

Handreiking Kengetallen Zorgvastgoed biedt houvast

DOOR: GERRIT TENKINK

De nieuwe publicatie Handreiking Kengetallen Zorgvastgoed, samengesteld door de Stichting Adviescentrum voor Zorghuisvesting (AcvZ), geeft bestuurders, overheden en financiers houvast op het moment dat er gebouwd of gerenoveerd moet worden. Overigens zijn niet alleen bestuurders blij met de handreiking; ook financiers, overheden en zelfs architecten gaan, zo verwachten de samenstellers, dankbaar gebruiken maken van de informatie. Het eerste exemplaar van de Handreiking werd op donderdag 21 november overhandigd aan Michel van Schaik, directeur Gezondheidszorg van Rabobank Internationaal.

Zorginstellingen, ontwerpers en bouwers zijn tegenwoordig zelf verantwoordelijk voor het vraaggericht realiseren van zorgvastgoed en dragen zelf de financiële risico's. Maar hoe weet je als eindverantwoordelijke, of als financier, of er op de juiste manier en vooral ook toekomstbestendig wordt gebouwd? Het document bevat definities, kosten en richtgetallen, die aansluiten bij de nieuwe ontwikkelingen in de bouw en in de zorg. Te denken valt daarbij aan kengetallen vloeroppervlakte, een bouwkostenindex, informatie over aanbestedingsvormen en een overzicht over de aanbestedingsresultaten de afgelopen vijf jaar. Het is een vervolg op de nota's die tot 2008 werden uitgebracht door het Bouwcollege, dat namens de overheid belast was met het toezicht op de zorgbouw. Na het afschaffen van de wettelijke regels kwamen deze nota's te vervallen.

VRIJHEID

Het is het eerste wapenfeit van de nieuwe stichting AcvZ. Voorzitter Jan van der Kruis stak bij de presentatie van de Handreiking niet onder stoelen of banken dat hij trots is op het resultaat. Hij blikte terug om aan te geven waarom er juist op dit moment behoefte is aan deze handreiking.

“In het verleden hadden we de bouwkostennota. Wie in de negentiger jaren een grote investering wilde doen, moest een zwaar traject doorlopen. Je moest aantonen dat er behoefte aan was en dat het ook nog eens een topprioriteit had in het gebied waar je was gevestigd. Het betekende het verzamelen van flink wat informatie, maar bovendien een lang traject langs allerlei instanties zoals de Inspectie voor de Volksgezondheid, de provincie en de zorgverzekeraar. De plannen werden getoetst en daarna volgde het Ministerie van VWS. Na het doorlopen van dit traject kwam de beoordeling door het College Bouw. Bij al dit voorgaande was de financiering maar een klein onderdeel. Vanaf pakweg 2000 volgde de liberalisering. Die vrijheid voelde als een student die voor het eerst op kamers ging. Dit resulteerde in een toename van innovatie, efficiency en klantgerichtheid, maar tegelijkertijd werden er allerlei fouten gemaakt”, zegt Van der Kruis, die bij zijn toespraak op dit punt is aangeland in de tegenwoordige tijd. “We zien ook nu nog in de pers regelmatig verhalen van bestuurders die fouten hebben gemaakt, puur vanwege gebrek aan kennis. De financiering is verworden tot hoofdzaak en alles wordt daaraan ondergeschikt gemaakt.

Ook lagere overheden hebben hun rol nog niet gevonden in de ruimte die de centrale overheid heeft gelaten. De gedachte dat de partijen elkaar vanzelf vinden, is iets te optimistisch. Het gaat niet vanzelf. Een gevolg van onzekerheid is dat investeerders extra voorzichtig zijn geworden voor wat betreft investeringen.”

Nu de Handreiking er ligt, is een logische vraag of we nu weer bezig zijn om alles in regeltjes en procedures vast te leggen? Gaat dat niet ten koste van creativiteit? “Volgens Van der Kruis is dat zeker niet het geval. “Er blijven plannen op de plank liggen vanwege die onzekerheid. Dat kan natuurlijk niet de bedoeling zijn. We geven algemene richtlijnen aan, maar daaromheen is er veel ruimte voor creativiteit.”

TOEGEVOEGDE WAARDE

Ook Michel van Schaik is vanuit zijn positie als financier blij met de Handreiking: “Ook voor ons is het belangrijk ons te verdiepen in de toekomst. Kijkend naar de toekomst moet je je verleden kennen en weten wat er achter je ligt”, zo liet Van Schaik zijn toehoorders weten, waarbij hij duidelijk aangaf het te waarderen dat de sa-



AcvZ-voorzitter Jan van der Kruis.

menstellers van het boek de goede ervaringen en kennis vanuit het verleden hebben meegenomen in de handreiking. “Wij zijn ook op zoek naar het antwoord hoe de zorg er uit ziet in 2025, want de doorlooptijd van een zorggebouw is toch al gauw 20 tot 30 jaar en voor ons is het ook interessant om te weten of de debiteur ook over 20 jaar nog aan zijn verplichtingen kan voldoen. De essentiële vraag voor de bankier is of de investering ook waarde toevoegt voor de burger. Die toegevoegde waarde is een garantie dat de investering op termijn terug wordt betaald. Wij zijn ook op zoek naar handvatten en objectieve maatstaven. Dat geeft ons houvast”, aldus Van Schaik, die tot slot de samenstellers van het boek verzekerde zeker gebruik te gaan maken deze handreiking.

NIET EENMALIG

Ook Joop Hendriks, voorzitter Raad van Bestuur van het Bronovo Ziekenhuis nam een exemplaar

in ontvangst. Hij vindt het van groot belang dat de relatie tussen enerzijds zorginhoud en -behoefte en anderzijds bouwkundige eisen en financiële randvoorwaarden meer zichtbaar wordt. Dit werd tijdens het voormalige bouwregime aangestuurd op centraal niveau, maar ook bijvoorbeeld bij de regionale zorgverzekeraars. Een extra dimensie voor het belang ervan is gelegen in de stabilisatie van de zorgconsumptie. Krimpscenario's zijn nu actueler dan groei modellen. Voor de precisie in de besluitvorming over toekomstige projecten acht hij de Handreiking zeer welkom. Ook hij roept, net als Van Schaik, het AcvZ op het niet bij een eenmalig document te laten. In samenspraak met het veld zullen voor de toekomst nieuwe onderzoeksthema's moeten worden geagendeerd.

SPIEGELEN

De uitreiking van de handreiking vond plaats ten kantore van EGM architecten in Dordrecht. Het

bureau leverde zelf ook een bijdrage aan de totstandkoming van het boekwerk, maar is ook vast van plan er gebruik van te maken. EGM-directeur Martin van den Berg: “Ik zie de handreiking als een mooi instrument waaraan wij onze eigen ideeën kunnen spiegelen.”

(Meer informatie: www.stichtingacvz.nl)

AcvZ wil brug slaan

De Stichting Adviescentrum voor Zorghuisvesting (AcvZ) is per 1 juni 2013 opgericht. “We willen vanuit een onafhankelijke positie werkzaamheden ondersteunen van partijen die betrokken zijn bij het bouwen in de zorg. Dit vindt plaats in zowel individuele projecten alsook in sectorale en generieke vraagstukken via kennisoverdracht, advisering, second opinion, regioverkenning en haalbaarheidsonderzoek. Tevens wil het AcvZ een portal bieden om kennis die in het veld wordt ontwikkeld beschikbaar te stellen op een centrale plaats”, zegt AcvZ-secretaris Jan Pleunis.

Voorzitter Jan van der Kruis benadrukt dat hij en zijn mede-bestuursleden er alles aan willen doen om de stichting uit te bouwen tot een gezaghebbend orgaan. “Wij hopen als stichting bestuurders houvast te geven. We willen een brug slaan tussen hoe het vroeger was en hoe het nu in het liberale tijdperk verder moet. De liberalisering is goed geweest, maar het maakt bestuurders ook onzeker. Er blijven bouw- en renovatieplannen op de plank liggen vanwege onzekerheden. De bouwproductie daalt volgens het CBS van 1 miljard naar 800 miljoen euro per jaar. Dat kan niet de bedoeling zijn. Met deze nieuwe stichting hopen we ook de bouw in de zorg een impuls te geven”, aldus voorzitter Jan van der Kruis. “Op korte termijn hebben we een afspraak bij de Vereniging van Toezichthouders om een plek te krijgen in hun opleidingstraject. Bovendien gaan we binnenkort op bezoek bij de Inspectie Gezondheidszorg. Wij zijn ervan overtuigd dat wij een toegevoegde waarde zijn voor wat betreft het bouwen in de zorg. Er wordt namelijk ook de komende jaren veel gebouwd en gerenoveerd. We gaan er steeds meer naar toe dat niet alles wordt vastgelegd in regelgeving, maar wel in kwaliteitsborging.

Dat geeft veel onzekerheid. En wij hopen die onzekerheid weg te kunnen nemen.”