELKOM



Gezond binnenklimaat

in de zorg ?



Goed binnenklimaat

Temperatuur

Luchtsnelheid

CO₂



Geluid

Zonlicht

Luchtvochtigheid



combinatie van thermisch binnenklimaat en luchtkwaliteit



Belangrijk voor kwetsbare groepen!

Er is wetgeving op het gebied van:

- + Vallen
- + Ventilatie-eisen / CO₂
- + Uitglijden
- + Geluid
- + Schadelijke stoffen
- + Drinkwaterkwaliteit
- + Voedsel
- + Brand
- + Enz.



+ **Richtlijnen t.a.v. temperatuur en vochtigheid ?**

Wereld natuurrampen 2006

	Land	Oorzaak	Maand	Aantal doden
1	Indonesië	Aardbeving	mei	5778
2	Filipijnen	Tyfoon Durian	december	1399
3	Filipijnen	Aardverschuiving	februari	1112
4	Nederland	Hittegolf	juli	1000
5	België	Hittegolf	juli	940
6	China	Tyfoon Bilis	juli	820
7	Indonesië	Tsunami	juli	802
8	Oekraïne	Koudegolf	januari	801
9	Ethiopië	Overstroming	augustus	498
10	China	Typhoon Samoai	augustus	373

Bron: UN International Strategy for Disaster Reduction.

Hitteplan 2007

- + Drink voldoende
- + Houdt uzelf koel
- + Houdt uw woonruimte koel
- + Zorg voor elkaar



Hitteplan 2007 – wat hebben we tot nu toe bereikt

41%

is voorzien van zonwering

6%

is voorzien van koeling



Bron: onderzoek AMC

Nieuwe generatie ouderen

- + Vergrijzing
- + Gevolgen nieuwe zorgwet
- + Kwetsbaarheid vraagt een juist klimaat
- + Ervaring met comfortabel klimaat
- + Veeleisender



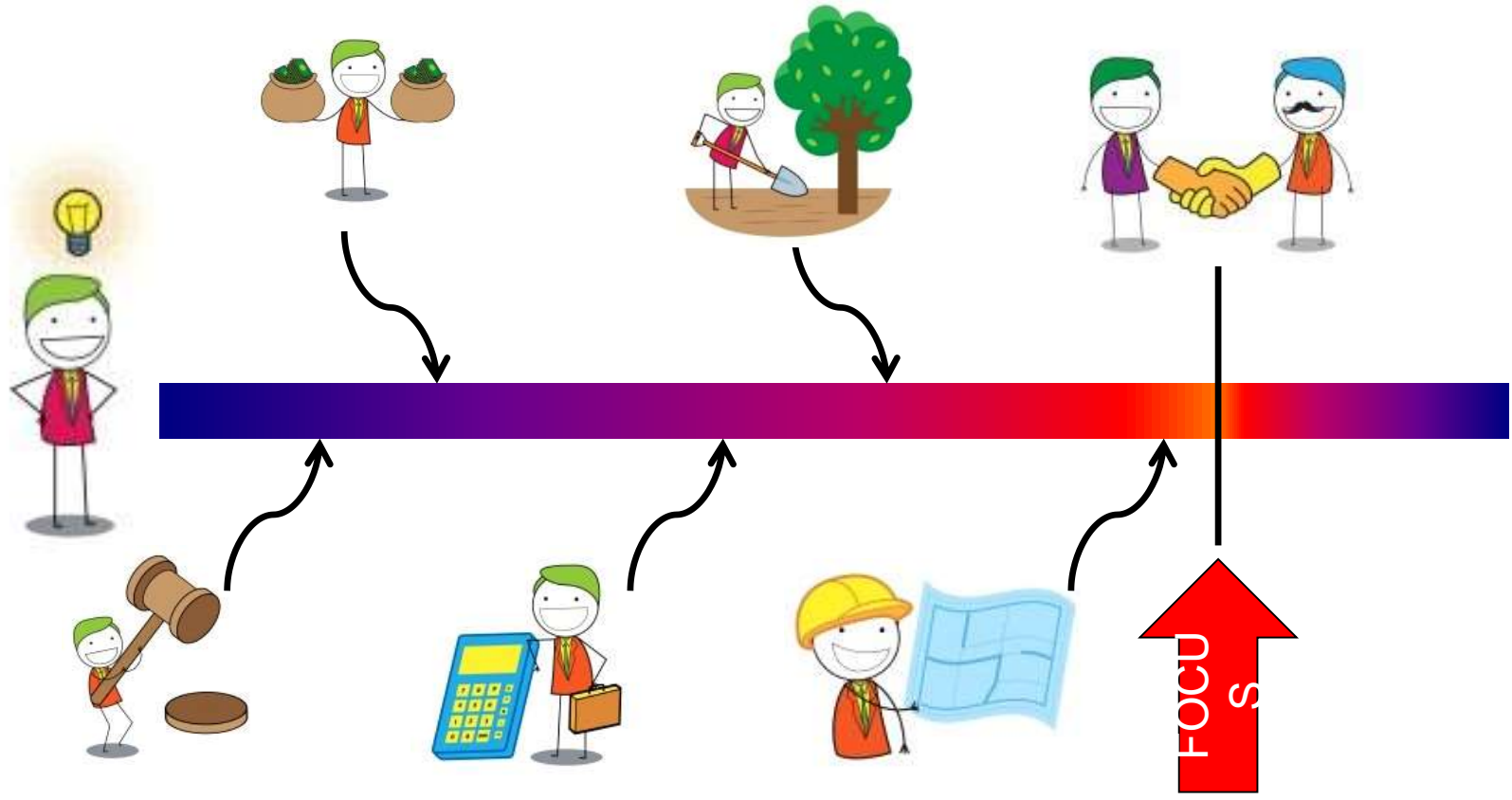
Budget voor een goed klimaat

Noodzaak koeling is bekend, maar.....

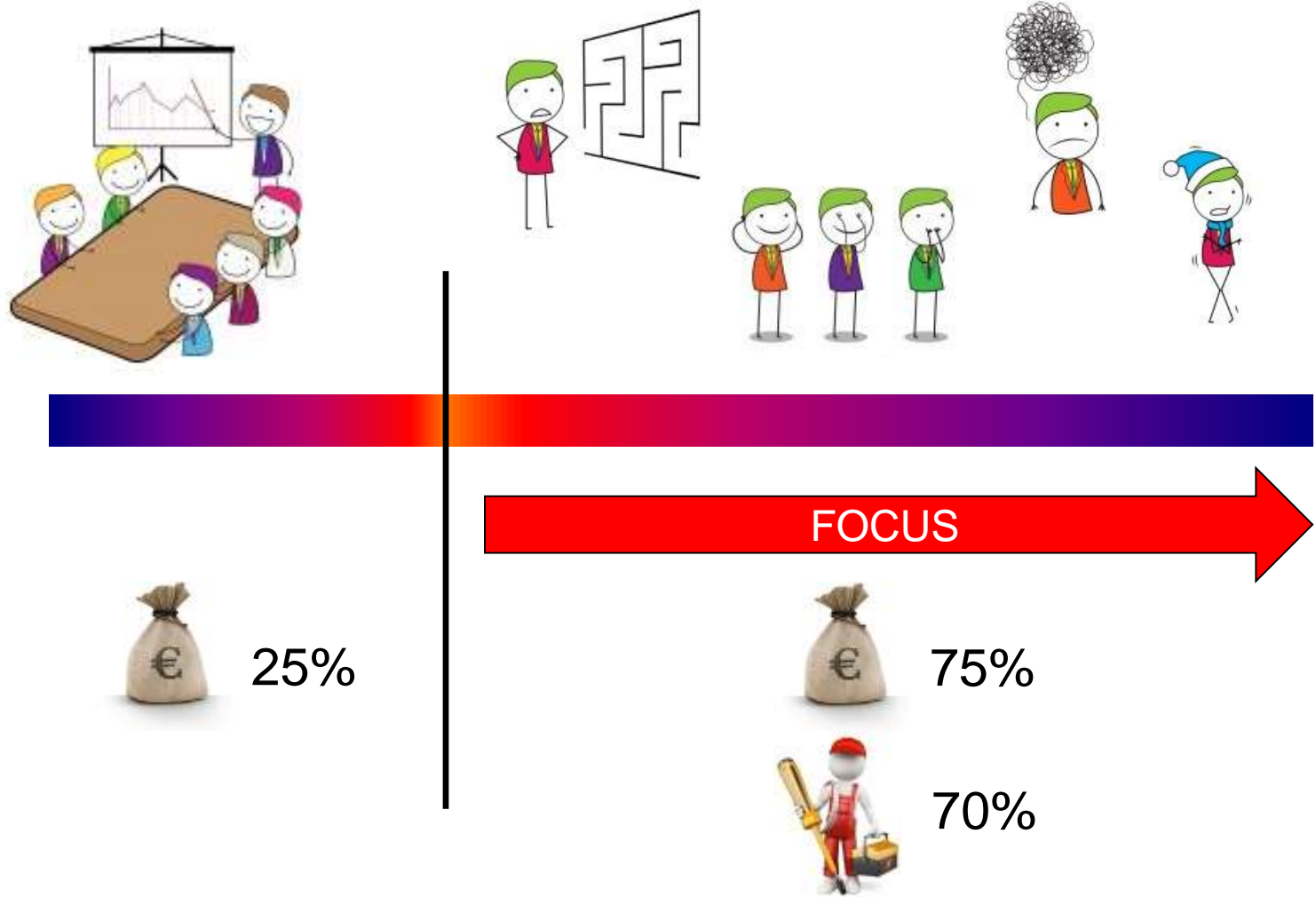
“de wens is er wel, het budget niet...”



Huidige markt



Huidige markt



Bron: TVVL , Agentschap NL (RVO)

Voortraject

- + Wensen en eisen
- + Renovatie of nieuwbouw
- + Mogelijkheden duurzaamheid
- + TCO (Total Cost of Ownership)

Na de realisatie

- + Duurzame relatie onderhoudspartij / eindgebruiker
- + Monitoring installatie



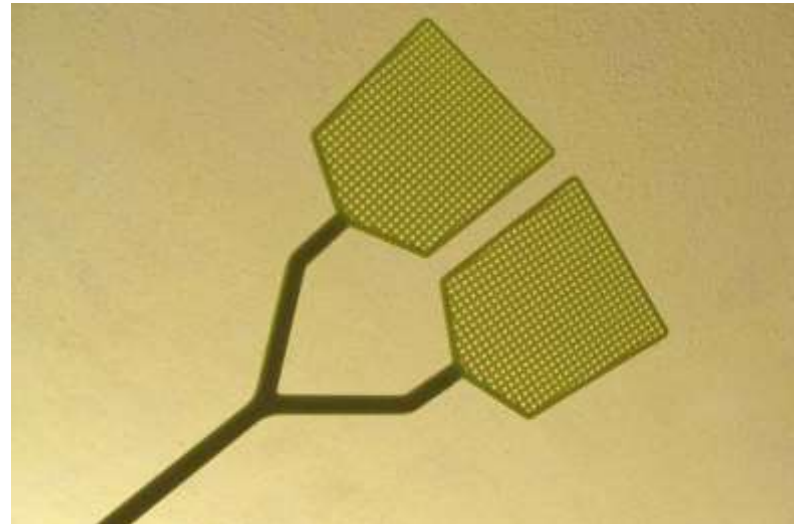
Wees creatief

- + Warmtepomp ipv airconditioning
- + Exploitatie vs investering
- + Voorbeeld nemen aan woningbouw (stroomversnelling)
- + Prestatiecontracten



2 vliegen in een klap

- + Comfortverhoging
- + Besparing energiekosten
- + Waardevermeerdering Vastgoed



Mogelijkheden huidige duurzame technieken



Vloerverwarming / vloerkoeling



Lage temperatuur radiatoren



Warmwater



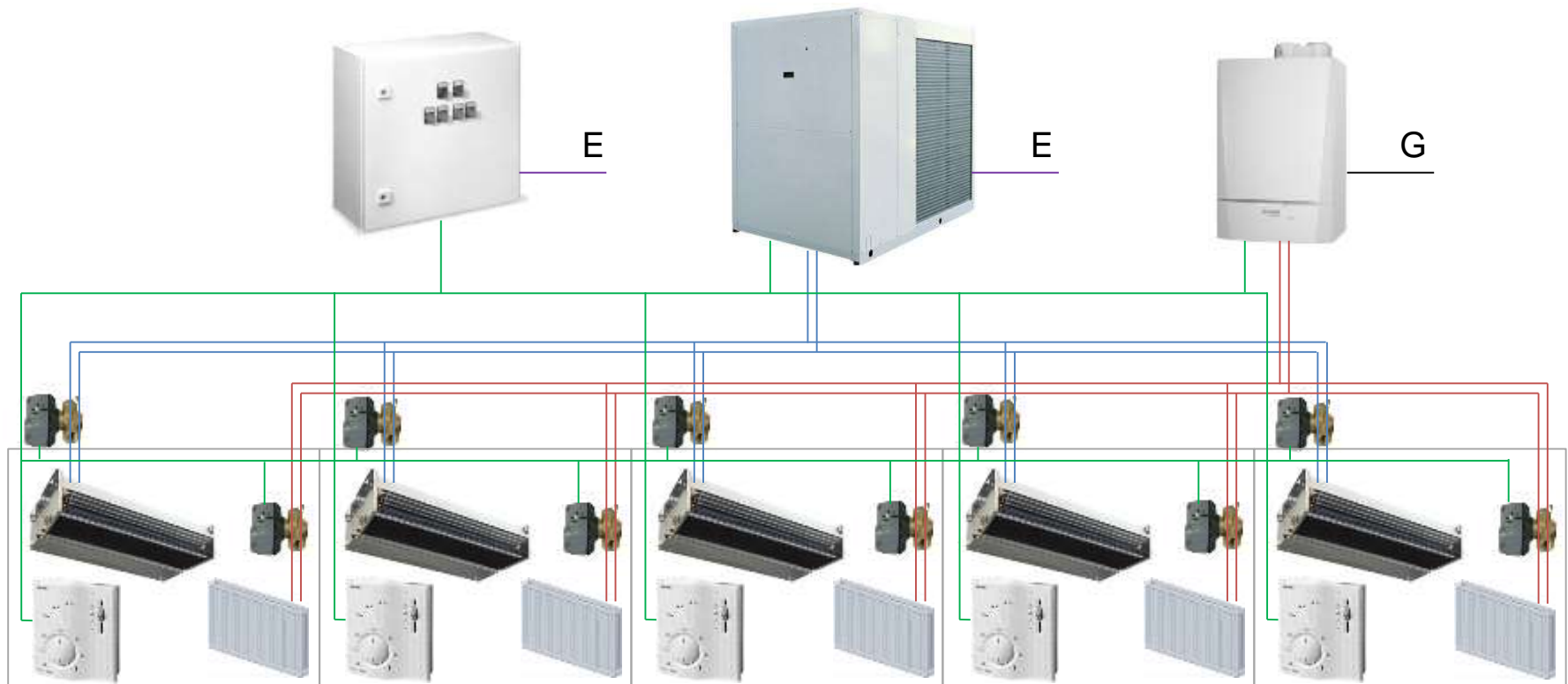
Airconditioning / warmtepomp

Ontwerpen met conventionele of duurzame technieken

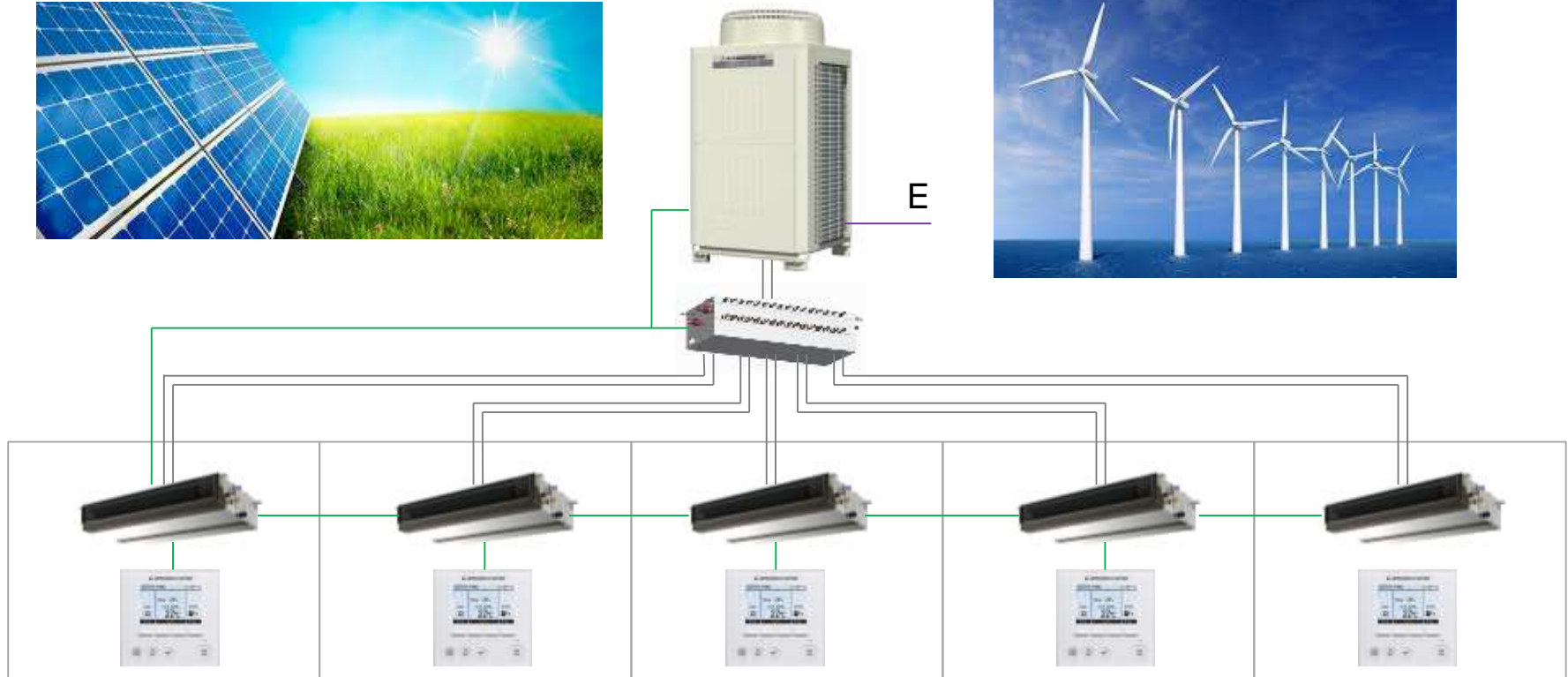
- + Zorgcomplex met verschillende functies
- + Hoofdverwarming en comfortkoeling is gewenst
- + Individuele regeling
- + Duurzaam concept

Huiskamer	Kantoor	Restaurant	Huisvesting Patiënt	Huisvesting Patiënt
-----------	---------	------------	------------------------	------------------------

Conventioneel ontwerp



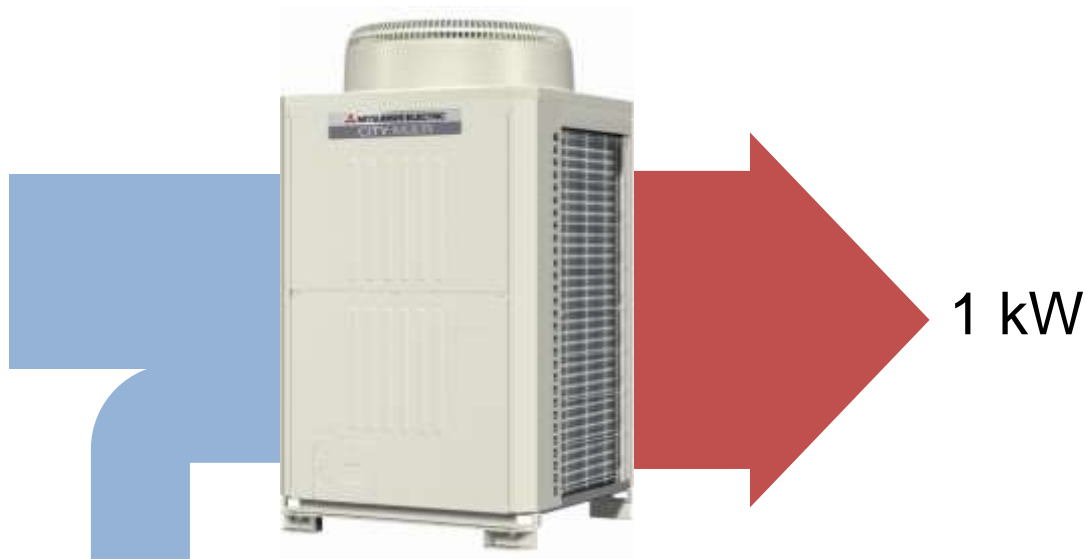
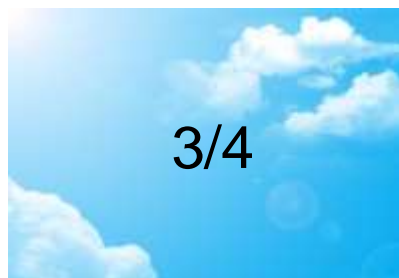
Alternatief duurzaam concept met gebruik hernieuwbare bronnen



Fossiele brandstoffen



Warmtepomp als duurzaam alternatief



1/4

Welke keuze maakt u

- + Investeer in duurzaamheid
- + Terugverdientijd
- + Comfortverhoging
- + Tevreden gebruiker
- + Waardeverhoging



- + Focus op investering
- + Voldoet aan de wensen gebruikers?
- + Hogere kosten op termijn

ZORG VOOR

COMFORT

DE OPA VAN
Loesje

Bedankt voor uw aandacht

www.mitsubishi-climatecare.nl

Dank voor uw aanwezigheid

uw mening is belangrijk

Graag ontvangen wij uw evaluatieformulier!

Presentaties, evaluatie e.d. staan online op

www.duurzaamgebouwd.nl

Tot 16.30 uur

NETWERKBORREL





duurzaamgebouwd.nl

ZORGVASTGOED

Is mede mogelijk gemaakt door:

sikkens



Authorized dealer

