

EXPERT AAN HET WOORD

Deze rubriek is geschreven door een **PARTNER VAN ZORGVISIE** en valt buiten de verantwoordelijkheid van de redactie.

Tekst: Leendert Douma

Beeld: Activ Vastgoed

VIER ESSENTIËLE TIPS BIJ BOUWPLANNEN IN DE CARE

Organisaties in de langdurige zorg krijgen niet vaak te maken met nieuwbouw of verbouw. Omdat je een afdeling vastgoedontwikkeling niet zomaar kunt af- of opschalen, is het handig om externe expertise in te huren. Maar ook dan zijn er nog heel veel zaken om rekening mee te houden.



DIRK VAN SUILICHEM

Voor dit artikel ging Dirk van Suilichem in gesprek met managers of directeuren met zorg- en/of vastgoed in hun portefeuille. Dirk van Suilichem is proces- en projectmanager en hoofd afdeling Care bij Activ Vastgoed. Hij heeft zich gespecialiseerd in de bouwprocessen voor vvt, ggz en ghz-organisaties, van initiatief tot en met uitvoering en nazorg.

www.Activ.nl

"Kleine gebouwaanpassingen, zoals het restylen van een afdeling, kan een zorgorganisatie prima zelf regelen", zegt Jacky Winkelman, directeur Zorg van Florence. "Maar voor grote verbouwingen of nieuwbouw is een procesmanager onmisbaar. Ik snap niet waarom een zorgorganisatie dat zelf zou doen." Sander Datema, manager Financiën, Vastgoedontwikkeling en ICT van Zorggroep Amsterdam Oost (ZGAO), onderschrijft dat. "De beste kennis haal je van buiten. Dan nemen managers en adviseurs ook ervaringen uit al hun eerdere projecten mee." Maar pas op dat je een goed bureau kiest! Het is belangrijk om een vertrouwensrelatie op te bouwen, vindt Chris Gaasbeek, manager Vastgoed bij Opella. De drie zorgorganisaties gingen al langer geleden in zee met Activ Vastgoed. Zij vertellen hun ervaringen aan de hand van recente projecten: de transformatie van Houthage bij Florence en het Flevohuis bij ZGAO, en de nieuwbouw van Elias bij Opella.

In de ogen van Winkelman, Datema en Gaasbeek is een goed advies-/bouwmanagementbureau als een intermediair, die zowel de taal van de 'zorg' als de taal van

de 'bouw' spreekt. Daarnaast is een goede adviseur in staat om impliciete wensen expliciet te maken. Dat klinkt abstract, maar het gaat erom dat zorgorganisaties soms niet precies weten wat ze willen. Dan moeten ze bij de hand worden genomen. Het kan variëren bij strategische keuzes als wel of niet een restaurant zelf exploiteren tot bij praktische eisen over de maximumtemperatuur in een gebouw.

Alle partijen zijn het erover eens: In de beginfase wordt het project gemaakt! Dat voorkomt latere verrassingen zoals meerkosten of vertraging. "Zorg voor een zo uitgebreid mogelijk Programma van Eisen", zegt Chris Gaasbeek. "Let bijvoorbeeld op de regelbaarheid van het klimaat per ruimte. Dat voorkomt dat later zaken in een grijs gebied blijven." Dat is niet alleen prettig de opdrachtgever, maar ook voor de aannemer en de installateur, vult Sander Datema aan. Die willen ook duidelijkheid, zodat ze hun inkoop kunnen plannen. "Dus hoe scherper het PvE is, hoe meer je krijgt wat je wenst." De tweede tip is om de gebruikers van begin af aan bij de plannen te betrekken. "Dan wordt er rekening gehouden met



praktische ideeën, wensen en verwachtingen en weten ze wat ze krijgen. Ze zijn meer betrokken, dan is er ook meer draagvlak", zegt Gaasbeek. Sander Datema raadt aan om veel tijd, energie en geld te investeren in goede communicatie over bijvoorbeeld een verhuisplan, de volgorde van aanpak of tijdtrajecten. 'Geruststellen' is daarbij een kernbegrip. Maak dingen bijvoorbeeld zichtbaar met duidelijke animaties of virtual reality. Dat geldt zeker bij verbouwingen. Jacky Winkelman: "Het primaire proces wordt dan natuurlijk verstoord, maar daar moet je op anticiperen en tijdig over communiceren." De derde en allerbelangrijkste tip in het voortraject is om de hele projectstructuur verstandig in te richten en de plaats van gebruikersgroepen en werkgroepen daarin. Sander Datema: "Het is een traject dat je met z'n

allen doet. Dat kan weleens lastig zijn. Iedereen is druk en je vraagt mensen na te denken over dingen die over vier jaar gaan gebeuren." Het bouwen van mock-ups, bijvoorbeeld een proefruimte van een badkamer, kan dan heel functioneel zijn.

Een vierde tip. Een goede externe projectmanager helpt structuur opzetten en begeleidt het proces dat volgt. Inclusief het budget! Jacky Winkelman: "Hij of zij is de ogen en oren van de zorgorganisatie bij ver- of nieuwbouw. Als centrale spil communiceert hij of zij met alle disciplines en kan daarop anticiperen." Met name in het bouwteam heeft de externe manager een speciale rol. Nog veel meer dan de zorgorganisatie zelf, kan die de uitvoerende contractpartijen streng aan de vastgelegde afspraken houden.

'HOE SCHERPER HET PROGRAMMA VAN EISEN IS, HOE MEER JE KRIJGT WAT JE WENST.'

