

[duurzaamgebouwd.nl](http://duurzaamgebouwd.nl)

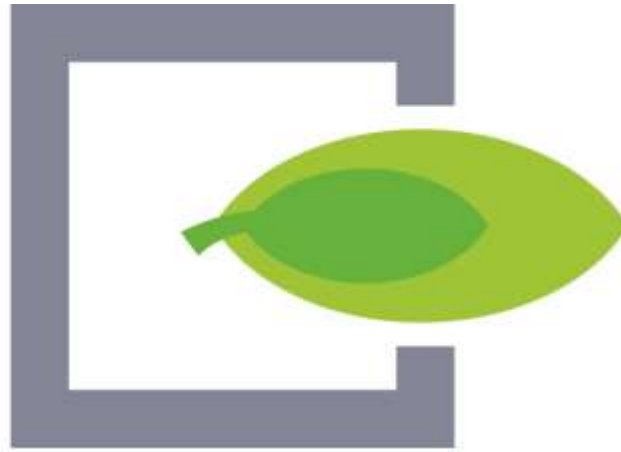
Welkom bij  
Duurzaam Gebouwd Zorgvastgoed  
\* Zorg voor mens en vastgoed \*  
23 september 2014 - Haarlem

Moderator:

Wietse Walinga, directeur Duurzaam Gebouwd



# Duurzaam Gebouwd



[duurzaamgebouwd.nl](http://duurzaamgebouwd.nl)

***Het integrale platform***

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

Verbinden



**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





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!

even stilstaan bij het probleem

▶ 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'

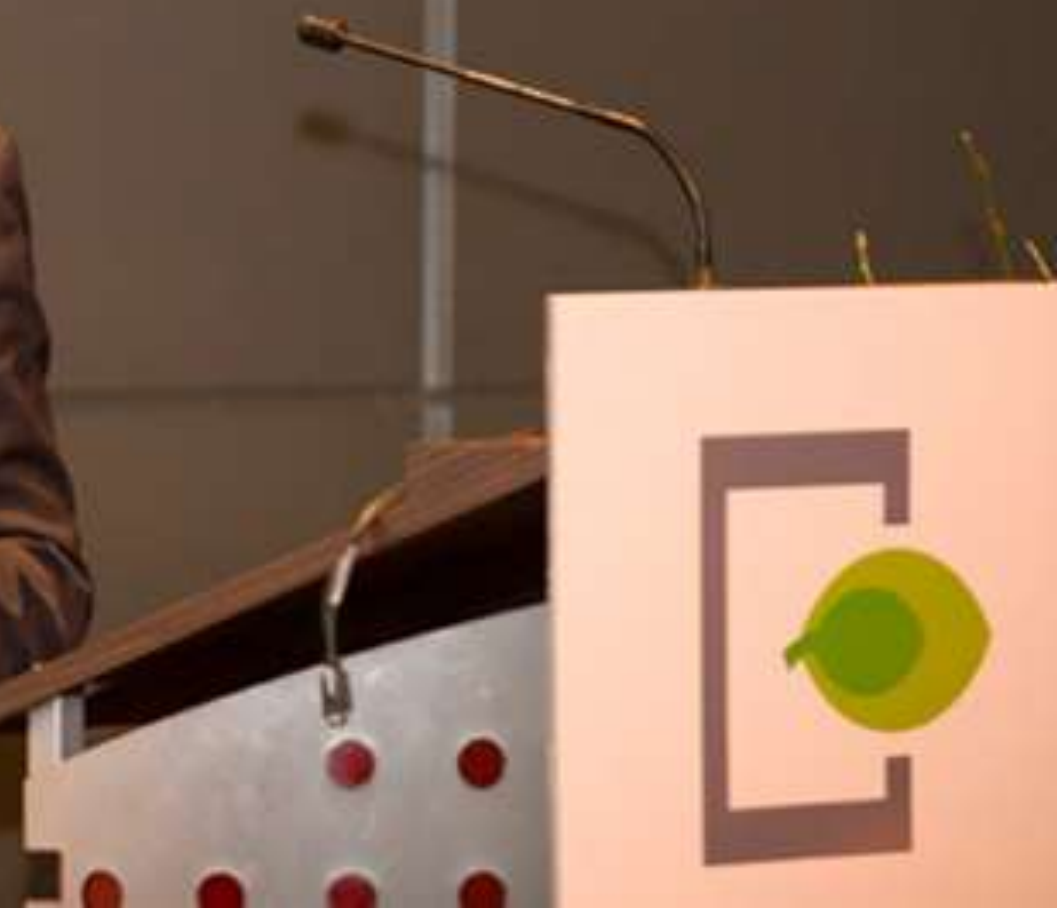


Duurzame prestaties garanderen:  
sleutel bij renovatie woningvoorraad

'EPC vergelijkt appels, peren  
en tomaten'


'Geld blijft belangrijk, maar  
houdt bewoners niet bezig'

*25 bijeenkomsten per jaar*



A man with short grey hair, wearing a dark suit, white shirt, and red tie, is speaking on a stage. He is gesturing with his hands and has a microphone clipped to his lapel. The background is dark.

**+ 2.000 deelnemers  
per jaar**

A man with dark hair, wearing a dark suit and a light-colored shirt, is standing next to a large presentation screen. He is looking at the screen. The screen displays the text 'Duurzaam Gebouwd' and 'Congres' with a logo of a green leaf inside a square frame. Below the screen, the text 'Thermisch Actieve Gebouwen' is visible on a blue background.

**Duurzaam Gebouwd**  
Congres

**Thermisch  
Actieve  
Gebouwen**



# Round Table Tour







**Inspiratie & Studiereizen**



+ 5.000 bezoekers in 2014



# Duurzaam Gebouwd

Uw deelname vandaag is uw kennismaking.... ?

De volgende stap bespreken we graag samen!



[duurzaamgebouwd.nl](http://duurzaamgebouwd.nl)

# Seminarreeks

## *'Zorg voor mens en vastgoed'*

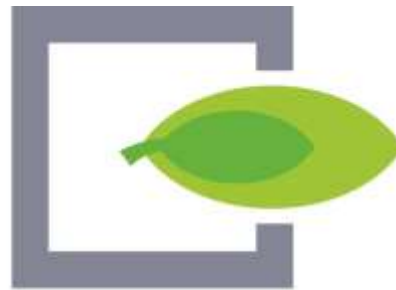
16, 18, **23** en 24 september



[duurzaamgebouwd.nl](http://duurzaamgebouwd.nl)

# Zorgvastgoed

## FACTS & TRENDS



[duurzaamgebouwd.nl](http://duurzaamgebouwd.nl)

# Zorgvastgoed

## FACTS & TRENDS **MARKTOMVANG**

52.000.000 m<sup>2</sup>

+ 800.000 m<sup>2</sup> per jaar (2010-2012)

20 miljard euro belegd vermogen (2014)

40-45 miljard euro (2040)



[duurzaamgebouwd.nl](http://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

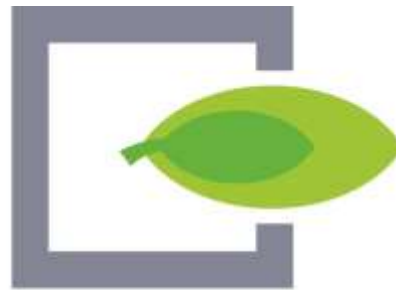


[duurzaamgebouwd.nl](http://duurzaamgebouwd.nl)

# 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](http://duurzaamgebouwd.nl)

# Zorgvastgoed

## FACTS & TRENDS SPELERS

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



[duurzaamgebouwd.nl](http://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



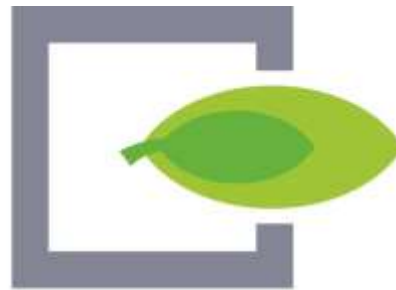
[duurzaamgebouwd.nl](http://duurzaamgebouwd.nl)

# Zorgvastgoed

## FACTS & TRENDS CONCLUSIE

Een speelveld met heel veel kansen voor alle betrokken partijen.

## Hoe gaan we die kansen samen benutten?



[duurzaamgebouwd.nl](http://duurzaamgebouwd.nl)

# Zorgvastgoed

**FACTS & TRENDS** **CENTRALE VRAAG**

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



[duurzaamgebouwd.nl](http://duurzaamgebouwd.nl)



# Zorgvastgoed

## PROGRAMMA

- Inzicht in strategisch vastgoedbeleid
- Voorbeeld integrale aanbod (try out)
- Financiering
- Het belang van gezond binnenklimaat



[duurzaamgebouwd.nl](http://duurzaamgebouwd.nl)



duurzaamgebouwd.nl

# ZORGVASTGOED

Is mede mogelijk gemaakt door:

**sikkens**



Authorized dealer







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*

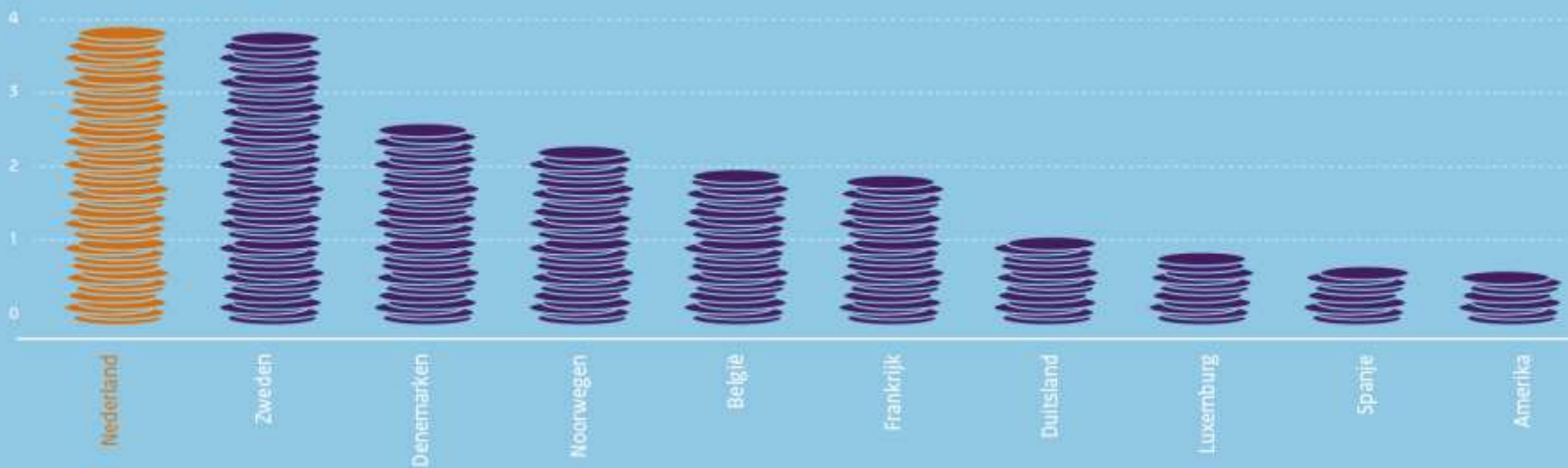
# Hervorming langdurige zorg

Uitgaven langdurige zorg

**18+**  
**€ 3.000**  
**AWBZ kosten**  
**per volwassene**  
**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

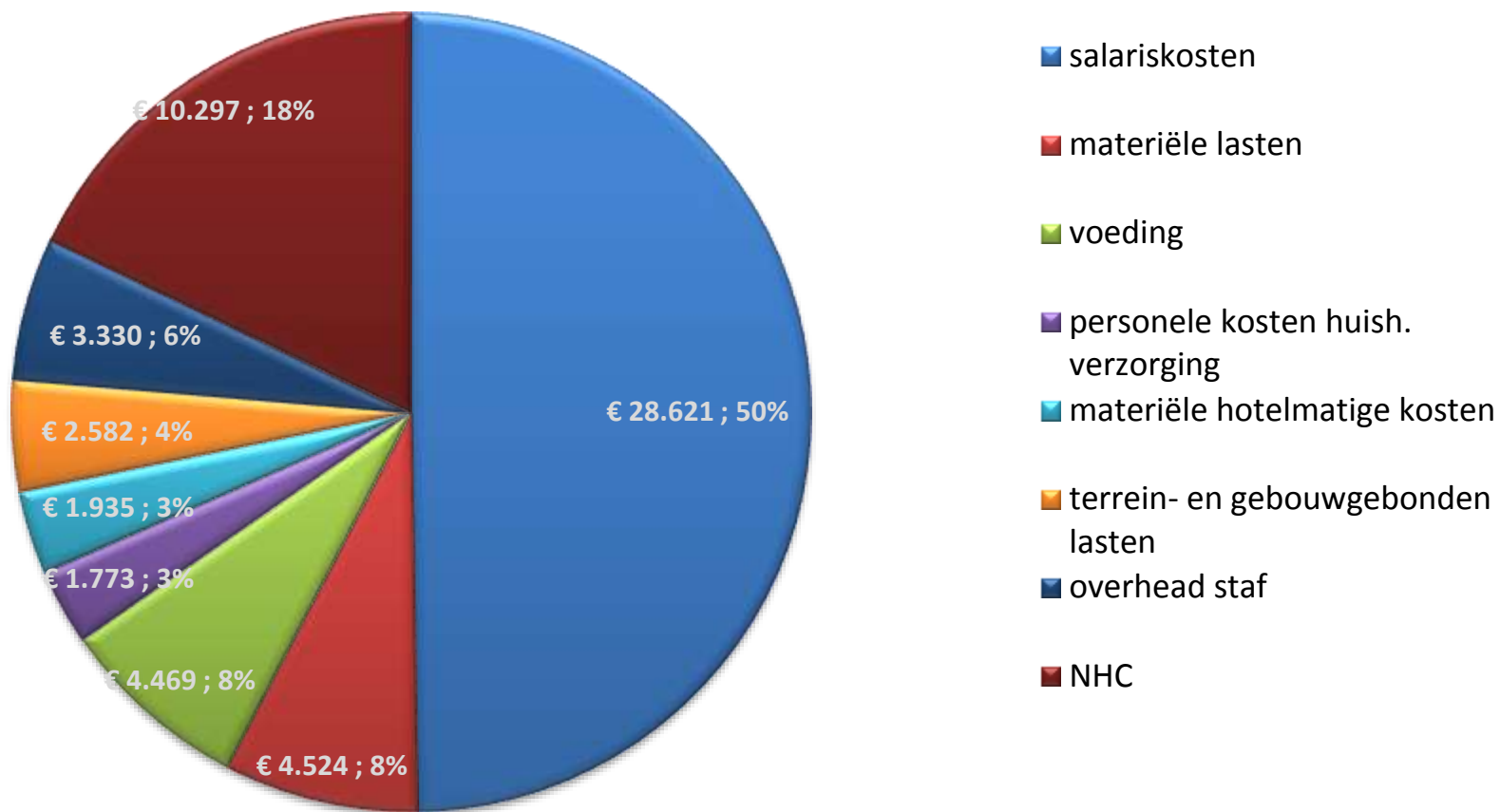


# Vroeger

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

# “Verzekerd recht”

## All-in pakket AWBZ





# 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 zorgkantoren 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](mailto: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 MT
- Van beleid naar evaluatie
- Voldoen aan wet- en regelgeving





# Waarom samen op het podium?

1. Mogelijkheid om opdrachtgevers te helpen met één verhaal
2. Twee vaak gescheiden werelden bijeen brengen
3. Gehele scope: van oud gebouw tot in gebruik en afvoer van technologie

# Referenties

HET  
GAST  
EN  
HUIS

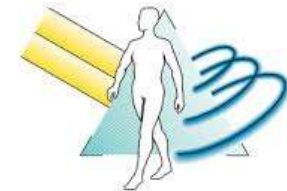


Erasmus MC  
Universitair Medisch Centrum Rotterdam



Radboudumc

AMVEST



Medisch Spectrum  $\Delta$  Twente

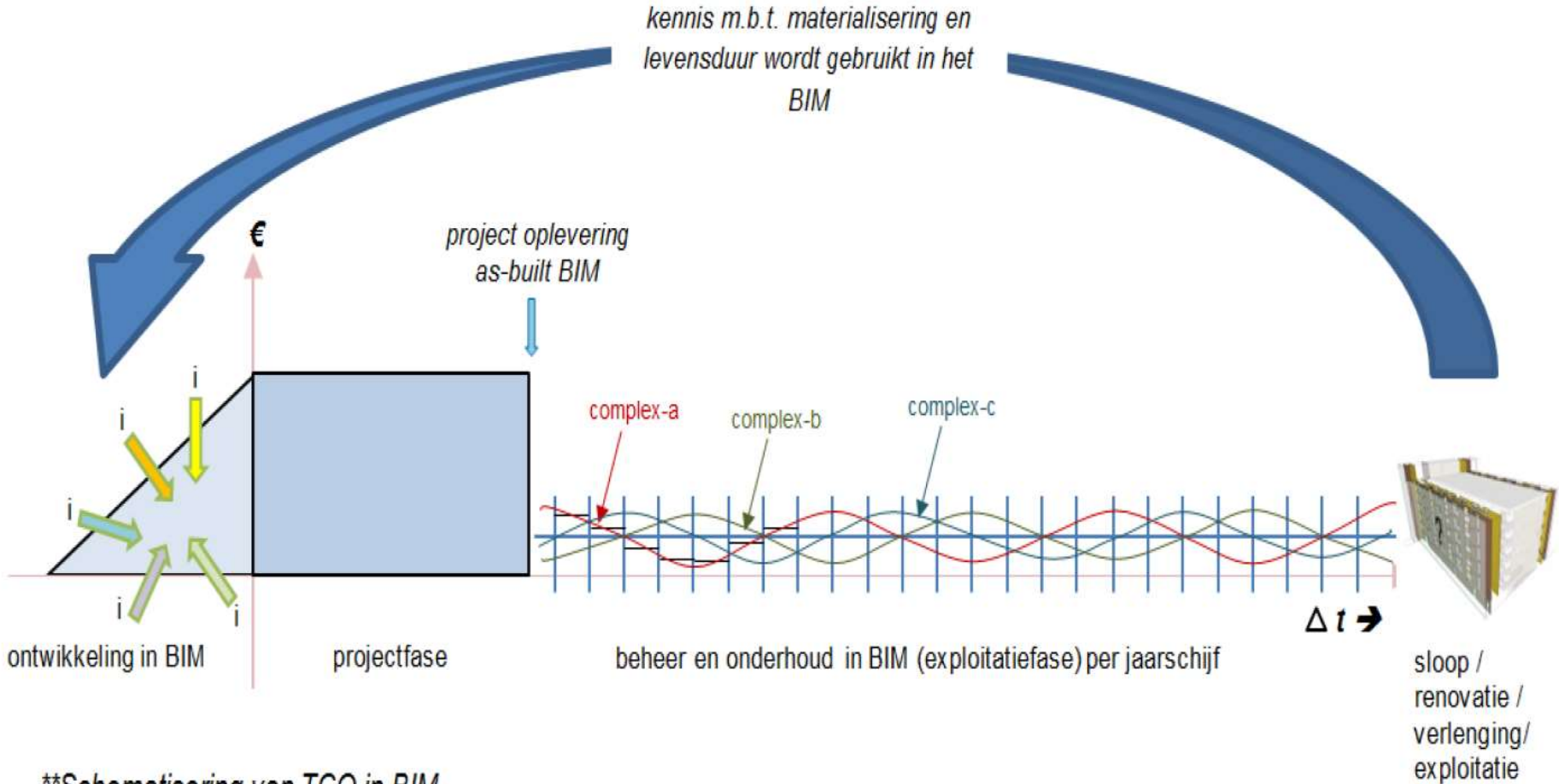
Universitair Medisch Centrum  
Utrecht



# 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

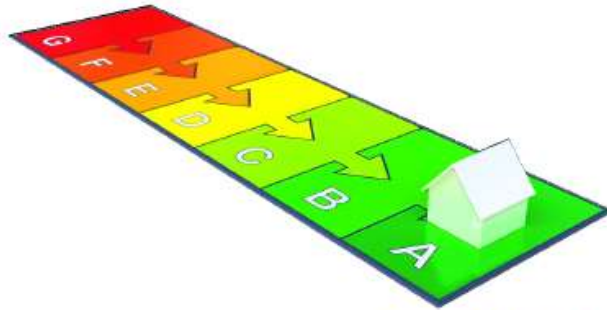


Zorgcongres 2014

## 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 m<sup>2</sup>

### Opnamedatum

8 februari 2012

### Energie label geldig tot

8 februari 2022

### Afmeldnummer

712168880

### Adviesbedrijf

Syltryk Energie- en Bouwmanagement B.V.

### Inschrijfnnummer

IKB1688/091KB1687/09

### Handtekening



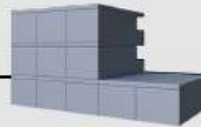
Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel?  nee  
Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

## 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 (m<sup>3</sup>) 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 m<sup>3</sup> (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

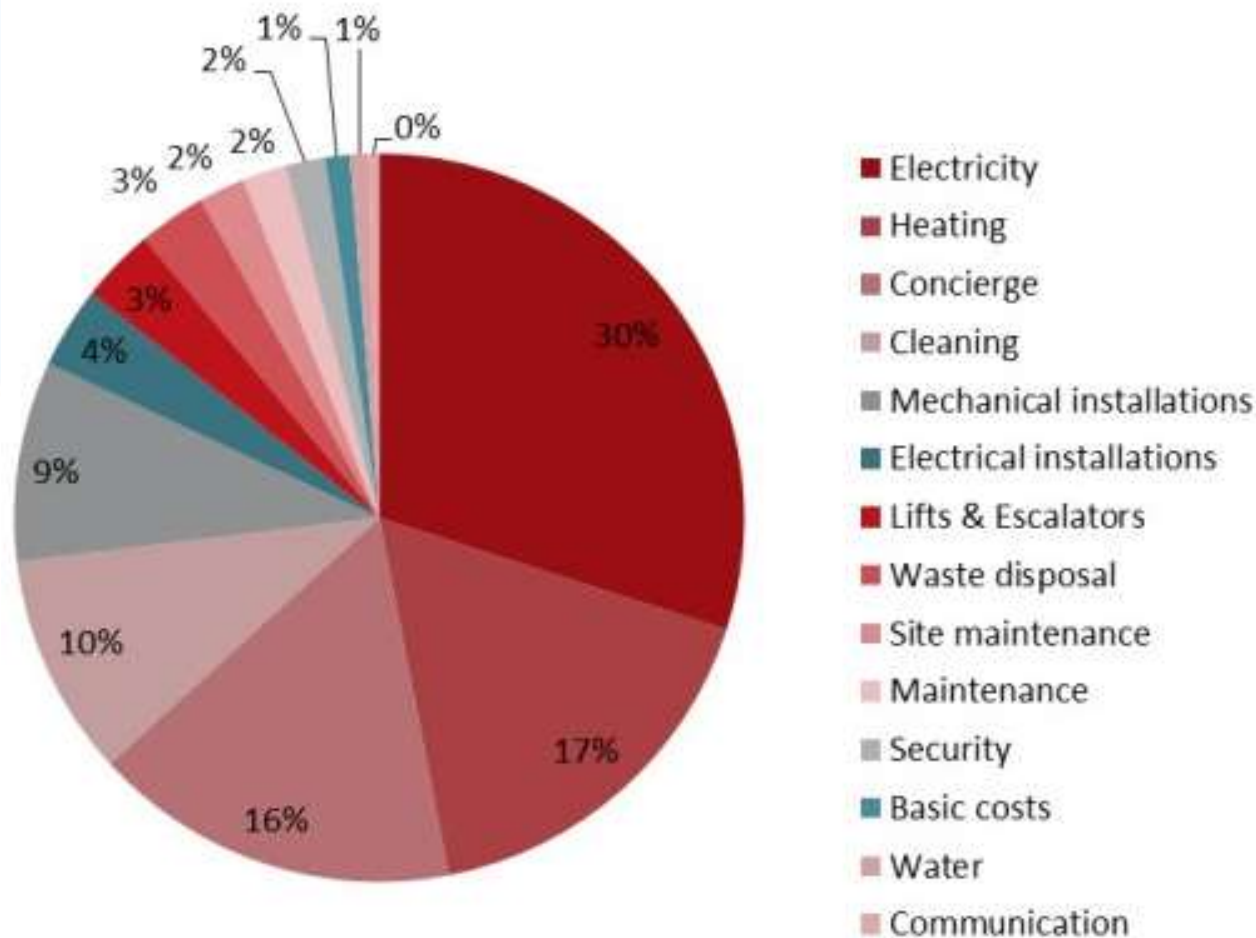
GEBOUW



# 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

Toekomstig label

Huidig gem. energieverbruik afgelopen 3 jaar

Nieuwe energielasten

Besparende maatregelen

Terugverdientijd

Jaarlijkse energiebesparing

Resultaten besparing

MJOP Traditioneel

Meerinvestering

MJOP Duurzaam

Terugverdientijd

0-investeringsmoment

Jaarlijkse besparing €

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

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



# Overzicht gebouwscores

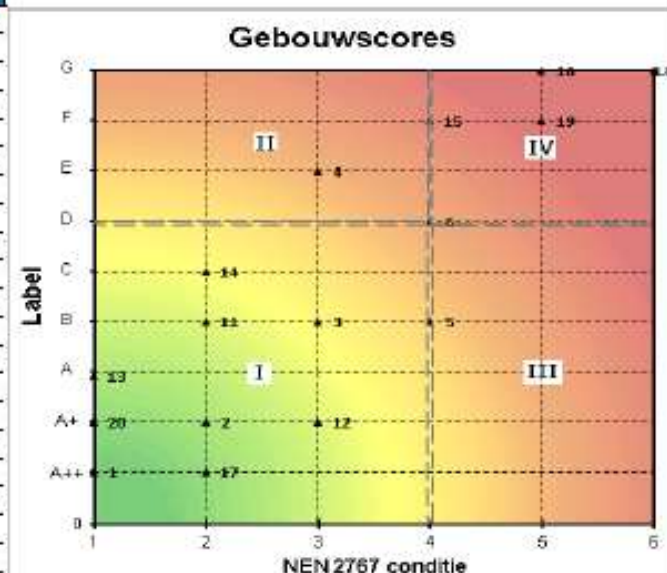
## Overzicht gebouwscores

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:

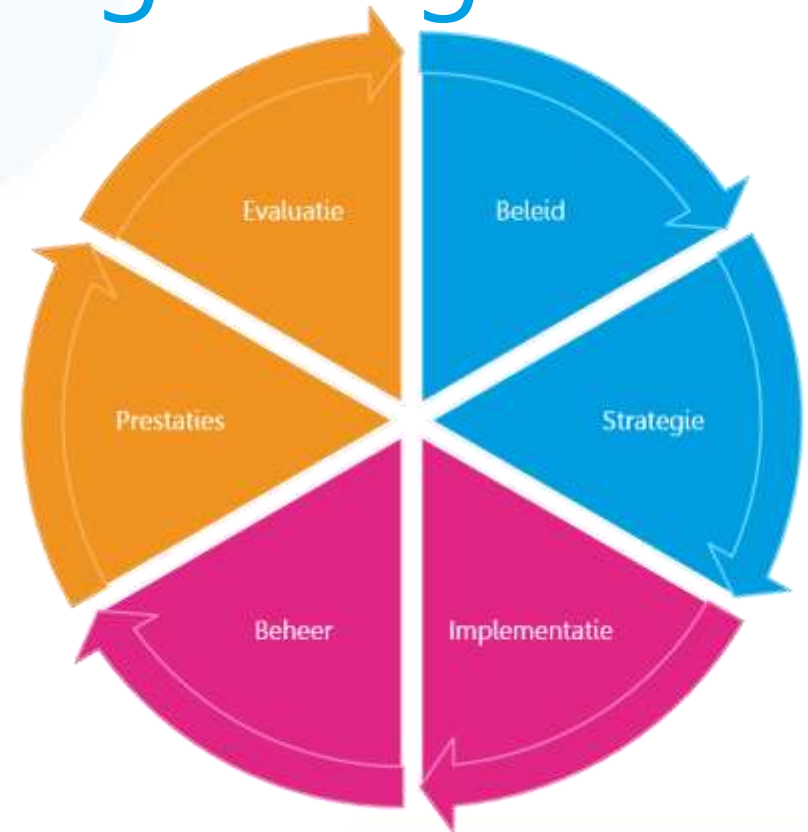
Per portefeuille is de verdeling binnen het diagram op te geven aan de hand van beleidsnormen en grenswaarde.

- 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 medische technologie om zorg te leveren
- Onderwerpen van gesprek
- Van 'ik wil iets kopen' tot 'dat apparaat voeren we af'



# Onze werkzaamheden

- Begeleiden van reorganisatietrajecten
- Opstellen beleidsplannen
- Optimaliseren van primaire processen
- Aantoonbaar maken van prestaties
- Herinrichting van onderhoudbeheersystemen
- ...

# Wat zien we om ons heen?

- Verschillen in de manier van organiseren
- Oplopende kosten bij de inzet van medische technologie
- Veel externe verantwoording
  - NZa en IGZ
  - Lokale overheden
  - Verzekeraars



# Verschillen in organiseren

- Zelfde doel, andere organisatievormen
  - Het wiel opnieuw uitvinden
  - Stuurinformatie m.b.t. onderhoud en beheer?
- 
- Ons advies:
    - Beschrijf wat je wilt bereiken en hoe
    - Deel kennis en leer van elkaar
    - Meten is weten!



# Oplopende kosten

- Inefficiëntie in organiseren
- ‘Meer en meer’ onderhoud
- Toenemende complexiteit technologie
  
- Ons advies:
  - Implementeer organisatiemodel
  - 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
  
- Ons advies:
  - Maak er een project van
  - Interne kartrekker
  - Ziekenhuis brede aanpak



# Dank voor uw aandacht, heeft u vragen?

Sylvia Lisapaly-de Winkel  
Sylryk

T +31(0)55 5766898

E [slisapaly@sylryk.nl](mailto:slisapaly@sylryk.nl)

I [www.sylryk.nl](http://www.sylryk.nl)

Rob Schipper  
Meditain

T +31(0)33 7600092

E [r.schipper@meditain.nl](mailto:r.schipper@meditain.nl)

I [www.meditain.nl](http://www.meditain.nl)



duurzaamgebouwd.nl

# ZORGVASTGOED

Is mede mogelijk gemaakt door:

**sikkens**



Authorized dealer



# Zorgvastgoed

**FACTS & TRENDS** **CENTRALE VRAAG**

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



[duurzaamgebouwd.nl](http://duurzaamgebouwd.nl)



# *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**

- Draait om kasstromen
  - Interest Coverage Ratio (ICR)

$$ICR = \frac{\text{resultaat}}{\text{rente}} = 1,3..1,4$$

- Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

$$DSCR = \frac{\text{resultaat}}{\text{rente} + \text{aflossing}} = 1,0..1,2$$



# *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](mailto:cbz@bouwcollege.nl)  
I [www.bouwcollege.nl](http://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](mailto: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

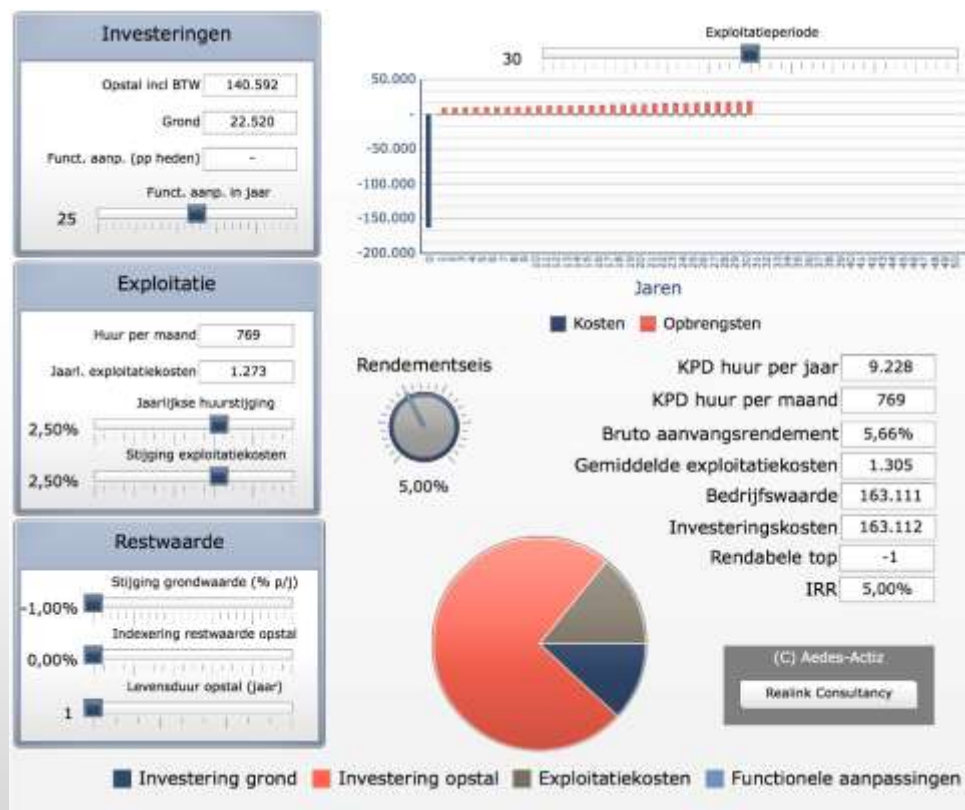
Goedgekeurd door de Staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport op 26 februari 2007

Rapportnummer 0.02E

ISBN 978-90-8517-081-9

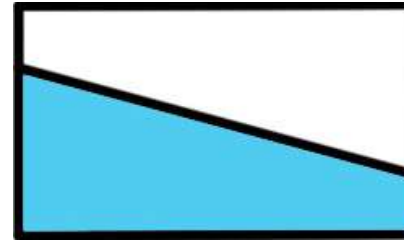
# Normatieve Huisvestingscomponent

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



# Nacalculatie vs NHC

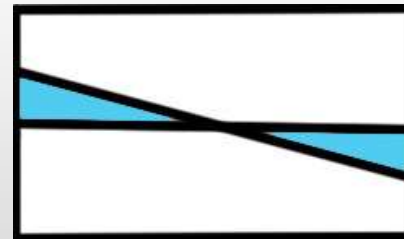
Nacalculatie



NHC



*Verlies*



*Winst*

# 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 zorggebonden ruimten
		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 op het vastgoed. Het wordt nu 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 zwaarde zorg blijft nog wel in

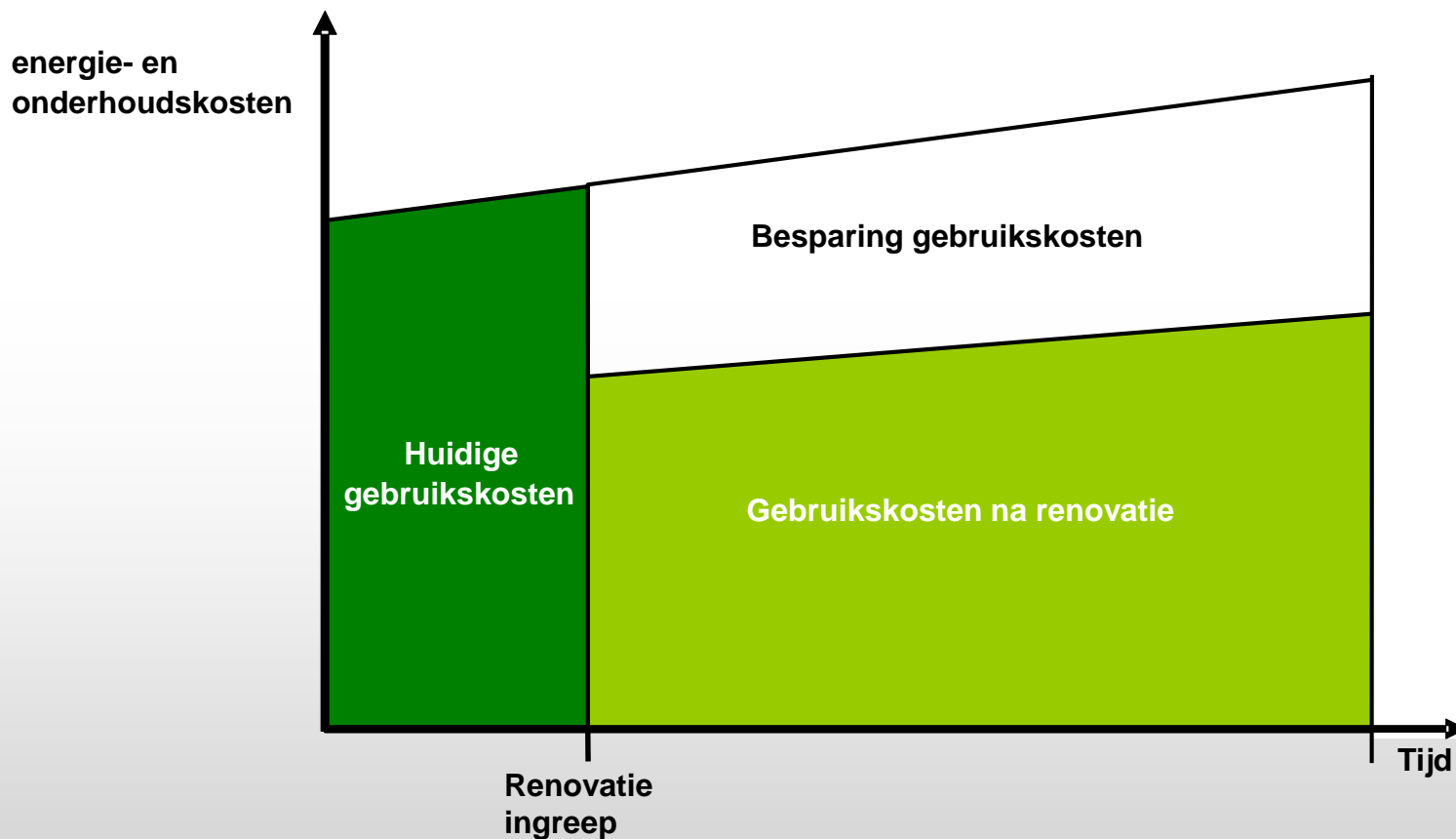


TEHUIZE  
Afbouwen  
miljoen  
euro  
op

Juni  
Amst

D  
2

# 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%

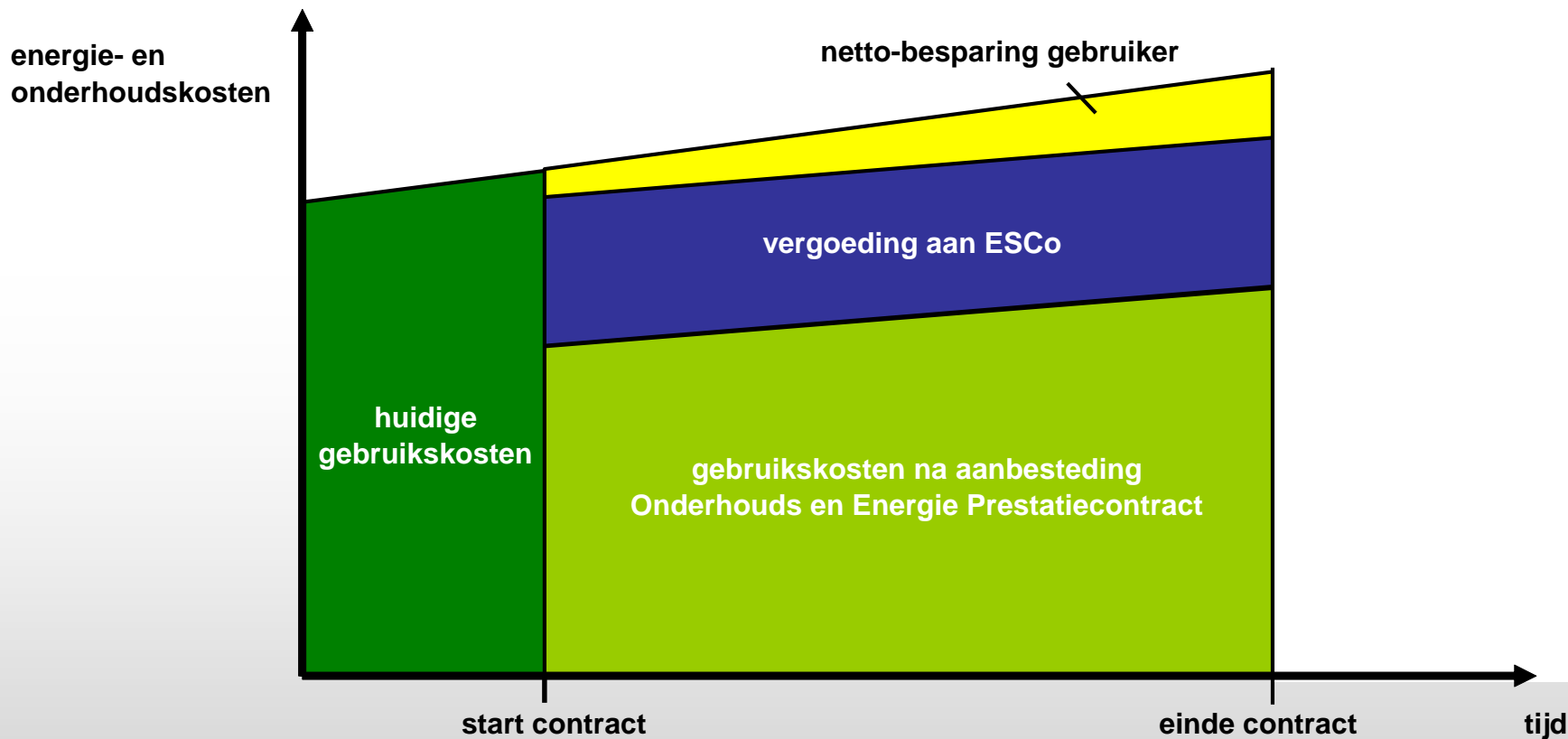
Terug naar zorgr:

30%

€ 48.687.950



# Esco-model





# *Slim en snel proces Amstelring*

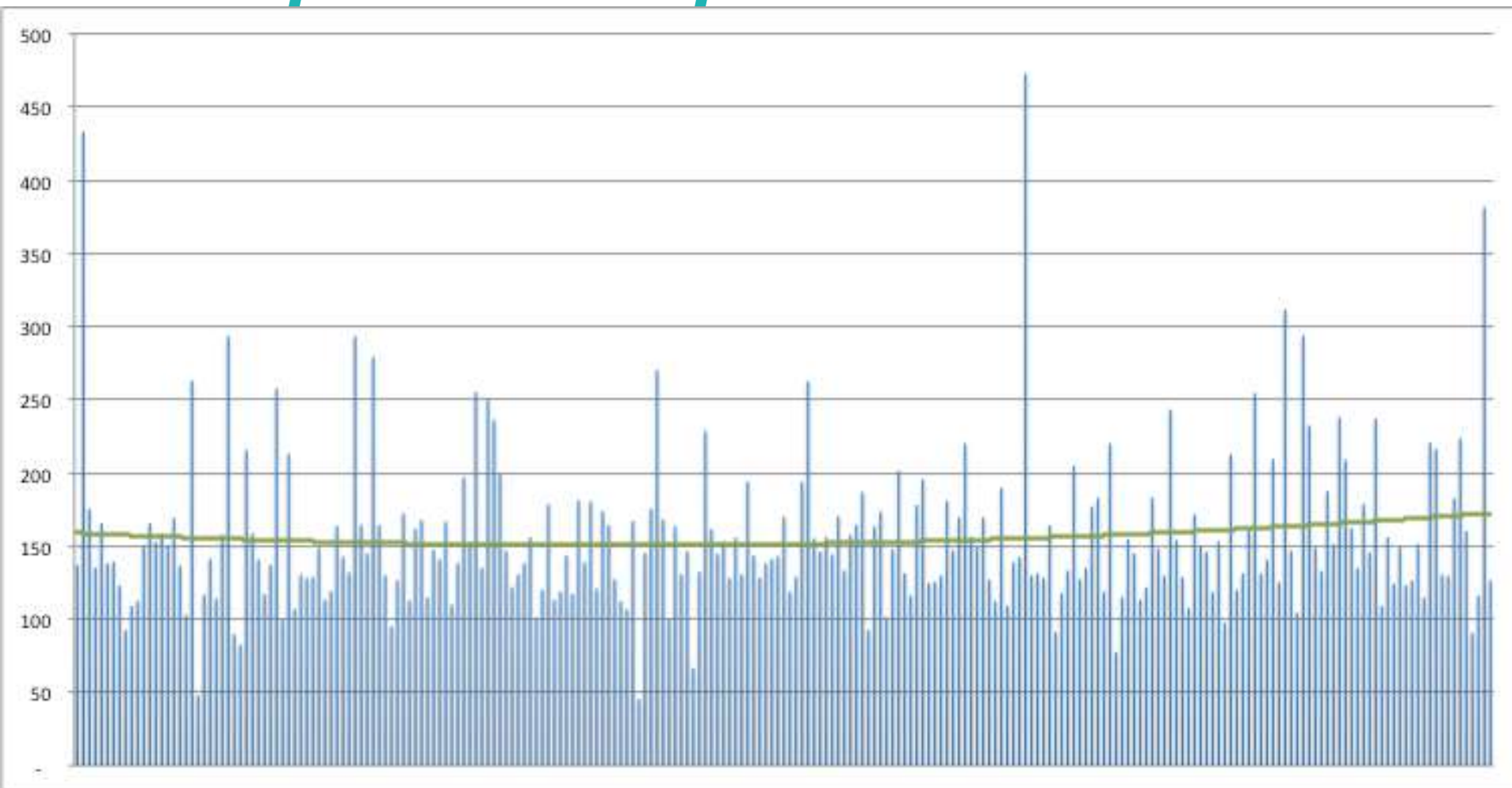
De gunningsdag en het 'Slim&Snel-proces'

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

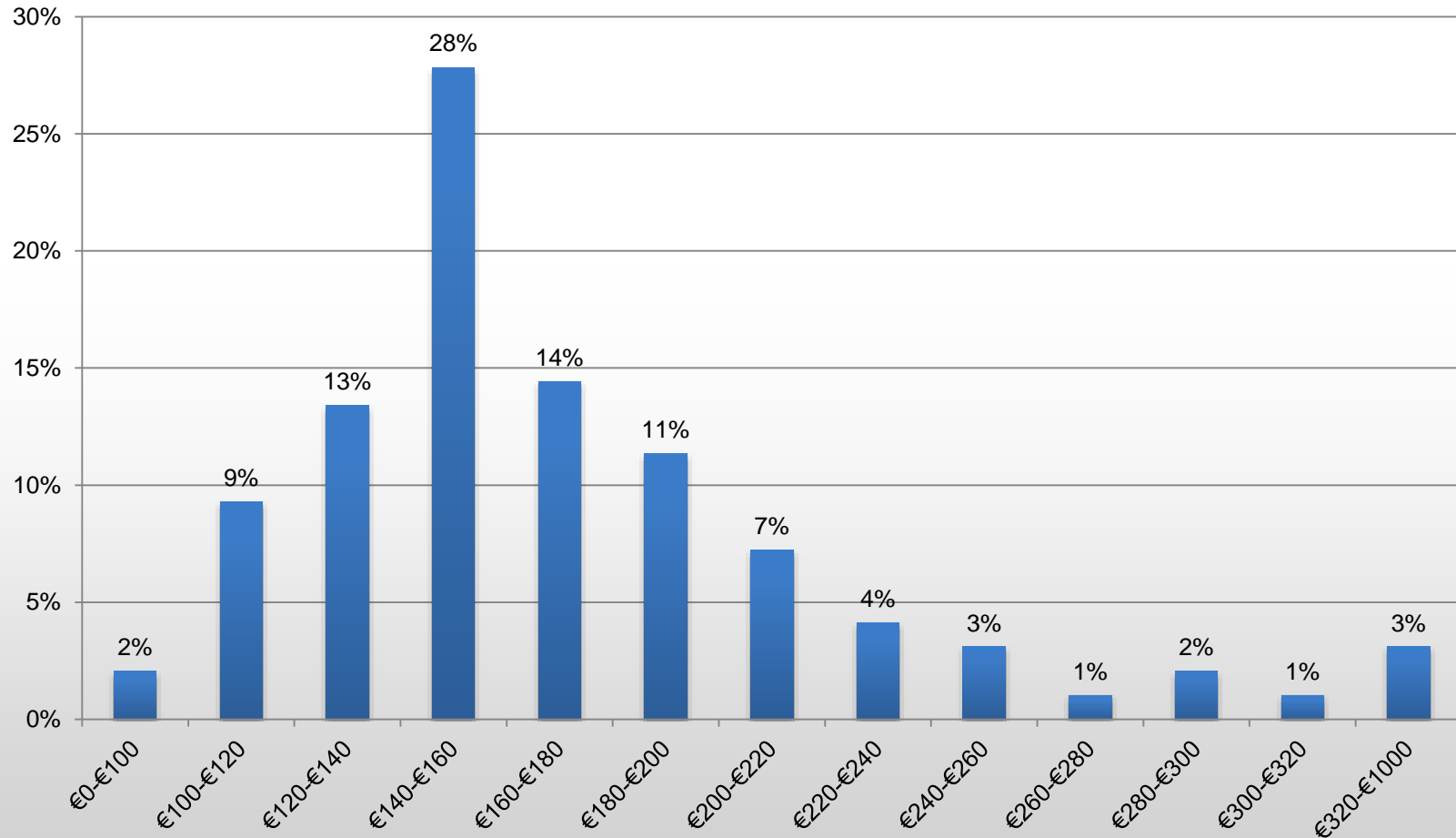
De DREAM-propositie

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

# Verbruik ouderenzorg Euro per maand per cliënt



# Histogram Verbruik Ouderenzorg



# Vergoeding versus daadwerkelijke Energiekosten

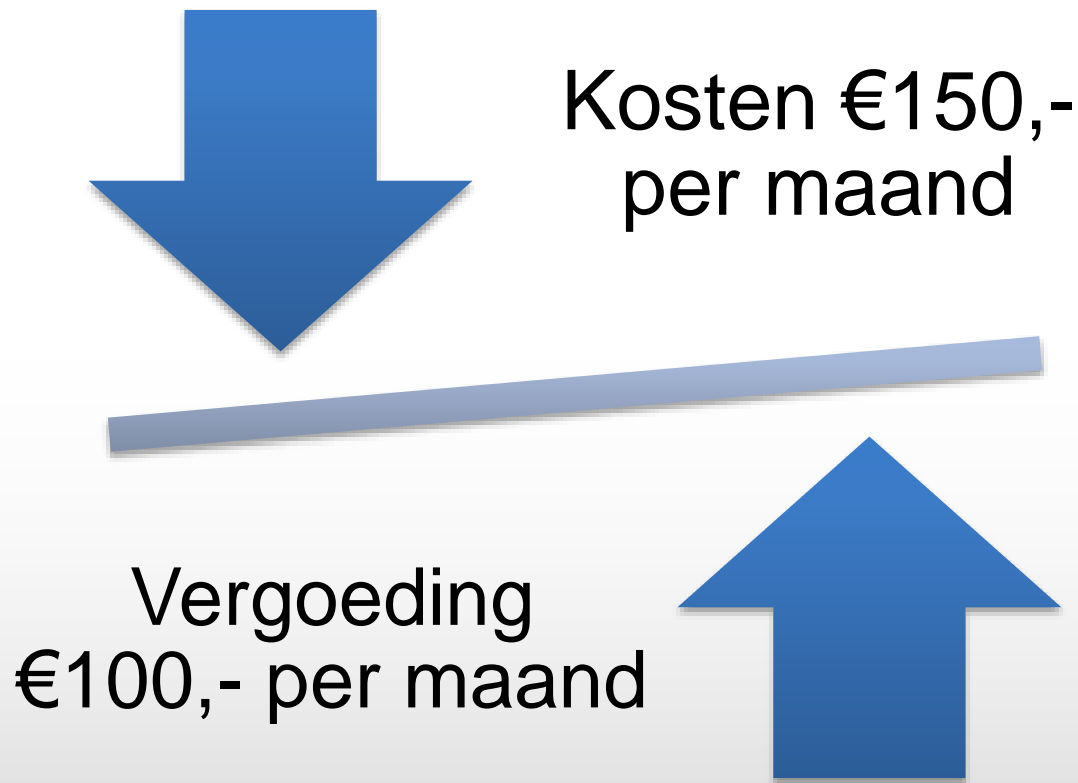
	0	BVO	ZZP terrein en gebouw	Energie	Energie/m²/and	Energie / m2 BVO
ZZP 1 -ZB		74,9	€ 1.284	€ 428	€ 36	€ 6
ZZP 2 -ZB		78,7	€ 1.679	€ 560	€ 47	€ 7
ZZP 3 -ZB		84,4	€ 2.023	€ 674	€ 56	€ 8
ZZP 4 -ZB		81,9	€ 2.335	€ 778	€ 65	€ 10
ZZP 5 -ZB		69,4	€ 3.264	€ 1.088	€ 91	€ 16
ZZP 6 -ZB		69,2	€ 3.266	€ 1.089	€ 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
				<b>gemiddeld</b>	<b>€ 98</b>	<b>€ 15</b>

Gemiddelde Energiekosten  
ouderenzorg:

**€155,-**

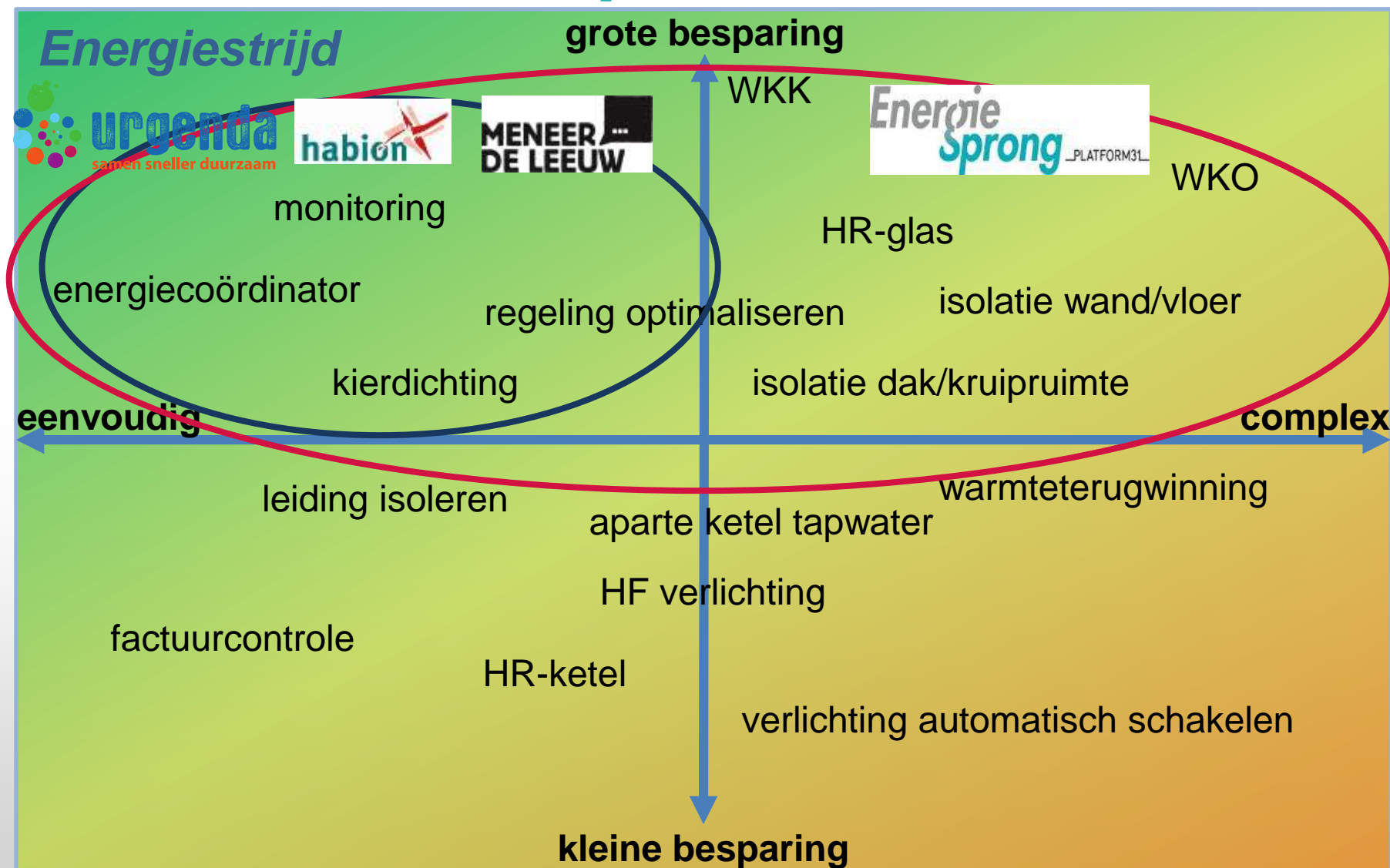
per cliënt per maand!

# Mismatch!





# Ambitie vs complexiteit



# Zorgvastgoed

**FACTS & TRENDS** **CENTRALE VRAAG**

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



[duurzaamgebouwd.nl](http://duurzaamgebouwd.nl)



duurzaamgebouwd.nl

# ZORGVASTGOED

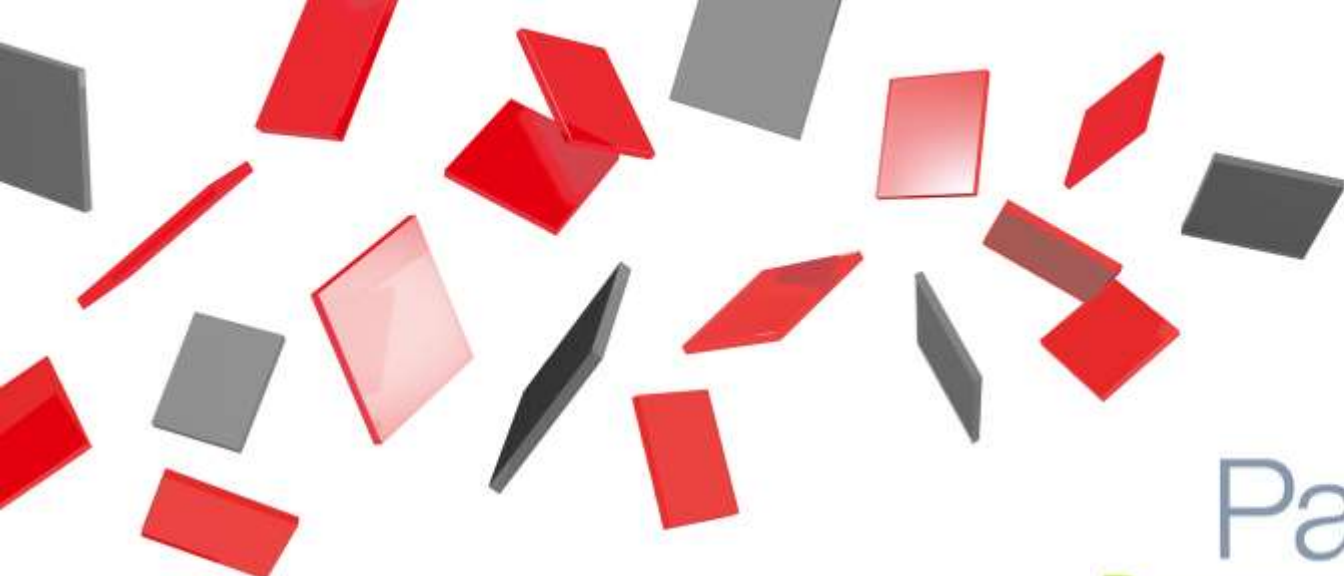
Is mede mogelijk gemaakt door:

**sikkens**

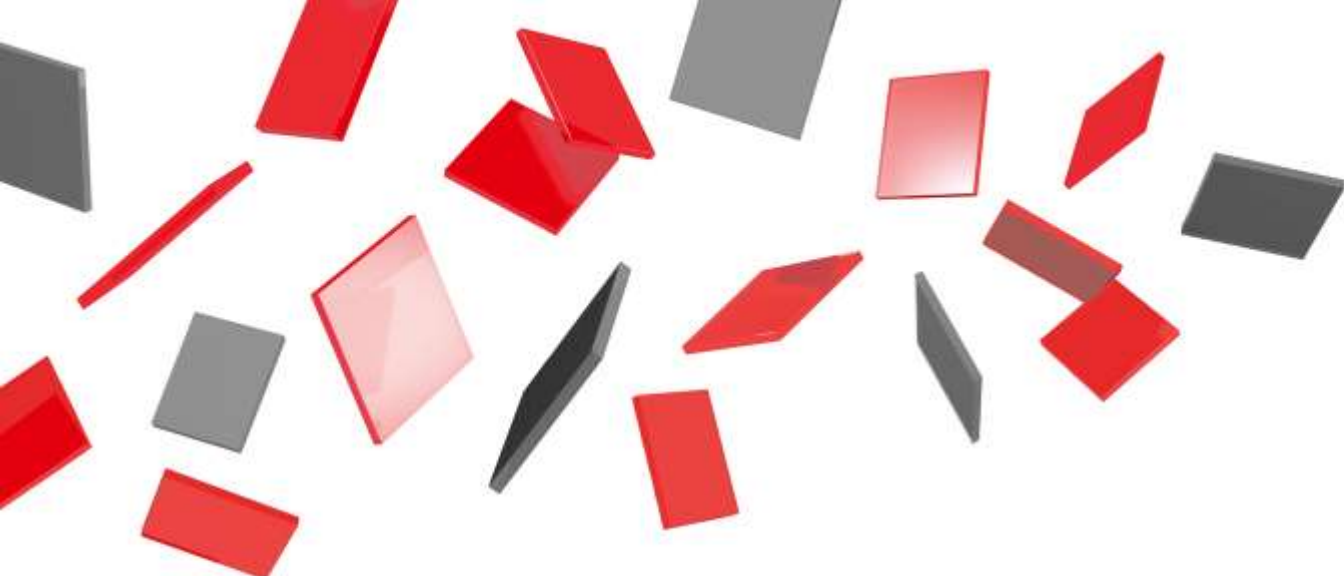


Authorized dealer





**WELKOM**



Gezond binnenklimaat

in de zorg ?





Goed binnenklimaat

Temperatuur

Luchtsnelheid

CO<sub>2</sub>



Geluid

Zonlicht

Luchtvochtigheid



combinatie van thermisch binnenklimaat en luchtkwaliteit



Belangrijk voor kwetsbare groepen!

Er is wetgeving op het gebied van:

- + Vallen
- + Ventilatie-eisen / CO<sub>2</sub>
- + 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



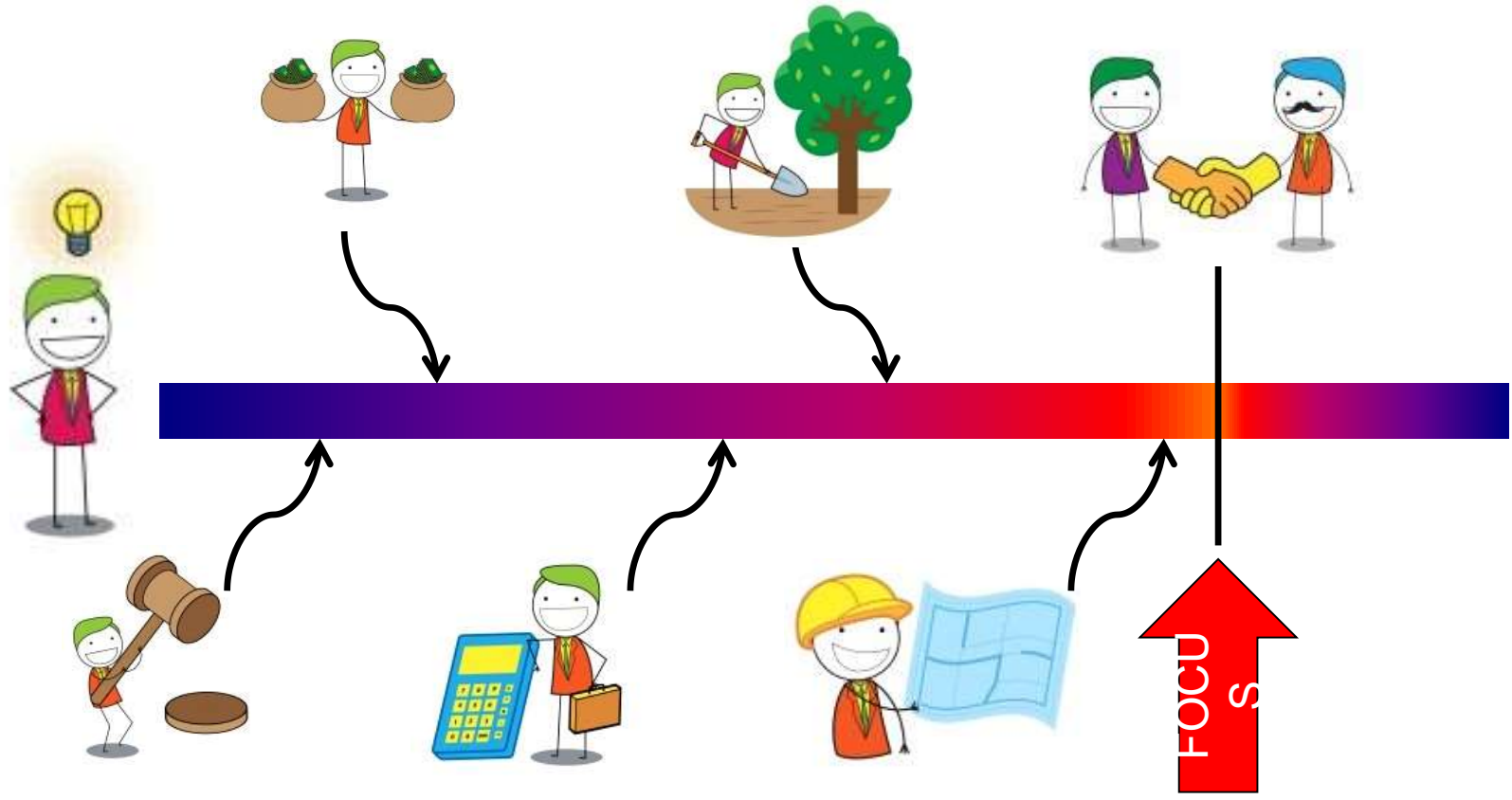
## Budget voor een goed klimaat

Noodzaak koeling is bekend, maar.....

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

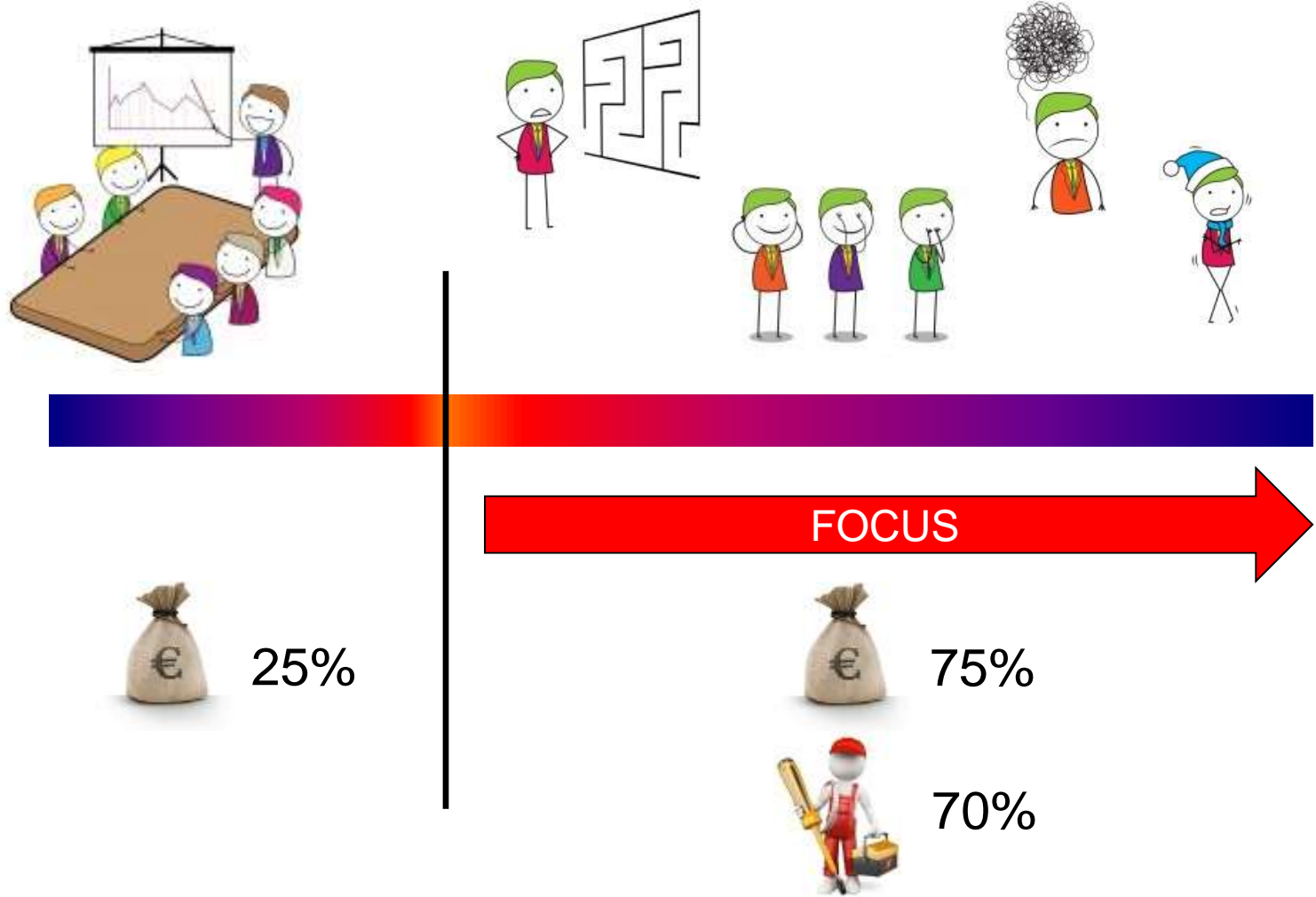


# Huidige markt





# 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



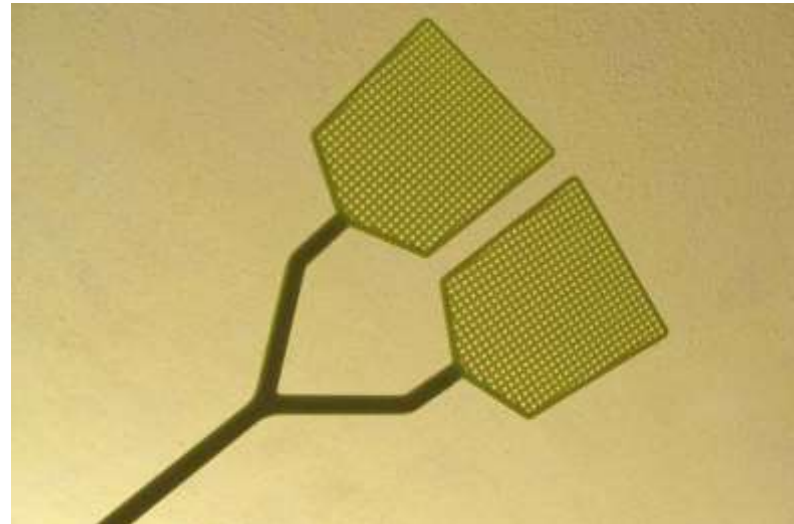
## Wees creatief

- + 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

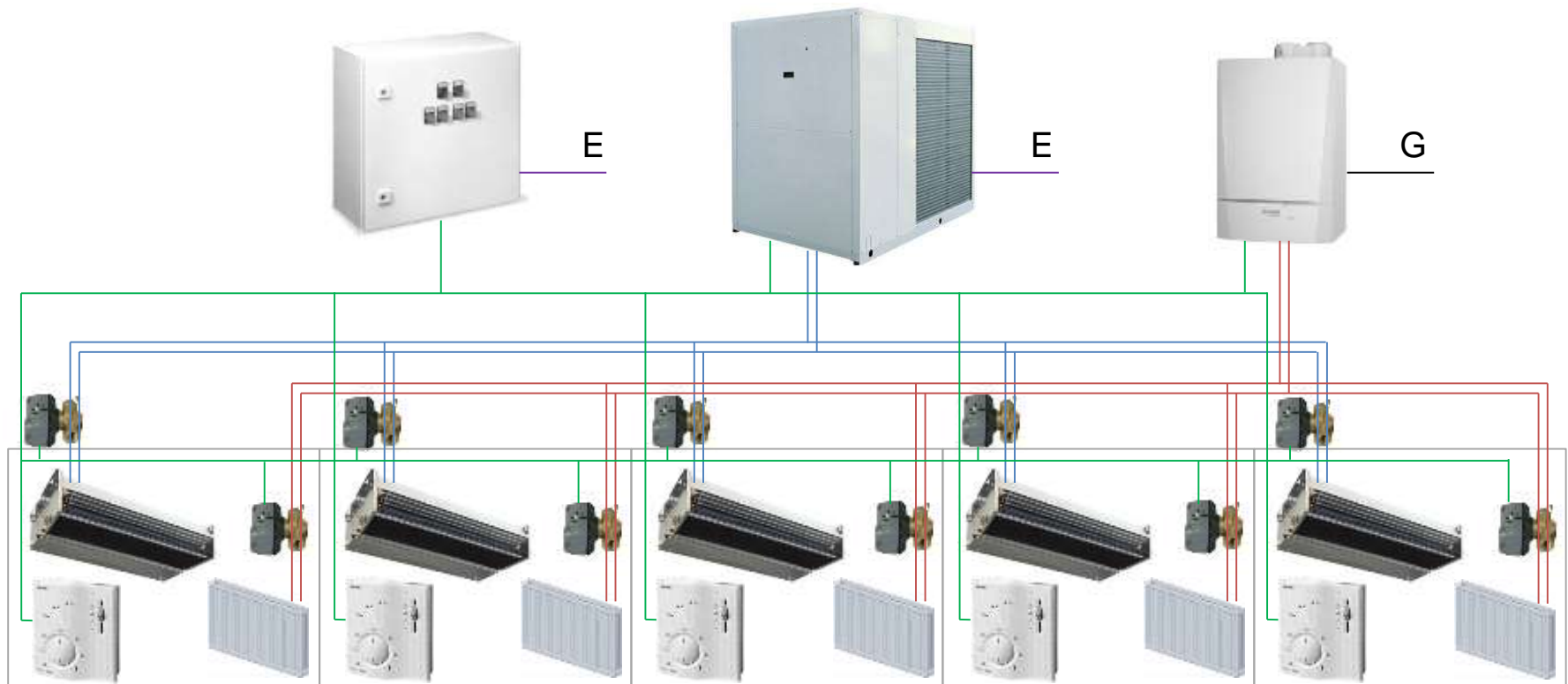


## Ontwerpen met conventionele of duurzame technieken

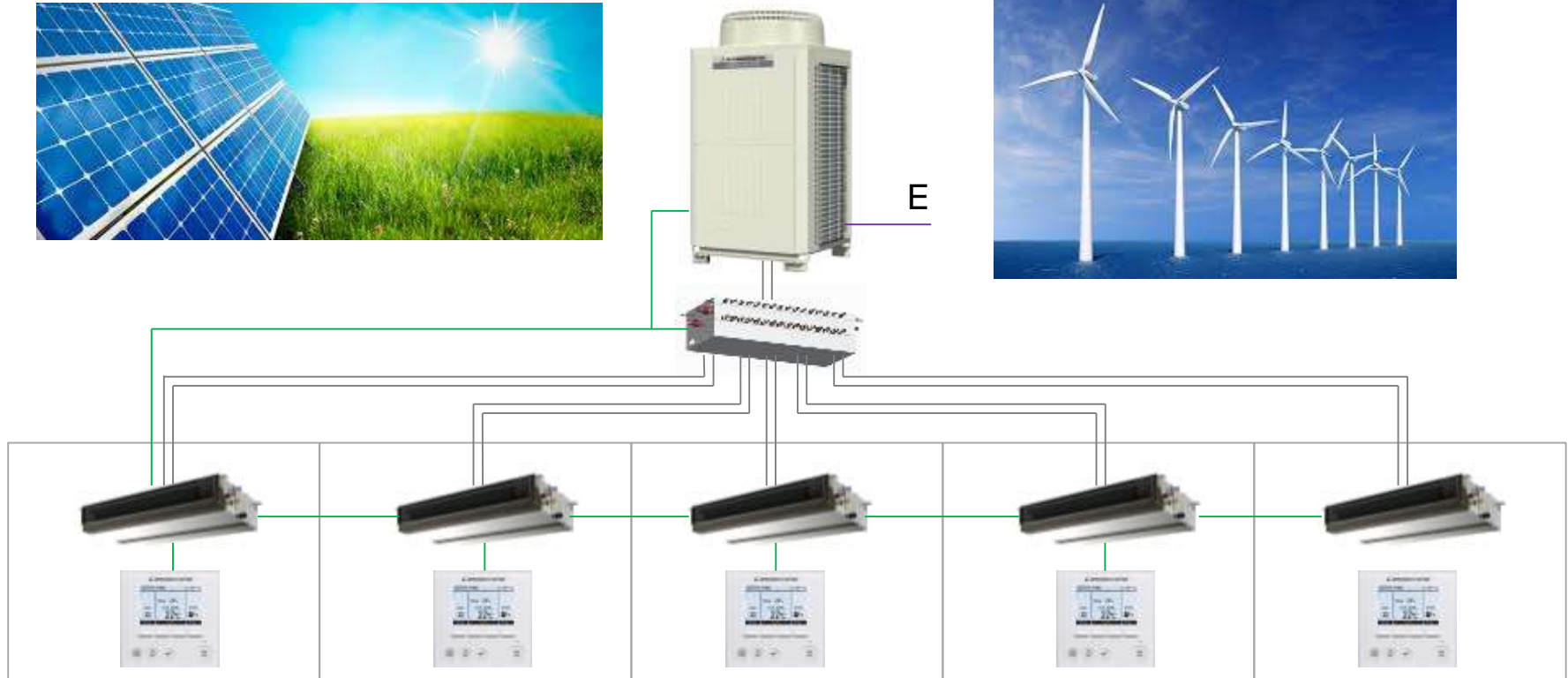
- + Zorgcomplex met verschillende functies
- + Hoofdverwarming en comfortkoeling is gewenst
- + Individuele regeling
- + Duurzaam concept

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

# Conventioneel ontwerp



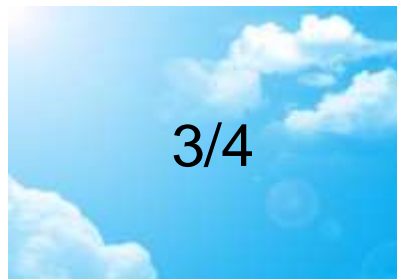
# Alternatief duurzaam concept met gebruik hernieuwbare bronnen



# 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](http://www.mitsubishi-climatecare.nl)

# Zorgvastgoed

**FACTS & TRENDS** **CENTRALE VRAAG**

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



[duurzaamgebouwd.nl](http://duurzaamgebouwd.nl)





# Dank voor uw aanwezigheid

uw mening is belangrijk

Graag ontvangen wij uw evaluatieformulier!

Presentaties, evaluatie e.d. staan online op

[www.duurzaamgebouwd.nl](http://www.duurzaamgebouwd.nl)

Tot 16.30 uur

NETWERKBORREL





duurzaamgebouwd.nl

# ZORGVASTGOED

Is mede mogelijk gemaakt door:

**sikkens**



Authorized dealer

