

Nieuwe kwaliteit in Zorgvastgoed



Is kwalitatief zorgvastgoed in een onzekere markt nog haalbaar?

Hoe kun je in deze markt nog kwalitatief zorgvastgoed realiseren? Dat is de vraag die momenteel centraal staat voor veel zorgbestuurders en ontwikkelaars. Op 5 juli 2022 zijn door de NZa de beleidsregel inzake de NHC en NIC en de tarieven voor de WLZ vastgesteld. De NHC- en NIC-tarieven worden in 2023 op de gebruikelijke wijze geïndexeerd. Per 1 januari 2024 vindt een herijking plaats, waardoor de tarieven zullen dalen met ca. 7-8%. In een markt met stijgende rentes en hoge bouwrijzen wordt het voor zorgondernemers een uitdaging om kwalitatief zorgvastgoed te realiseren.

Één van de belangrijkste parameters op dit moment voor het realiseren van nieuw vastgoed is de omvang van een gebouw. Dit klinkt als een open deur, maar toch zien wij bij veel zorgorganisaties juist hier de spanning ontstaan. Ogenscheinlijk worden de vierkante meters één op één gekoppeld aan de mogelijke kwaliteit van een zorggebouw. Het is echter de vraag of dit wel terecht is en kwaliteit meer gevonden kan worden in een evenwichtig ontwerp in plaats van in oppervlaktes. Immers, hoe groter de omvang van een gebouw, hoe onrealistischer de businesscase wordt. Vanuit de vele workshops met Care Concept komt naar voren dat momenteel bij een nieuwbouw voor de V&V met ca. 70-75 m² bvo per plaats een haalbare businesscase mogelijk is. Bij de VGZ ligt de bandbreedte tussen de 60-65 m² bvo per plaats. Aanscherping van de toekomstige financiering vraagt simpelweg het naar beneden bijstellen van deze bandbreedte met circa 10%. De vraag die dan gesteld moet worden is of met die verlaging niet teveel moet worden ingeleverd op kwaliteit en functionaliteit?

“In een markt met stijgende rentes en hoge bouwrijzen wordt het voor zorgondernemers een uitdaging om zorgvastgoed te realiseren.”



Bewust kijken naar kwaliteit

Kijkend naar de markt zien we al een aantal jaar een ontwikkeling bij de particuliere zorgorganisaties, waarbij wordt ingezet op kleinschalige, sfeervolle, functionele gebouwen. Deze organisaties zijn zich sterk bewust van de eigen positie (grote woonbeleving met de nodige zorg) binnen de zorgmarkt en zetten hierop in. Dit resulteert in gebouwen met relatief ruime zorgstudio's of appartementen en één kwalitatieve ontmoetingsruimte. Ondersteunende zorgfuncties worden veelal geclusterd en gecombineerd of uitbesteed. De gemiddelde particuliere zorgonderneming exploiteert gebouwen van zo'n 65 m² BvO per plaats. Deze insteek is zeker niet één op één in te zetten voor de meer institutionele zorg, waar de zorgvraag in het algemeen groter is. Echter ligt de sleutel tot een kwalitatief én efficiënt zorggebouw wel in een bewuste afweging welke functionaliteiten en kwaliteiten je als zorgorganisatie écht nodig hebt in het gebouw. Dit betekent géén dichtgetimmerd PvE met oppervlaktelijsten, maar een houding waarbij wordt gekeken naar de bruikbaarheid en inrichting van ruimtes. De oppervlakte van een ruimte is immers niet altijd doorslaggevend voor de bruikbaarheid en kwaliteit van een ruimte.

“Door bewust te kijken naar functionaliteit en kwaliteit is binnen het zorgvastgoed veel te winnen”

Care Concept

Door bewust te kijken naar de functionaliteit en kwaliteit van de algemene ruimtes en ontmoetingsplekken is binnen het zorgvastgoed veel te winnen. Echter wordt het grootste deel van het zorggebouw gebruikt voor zorgstudio's en appartementen. Juist daarom is binnen het Care Concept gekeken naar een kwalitatieve, efficiëntere opzet van de zorgmodules.

Om het zorgvastgoed betaalbaar te houden, hebben wij vanuit Care Concept met de diverse partners een nieuwe lijn modules ontwikkeld die compacter van opzet zijn, maar mét behoud van functionaliteit en kwaliteit. Door toepassing van deze modules is het, in de huidige marktomstandigheden, mogelijk om kwalitatief zorgvastgoed te realiseren.

Zorgmodules

De nieuwe zorgmodules zijn zo vormgegeven dat optimaal gebruik kan worden gemaakt van de studio. Dat wil zeggen;

- Inzet van flexibel sanitair maakt zorggeschikte badkamers met minimale oppervlaktes mogelijk.
- Een bredere opzet met ruimte voor meer daglicht.
- Compacte, decentrale techniekruimte tussen twee zorgstudio's in, met innovatieve installaties.
- Ruimte om, naast het zorgbed, ook een zitje, pantry en/ of kast te plaatsen. Kortom, meer ruimte voor persoonlijke spullen en een herkenbaarheid in de kamer.

Op deze manier is het mogelijk om binnen een compacte kamer ruimte voor wooncomfort én zorg te bieden. Daarnaast zijn de modules in de toekomst eenvoudig om te bouwen naar andere functies zoals wonen, kantoren of onderwijs.

Care Concept

Bij Care Concept vinden wij het belangrijk om in vroegtijdig stadium met de gebruiker te onderzoeken of een transformatie of nieuwbouw realistisch is. Dit doen wij met behulp van een workshop waar met alle stakeholders de mogelijkheden en onmogelijkheden van een locatie worden onderzocht.

Vanuit de workshop komen 2-3 scenario's met een investeringsraming, zodat de gebruiker snel inzicht heeft in de haalbaarheid van het project. Door onze efficiënte manier van werken, zijn de kosten en de doorlooptijd voor dit onderzoek beperkt.

Wilt u meer informatie over de mogelijkheden voor uw gebouwen, wij adviseren u graag.



Traditionele zorgstudio 39,5 m2 BvO



CareConcept studio 33,5 m2 BvO

Voordelen Care Concept

- Bewezen concept voor zorgvastgoed
- Snel inzicht in de haalbaarheid van een casus
- Korte doorlooptijd van initiatiefase tot en met realisatie
- Creëren van draagvlak bij betrokkenen
- Circa 10% lagere investeringskosten dan bij een traditioneel ontwerp
- Hoogwaardige architectuur
- Door toepassing van slimme innovaties ontstaat in de compacte studio een grotere leefruimte
- Besparing op de exploitatiekosten door het toepassen van zorggeschikte materialen en kleinere bvo's
- Decentraal Care Concept installatieconcept voor eenvoudige ombouwbaarheid en toepasbaar voor meerdere functies

Exploitatie

Onderzoek naar exploitatiekosten zijn in het voortraject ook een belangrijk aandachtsgebied. Wanneer bijvoorbeeld geïnvesteerd wordt in (aanvullende) duurzaamheidsmaatregelen dan zullen de kosten voor gas (bestaande bouw) en elektra fors teruglopen. In de huidige markt zijn dan ook voorbeelden dat deze besparing op de energierekening (deels) wordt aangewend om de aanvullende investering te dekken voor extra maatregelen ten opzichte van de BENG-eisen. Ook kunnen besparingen op de exploitatie worden gevonden door de toepassing van materialen die eenvoudiger zijn te onderhouden en door compacter te bouwen.

Vanuit Care Concept wordt in 2023 een nieuw installatieconcept gelanceerd dat 50% energiezuiniger is dan de huidige BENG-eisen. Dit nieuwe systeem is ook goed toepasbaar in bestaande bouw met de nodige efficiëntie in exploitatie. Daarover meer in de nabije toekomst.

“Care Concept staat voor een duurzaam en haalbaar plan met oog voor de gebruiker.”

De toekomst van Zorgvastgoed

Bij veel projecten die de afgelopen jaren zijn ontworpen, zijn de businesscases niet (meer) sluitend. Vanuit de markt en onze eigen workshops zien wij dat zorgpartijen mede daarom anders gaan kijken naar het zorgvastgoed. Hierbij wordt een optimale balans gezocht tussen kwaliteit, omvang en duurzaamheid met de haalbaarheid van het plan als gemene deler. Deze balans is alleen te bereiken door samen met de gebruiker, de consequenties van bepaalde keuzes te bespreken en op basis daarvan heldere keuzes te maken. Zo ontstaat draagvlak voor een plan wat kwalitatief, haalbaar en realistisch is.

Met deze uitgangspunten zien wij genoeg kansen om samen kwalitatief en betaalbaar vastgoed te realiseren. Wij gaan graag de uitdaging met u aan!

Businesscase niet haalbaar?

Voor deze projecten kunnen wij een quickscan uitvoeren waarmee gekeken wordt of en hoe het plan wel haalbaar wordt!



Het Care Concept is een samenwerking van:

LENGKEEK
architecten en ingenieurs bv

WESOLVE
PROJECTS BV



J. VAN TOORENBURG BV



ALCOMEL
Solutions innovatives

WeSolve Projects b.v.

Aeolusweg 127
3731 XE De Bilt

ClimaRad
Future comfort today

UP
INTERIEUR

t 030 220 09 24
e info@laib.nl
w www.wesolveprojects.nl