



Zorg maakt werk van duurzaamheid

Het pareltje aan de kroon van Zorgbalans

‘Omdat goede zorg heel persoonlijk is’ is het motto van ouderenzorgorganisatie Zorgbalans, actief in Kennemerland en Zuid-Holland Noord. Die goede zorg vertaalt zich óók in een goed onderkomen. Een treffend voorbeeld daarvan is de nieuwbouw op de locaties Horstendaal en Saanensduin in Bennebroek, sinds medio juni in gebruik: zonder gasaansluiting, mét 500 zonnepanelen en met triple glas. “Dit is het pareltje aan onze kroon qua duurzaamheid, voor groepswonen met dementie.”



Manager Vastgoed Rob Huijsmans van Zorgbalans laat met gepaste trots zien wat zijn organisatie in Bennebroek, gemeente Bloemendaal, heeft weten te realiseren. Daarmee zet Zorgbalans weer een nadrukkelijke stap in de al in 2010 gestelde ambities. “We hebben toen een doelstelling geformuleerd op het gebied van de verduurzaming van ons energiegebruik”, vertelt Huijsmans. “We willen op dat vlak in 2020 20 procent bespaard hebben.” Daarvoor ging Zorgbalans aan de slag met de transitie van de vastgoedportefeuille. “Waar we konden hebben we maatregelen genomen, van het vervangen van cv-ketels tot het vergroten van bewustwording. De conclusie was dat het afstoten van oudere panden voor nieuwbouw verreweg de meeste zoden aan de dijk zette. Daarmee realiseer je de grote klappers.”

Uitdagingen en keuzes maken

Huijsmans liep in de praktijk van alledag tegen uitdagingen aan. “Wij waren in 2015 bezig met een nieuwe vestiging, samen met een woningcorporatie. Dat was op zich een behoorlijk duurzaam project: goed geïsoleerd en met zonnepanelen op het dak. Ik wilde daar graag óók voor een collectieve installatie gaan. Dat zag de corporatie niet zitten en dus gebeurde het niet. Als huurder zit je in een andere rol aan tafel dan wanneer je opdrachtgever bent.” Het idee bleef hem echter bezig houden. “Toen we in 2016 met het bouwteam in Bennebroek aan tafel gingen, heb ik gezegd: we gaan binnen de stand van de techniek van vandaag een zo duurzaam mogelijk gebouw maken.” Dat betekende: keuzes maken. Geen bodemwarmte bijvoorbeeld. Maar vooral ook: géén gas. “Ons uitgangspunt was een gasloos gebouw, met zoveel mogelijk comfort voor de bewoners”, verwoordt Huijsmans het. “Om dat comfort te kunnen bieden werd bijvoorbeeld besloten triple glas toe te gaan passen.”



Woonwijk

Het project Horstendaal & Saanensduin werd, samen met HK-Consultancy, Mondria Advies, HJK Architecten, Adviesbureau Feijen, aannemer Ooijevaar en installateur Schulte & Lestraden,



gerealiseerd op de plek waar een oude kliniek van GGZ InGeest stond. De locatie is onderdeel van een groot, parkachtig geheel, waar ook een wijk met 250 nieuwe woningen moet gaan verrijzen. “Ik wil geen voorziening met hekken”, onderstreept Huijsmans nog maar eens. “We doen dit omdat we het de moeite waard vinden om huisvesting te maken voor kwetsbare mensen. Het is mooi om dit soort terreinen te behouden en te integreren in de samenleving. Het is een plek voor de lange termijn, waar onze mensen

welkom zijn.” Die mensen zijn in totaal 64 bewoners, die elk een nieuw eigen zorgappartement tot hun beschikking hebben gekregen: 32 in Horstendaal en 32 in het daar recht tegenover gelegen Saanensduin. “Dat is voor die mensen echt hun eigen huis”, stelt een trotse locatiemanager Juul Sparla. “Elke (groeps)woning hier in huis is ook anders. Het is mooier geworden dan ik had verwacht”, klinkt het enthousiast.

Zonder gas

Opdrachtgever Huijsmans vroeg het bouwteam nadrukkelijk met beide benen op de grond te blijven. “We wilden gebouwen zonder gas. Daarom hebben we ook voor een Groningse architect gekozen”, lacht hij. “We hebben geprobeerd om alles zo goed mogelijk duurzaam te doen. Zo liggen er 500 zonnepanelen op het dak en zijn de beide gebouwen goed geïsoleerd.”

“Duurzaam bouwen gaat verder dan alleen geen gasaansluiting”, benadrukt projectleider Johannes Zondag van Mondria Advies de gezamenlijke visie. Iedereen was zich er ook van bewust dat dat een hoger kostenplaatje met zich meebracht. De investering in triple glas met zwaardere kozijnen, zonnepanelen én duurzame installaties maakten dit specifieke project zo’n 10 procent duurder. Projectleider Arjo Schilder van HK-Consultancy geeft aan dat het projectteam graag grip wilde houden op de kwaliteit. “Daarom hebben we gekozen voor een bouwteamsselectie, in plaats van een aanbesteding. Ook de installateur hebben we zélf gekozen. Alle installaties zijn zelf ingekocht.”



In mei 2017 werden de overeenkomsten getekend en de opdracht verstrekt. Er kon pas worden

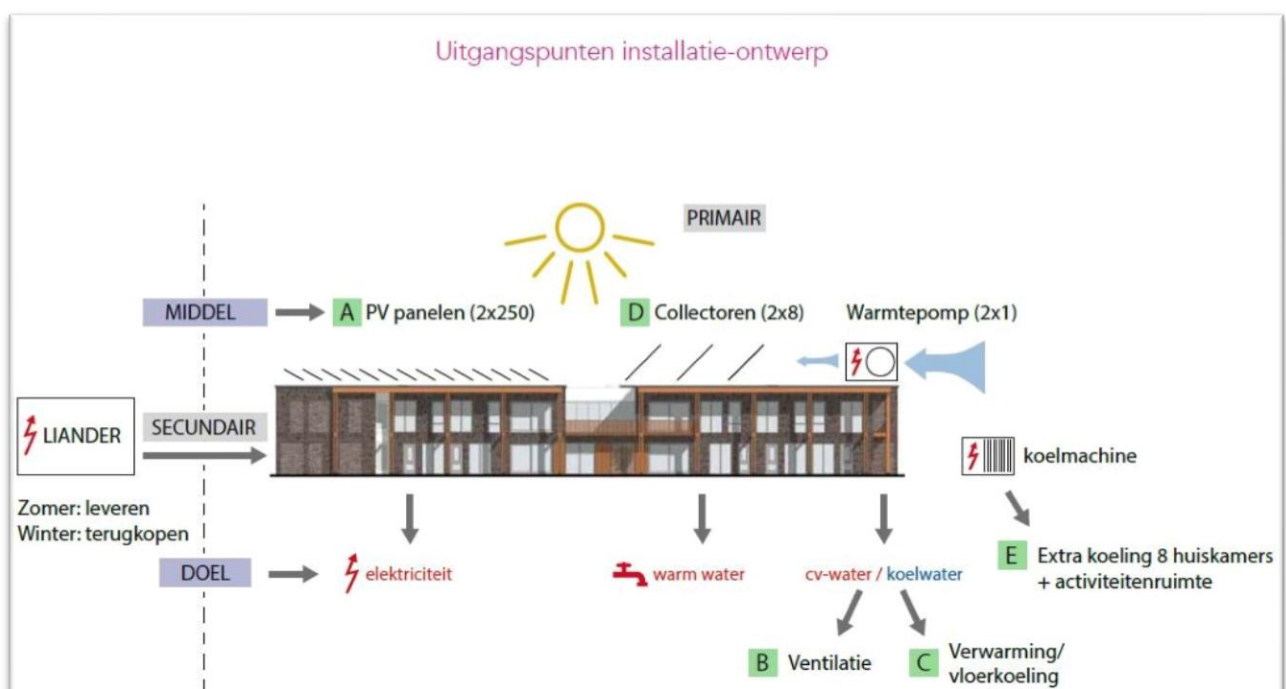
gestart na de bouwvak. Daardoor werd de beoogde opleverdatum (mei 2018) uiteindelijk net niet gehaald.

Kwaliteit van leven

Er was met Zorgbalans keihard afgesproken dat men er vóór de zomer in kon. Dat lukte, al zorgde de natuurlijke omgeving af en toe voor obstakels. “Saanensduin is letterlijk om een scheve eik heen gebouwd”, lacht Schilder. Architect Harry Nanninga is blij met het resultaat: “Het zijn twee gelijkwaardige gebouwen, die er heel anders uit zijn gaan zien.” Hij duikt dieper in het ontwerp: “We hebben eigenlijk een grote garage gebouwd, met een verdieping erop. Er zijn elementen gemaakt van steeds drie appartementen. Dat zouden er in de toekomst ook twee kunnen worden. Daarom zijn er meerdere verwarmingsvelden in de vloer. Die flexibiliteit bood tijd voor een goede doelgroep discussie. De bewoners zijn mensen met dementie, die in een kleinschalige groepswoning komen wonen. Elk appartement heeft zijn eigen badkamer. Per acht appartementen is er een gezamenlijke woonkamer en keuken. De appartementen zijn 3 meter hoog. Er zit dus gewoon lucht in! Het zijn studio’s, die voelen als een soort zorghotelkamers. De gebouwen zijn ontstaan door de keuzes die gemaakt werden voor de zorg. Dus altijd licht, altijd daglicht. Dat is immers kwaliteit van leven.”

Eenvoudige installaties

Er is veel gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en elke woongroep werd met behulp van een eigen stylist ingericht. Zondag belicht de financiële kant van het project: “We hebben 4600 vierkante meter BVO gebouwd, voor een bouwsom van 6,1 miljoen, ex BTW. Dat sluit aan op de vroegere normen voor verpleeghuizen. Per bewoner ongeveer 70 vierkante meter. Door studio’s te maken hebben we veel ruimte (en geld) kunnen inzetten voor gezamenlijk gebruik, zoals grote huiskamers en de tuin.” Adviseur Guus Feijen vertelt dat de gebouwen van eenvoudige installaties zijn voorzien: “En dat geldt dan ook voor onderhoud en





storingsgevoeligheid. Zo is het gebouw bijvoorbeeld niet per vertrek voorzien van airco. Voor verwarming en koeling zorgt een luchtwaterwarmtepomp op het dak. Slechts een negental vertrekken heeft extra koeling: de gemeenschappelijke woonkamers en een activiteitenruimte. Ik houd ervan om een gebouw heel goed te ventileren. Deze gebouwen scoren wat dat betreft twee tot drie keer boven de eis ten aanzien van ventilatie in het Bouwbesluit. Daarnaast is er geen tocht of lawaai. In de studio's, waar de mensen wonen, hoor je niets." Hij onderstreept nog maar eens de eenvoud. "Zo is alle verlichting led. Er is heel veel aandacht besteed aan de lux-waarden."

Ambities overtroffen

De prettige en respectvolle samenwerking heeft geresulteerd in een topzorglocatie. Rob Huijsmans kan dan ook niet anders dan tevreden zijn: "We overtreffen onze ambities. We zitten nu op zo'n 23 procent energiebesparing ten opzichte van 2010. Maar we willen nog een stuk verder: naar 49 procent in 2030, conform het klimaatakkoord van Parijs. Dan hebben we dus nog wel een slag te maken. Wij zitten met deze gebouwen nu, in 2018, in de voorhoede. Maar ik ben ervan overtuigd dat dit over een paar jaar heel normaal is." Het volgende project ligt al klaar: "In Heemstede, samen met een woningcorporatie. Dat moet bijna energieneutraal worden. Wij gaan daar een energieprestatievergoeding betalen. Dat is weer een stap verder. Zo zie je dat er in een korte tijd heel veel verandert."



*Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg
juli 2018*

Tekst: Ton de Kort, TDKTekst

Foto's: Penny Senior (KCWZ), Ton de Kort, Mondria Advies en HK-Consultancy

Zorg maakt werk van duurzaamheid

Duurzaamheid is in de zorg allang geen toekomstmuziek meer. Steeds meer zorgorganisaties – ook in de ouderenzorg – nemen duurzaamheid mee in hun uitgangspunten. Dat doen ze bij verbouw- of nieuwbouwprojecten maar óók in hun bedrijfsvoering. Deze initiatieven sluiten goed aan bij de Green Deal Zorg 2.0 die in oktober 2018 is gesloten. Daarin is energietransitie één van de vier kernthema's voor de komende jaren. Ook het klimaatakkoord van Parijs speelt een rol. Deze ontwikkelingen vertalen naar de eigen ambities is nog niet makkelijk. In een artikelenserie zet het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg een aantal lichtende voorbeelden van duurzaam zorgvastgoed in de schijnwerpers, zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Ter inspiratie voor zorgorganisaties die aan de slag gaan met duurzaamheid.