



Zorg maakt werk van duurzaamheid

Verduurzaming is een leerproces voor WIJdeZorg

Een traditioneel ‘verzorgingshuis’ heb je niet zómaar omgevormd tot een eigentijds en duurzaam verpleeghuis. Daar weten ze bij WIJdeZorg, een zorgorganisatie met zeven locaties in de Rijnstreek, álles van. Al geruime tijd is men daar bezig met een toekomstgerichte transitie, waarbij zowel nieuwbouw als grootschalige renovatie van bestaande locaties wordt toegepast. De ervaringen van de voorgaande projecten worden telkens weer meegenomen in de volgende stap, zo maakt een bezoek aan Emmaus in Zoeterwoude helder.



Foto van Gangetje5

Simon Francken is hoofd Algemene Zaken bij WIJdeZorg, een organisatie die actief is in Langeraar, Hazerswoude Dorp, Zoeterwoude, Oude Wetering, Koudekerk aan den Rijn, Woubrugge en Nieuwkoop. Daar zag men ruim 10 jaar geleden de transitie in de zorg al aankomen. ‘Wij hadden toen vooral traditionele verzorgingshuizen’, omschrijft Francken zijn vastgoedportefeuille. ‘Het werd tijd om die te gaan vernieuwen en toekomstgericht om te vormen, naar verpleeghuizen met kleinschalige woonvormen en het scheiden van wonen en zorg.’ Het eerste project dat werd aangepakt was in 2006 de Driehof, in Hazerswoude Dorp. Daarvoor werd een Europese aanbesteding aangegaan, waarmee de zorgorganisatie in een geheel nieuwe wereld belandde. Francken: ‘We werden begeleid door een adviesbureau. Daarnaast schoven allerlei ontwerpende partijen mee aan, zoals de ontwerper van de warmte/koudebron en van de installaties.’

Warmte/koudeopslag

Er werd bewust gekozen voor verwarming en koeling met behulp van warmte/koudeopslag (wko) in de bodem. ‘Dat was duurzaam en innovatief. Bovendien zouden we de méérinvestering in zeven jaar terugverdienen. We liepen dus weinig risico en kregen ook toestemming van het Bouwcollege.’ Er werd gebouwd in twee fases. De oplevering van de 1^e fase was in 2009 en van de 2^e fase in 2011. Toen was de voorbereiding op het volgende project – de Aarhoeve in Langeraar – al gaande. ‘Dat was een vergelijkbaar perceel’, vertelt Francken. ‘De aanbestedingsplicht was toen niet meer van kracht, dus wij zeiden tegen de aannemer: ‘Doe nóg maar zo’n gebouw.’ De wko in Hazerswoude Dorp bleek echter niet naar behoren te werken. ‘Daar brandden allemaal rode lampjes’, blikt coördinator Technische Zaken, Frank Ruigrok terug. ‘Er was sprake van onbalans, óók in het grondwater. Wat je uit de bodem haalt,



moet je er ook weer instoppen. Wij bleken geen lage temperatuurverwarming te hebben. Dus moest er een optimaliseringsronde overheen, waarmee voor een fors bedrag werd verspijkerd, voordat alles was zoals het hoorde.’ De terugverdientijd van zeven jaar werd hiermee teniet gedaan. De ontwerpende partijen en de partijen die vanuit de aanbesteding verantwoordelijk waren voor de realisatie, oplevering en nazorg wezen naar elkaar met als gevolg een juridisch steekspel waar uiteindelijk niemand beter van is geworden.

Bouwteam

WIJdeZorg trok direct lering uit die tegenslag. ‘We zijn vanaf dat moment in een bouwteam gaan werken’, legt Francken uit. ‘Daarbij zat iedereen vanaf het schetsontwerp aan tafel en was de ontwerppartij ook degene die het ging maken, opleveren, onderhouden en dagelijks monitoren.’ De Aarhoeve werd zo een succesverhaal: opgeleverd binnen planning, binnen budget, zonder meerwerk én met perfect werkende installaties en zelfs ook al ledverlichting. Dat belooft veel voor de volgende nieuwbouwlocatie: die van Emmaus in Zoeterwoude. Daar begon de bouw in september 2015. Het nieuwe gebouw werd in december 2016 opgeleverd en is sinds februari 2017 bewoond. ‘We hebben 40 zelfstandige appartementen in het kader van scheiden van wonen en zorg, plus nog eens vier groepen van elk 10 ouderen met dementie. Dit op een totale oppervlakte van zo’n 6.800 vierkante meter BVO (Bruto Vloeroppervlak), waaronder ook bijvoorbeeld ons restaurant en een wasserette (foto) met buurtfunctie vallen’, lepelt Francken op. Er werd nauw samengewerkt met de inmiddels vaste aannemer Bouwonderneming Stout, A&B Electro-techniek, B3 bouwadviseurs, Klimatech Holland én architect Anna Zinkweg.



Zonnepanelen



Bij de nieuwbouw van Emmaus werd opnieuw voor wko gekozen. ‘Daar hadden we in de Driehof ons leergeld voor betaald, maar dat werkte in de Aarhoeve allemaal perfect’, stelt het hoofd Algemene Zaken. Hij vervolgt: ‘Wij wilden bij dit project het maximale doen op het gebied van duurzaamheid, maar we wilden de investering wél terugverdienen. Die mocht niet ten

‘koste gaan van de handen aan het bed.’ De scenario’s zien er wat dat betreft goed uit. Een gevoel van tevredenheid overheerst dan ook in Zoeterwoude. ‘We werken met wko, hebben 189 zonnepanelen op het dak liggen en het hele gebouw is voorzien van ledverlichting’, somt Francken op. ‘Voor de isolatie is gewerkt met Isofloc, een soort krantensnippers. Daarnaast is zoveel mogelijk met duurzame en onderhoudsarme materialen gebouwd.’ Er kon zelfs nog een fraaie kunstrieten dakkap op het gebouw worden gerealiseerd. WIJdezorg kiest bewust voor een bouwstijl die past in de omgeving.

Groenlabel

Als bekroning voor het project ontving WIJdezorg voor Emmaus een Groenlabel van de Raad voor Ondernemend Nederland. ‘Daarmee konden we subsidie op onze zonnepanelen krijgen. We gebruiken het gebouw ook als PR-instrument’, meldt Francken trots. Zo hebben we in diverse vakbladen gestaan en de ASR bank heeft hier zelfs een [promotiefilmpje](#) opgenomen. Ruigrok ziet welke enorme stappen de techniek in de voorbije 15 jaar heeft gemaakt. ‘Daardoor konden wij ook afscheid nemen van partijen die de kwaliteit die wij zochten niet konden leveren. We zijn inmiddels alweer bezig met een volgend project, met hetzelfde team. Dat wordt passief bouwen, bijna energieneutraal. Het wordt ons eerste gasloze project. Dat is nieuw voor ons.’ Dat nieuwe gebouw komt tegenover Emmaus te staan en zal nog wel een jaar of twee op zich laten wachten. ‘Maar we weten nu al dat we de overcapaciteit van de wko installatie van Emmaus gaan gebruiken om het nieuwe gebouw te koelen’, loopt Francken op de zaken vooruit.

Verantwoordelijkheid

Binnen WIJdezorg is men gepast trots op de duurzame stappen die in het voorbije decennium zijn gezet. ‘We hebben niet voor niets de regionale Green Deal ondertekend’, zo beseft Simon Francken. ‘Daarmee verplichten we ons om bepaalde doelstellingen te behalen op het gebied



van duurzaamheid. En dat gaat veel verder dan alleen gebouwen. Zo zijn die inmiddels allemaal van led-verlichting voorzien. Wij nemen onze verantwoordelijkheid. Duurzaamheid is daarbij een middel, geen doel. We krijgen een hoge waardering op zorgkwaliteit. Het voelt hier aangenaam. De forse wachtlijst die er voor de appartementen bij Emmaus is, spreekt wat dat betreft voor zich.’ Dat aangename klimaat – letterlijk en figuurlijk – gaat bovendien gepaard met een forse reductie

aan CO₂-uitstoot en gasverbruik. ‘In de Aarhoeve bedraagt de gasreductie bijvoorbeeld 76 procent’, weet Ruigrok te melden. Ook Emmaus heeft inmiddels vier seizoenen doorgemaakt. ‘We kunnen alles hier perfect inregelen. Dat doen we met een gesloten systeem.’



Regie in eigen hand

Ruigrok concludeert tot zijn tevredenheid dat Emmaus steeds gebruik heeft gemaakt van de opgedane ervaringen. ‘We hebben de regie in eigen hand. Zorg dat je dat houdt’, is een boodschap die hij graag aan andere zorgorganisaties meegeeft. Emmaus wordt regelmatig bezocht door andere organisaties, maar WIJdeZorg blijft ook zélf rondkijken. ‘Regeren is vooruitzien’, onderkent Francken. ‘Over 10 jaar moeten we allemaal gasloos zijn. Dan is het goed om om je heen te blijven kijken.’ Met een blik op de toekomst is ook met de flexibiliteit van het gebouw al rekening gehouden. ‘Het is mogelijk het gebouw aan te passen. Het hele gebouw heeft een airdeck-constructie: alle wanden kunnen eruit en opnieuw worden ingedeeld.’ Met de verduurzaming van zes locaties in 10 jaar kan WIJdeZorg terugkijken op een drukke maar geslaagde periode. ‘Onze controller wordt alleen maar vrolijk van de cijfertjes op de energienota’, lacht Francken. Ruigrok vult aan dat de energie die men overhoudt, terug wordt verkocht aan het net. Al deze besparingen komen uiteindelijk weer ten goede aan de zorg. Simon Francken verwoordt het treffend: ‘Dit moest een locatie worden waar je zélf zou willen wonen. Ik denk dat we daarin heel goed zijn geslaagd.’



*Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg
augustus 2018*

Tekst: Ton de Kort, TDKTekst

Foto's: Gangetje5, Penny Senior (KCWZ), Ton de Kort en WIJdeZorg

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.