



# Duurzaamheid begint bij Hoge Veld met een goede basis

Een goed en duurzaam gebouw bouwen. Dat was de insteek van Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé toen de vernieuwing van de oude locatie 't Hoge Veld in Aalten ter tafel kwam. De organisatie nam afscheid van het oude gebouw en koos voor nieuwbouw. Direct naast het oude gebouw verrees in 2013 het eerste zorggebouw met een [BREEAM \(Building Research Establishment Environmental Assessment Method\) In-Use keurmerk](#): de moeite van een bezoekje aan de Achterhoek waard.



---

## Uitvoering projecten

Roy Severein is manager vastgoed bij Marga Klompé. Dat is een zorgorganisatie met 15 locaties en een kleine 1.000 wooneenheden in het oostelijk deel van de Achterhoek en de regio Lochem. Denk aan vestigingsplaatsen als Groenlo, Winterswijk, Lochem, Lichtenvoorde én Aalten. 'Pakweg de helft van onze locaties is gehuurd', vertelt Roy. 'In vierkante meters hebben we zo'n twee-derde van de totale omvang in eigendom.' Dat zijn gebouwen uit verschillende periodes, maar het gros is nog vrij nieuw. Severein kent een achtergrond in het commercieel vastgoed en kwam bij zijn huidige werkgever binnen als vastgoedbeheerder. 'Ik hield me vooral bezig met de uitvoering van een aantal projecten. De ontwikkeling lag bij een collega van me, van wie ik het uiteindelijk heb overgenomen.'

## Nieuwbouw voor de hand liggend

Een langetermijnhuisvestingsplan was het vertrekpunt bij het aanpakken van de locatie 't Hoge Veld in Aalten. 'Het oude gebouw stamde uit 1970', weet de manager vastgoed. 'Dat was écht een traditioneel verzorgingshuis. Het gebouw was niet meer toekomstbestendig te maken. De kamertjes waren te klein.' De keuze voor nieuwbouw lag voor de hand. Die vond verdeeld over twee locaties plaats. Woonzorgcentrum Stegemanhof, verderop in het dorp, werd in 2012 opgeleverd, de groepswoningen van locatie Hoge Veld (zónder 't) een jaar later. 'We hebben daarbij een omzetting gedaan van lichte naar zwaardere zorg', legt Severein uit. Zo kwamen er vijf groepswoningen voor psychogeriatric, groot en kleiner.



De grote zijn verdeeld over twee bouwlagen en bestaan uit 6 tweekamerappartementen plus een gezamenlijke huiskamer. De kleine appartementen beslaan drie bouwlagen en tellen 6 éénkamerappartementen, plus opnieuw een gezamenlijke huiskamer. 'En dan zijn er nog 12 aanleunwoningen', voegt Roy toe. 'Dat is vervangende nieuwbouw.'

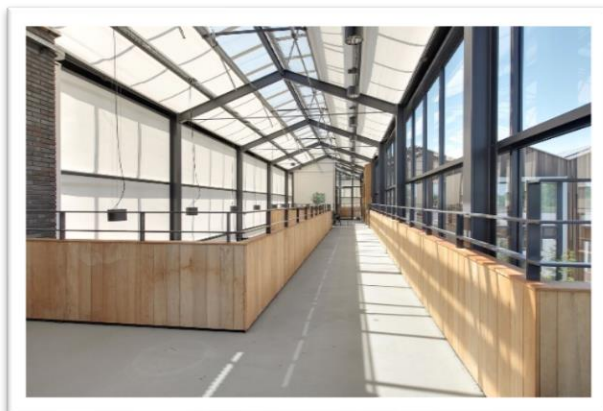
### Drie bouwblokken met natuurlijke materialen

Het is goed zichtbaar dat Hoge Veld bestaat uit drie aparte bouwblokken, waarin veel met natuurlijke materialen is gewerkt. Die worden met elkaar verbonden door een grote glazen kas. 'Zeg maar een luxe buitenruimte.' Het totaalplaatje oogt fris en modern. Maar is het ook duurzaam? Severein: 'Toen we hiermee bezig waren begon duurzaamheid net meer op de agenda te komen. Er is toen voor gekozen om in elk geval een goede



gebouwisolatie toe te passen. We wilden de basis goed op orde hebben. Denk daarbij aan hoge isolatiewaarden voor de gevel, het dak en de vloer. Daarmee liepen we in die periode voorop in het land. Er is toen ook nog een quickscan gedaan, waarin we hebben gekeken naar allerlei duurzaamheidstoepassingen. Ons uitgangspunt was dat alles wat we extra investeerden binnen 10 jaar terugverdiend moest worden. Daardoor vielen kleine windmolentjes af, net als waterzuivering via rietvelden.'

### Nadruk op wonen en welzijn



Het ontwerp van het nieuwe gebouw werd gedaan door TS Architecten uit Deventer. 'In het ontwerpteam zaten ook mensen van ons en een bouwmanagementteam', vervolgt Roy. 'Wij hebben er als zorgorganisatie voor gekozen om de zogenaamde onrendabele top voor onze rekening te nemen. We hebben wat méér geld in het gebouw gestoken, om het op de langere termijn interessant te houden.' Zo werd in de woonruimten bijvoorbeeld gekozen voor

speciaal glas. Dat is zonwerend maar zorgt tóch dat er daglicht binnenkomt. 'Het is een bewuste keuze geweest om de nadruk op wonen en welzijn te leggen.'

Dat was best een omslag in de cultuur van de zorg.’ Natuurlijk kleven er nadelen aan de gemaakte keuzes. ‘Wat dacht je van de rekening van glazenwasser?’, lacht Roy, verwijzend naar de immense kas. ‘Maar ook daar is bewust voor gekozen. We wilden drie bouwstijlen, met die kas als verbinding.’

### **BREEAM In-Use keurmerk**

Hoewel de terugverdientijd langer dan 10 jaar is, liggen er ook wel degelijk zonnepanelen op het dak. ‘Dat is ook voor een stuk imago’, moet Severein toegeven. ‘Wij sturen hier niet op overdaad maar willen wél een goede basiskwaliteit. Zo zijn er geen algemene ruimtes in het gebouw gemaakt. Daar ligt een groot deel van onze besparing.’ In tegenstelling tot wat je zou verwachten beschikt Hoge Veld niet over [BREEAM-keurmerk](#) voor nieuwbouw. ‘We zijn twee trajecten ingegaan’, blikt Roy terug. ‘BREEAM voor nieuwbouw kwam er uiteindelijk niet van,



omdat het bureau dat erbij betrokken was failliet ging. In plaats daarvan hebben we als eerste zorggebouw in Nederland het BREEAM In-Use keurmerk toegekend gekregen, voor bestaande bouw dus. Daarvoor is de Dutch Green Building Council twee jaar bezig geweest, om te kijken hoe ze ons konden beoordelen. We hebben veel gedaan om aan die eisen te voldoen, tal van bewijsmateriaal verzameld. We moesten er zelf ook wel van overtuigd zijn dat de inspanning opwoog tegen de voordelen van zo’n certificering.’

### **Forse reductie**

Op de vraag of het energieverbruik tussen het oude gebouw en de nieuwbouw grote verschillen laat zien, antwoordt Severein dat dat wel meevalt. ‘Het totale verbruik van installaties en apparatuur is nagenoeg gelijk. Dat komt doordat we wél zuiniger zijn geworden – bijvoorbeeld door de keus voor ledverlichting - maar dat er ook veel meer installaties en apparaten actief zijn. Denk aan de warmtepompen die aanstaan. En er is duidelijk sprake van een toename van activiteit.’ Hij concludeert tevreden dat het gebruik van elektra toch met circa één-derde is gereduceerd. ‘Dat danken we aan de opwekking door de PV-panelen. De gasreductie is veel forser. Die bedraagt wel 90 procent! Dat komt door de sterk verbeterde isolatiewaarden, gecombineerd met duurzame opwekking. De warmte- en koudeopslag gebeurt met een gesloten bronsysteem. Via een Airconomy-vloer wordt zowel verwarmd als gekoeld. Die koeling had men voorheen niet.’



### Bewoners genieten van comfort

Waar op energieverbruik geld verdiend wordt, zijn er óók grotere kostenposten. ‘Ons onderhoud is een stuk duurder geworden’, stipt Roy aan. ‘Dat komt door de installaties, de kas én de tuin.’ Hij beseft dat de bewoners van Hoge Veld niet veel met het fenomeen duurzaamheid hebben: ‘Die genieten van het comfort, de ruimte en de beleving en daar gaat het natuurlijk ook om. Wij bieden als zorgorganisatie ook méér dan de norm aangeeft.’



### Prettig en duurzaam zorggebouw

Vanuit de bewoners is aangegeven dat ze op hun locatie een ontmoetingsruimte missen. ‘Tja, dat zijn die algemene ruimten die er níét zijn’, weet Severin. ‘We hebben op zich nog wel ruimte voor een vierde bouwblok maar vullen die eigenlijk liever niet in, zodat het mooi ruimtelijk blijft.’ Marga Klompé blijft ook nadrukkelijk naar de toekomst kijken. ‘Zo zouden de huidige aanleunwoningen kunnen worden afgestoten’, kijkt Roy vooruit. Zo’n vaart zal het echter niet lopen. Hoge Veld is goed gevuld, met bewoners die er met veel plezier wonen. In een prettig én duurzaam zorggebouw.

*Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg  
november 2018*

Tekst: Ton de Kort, TDKTekst

Foto’s: Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé

## 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.