

# Deel opportuniteiten voor bouw-industrialisatie in de zorgsector



Een minimaal kostenplaatje en oplevering volgens afspraak zijn bij bouw- en renovatieprojecten in de zorg veelal de belangrijkste eisen van de volledige sector. Helaas zijn dat nu precies twee punten waar het bij een klassieke aanpak wel eens fout durft te lopen. Aannemers en andere bouwpartners die resoluut de kaart van industrialisering trekken en voor vernieuwende technieken en processen kiezen, zouden in de toekomst wel eens op rozen kunnen zitten. Tenminste, als ook de bouwheren out of the box durven te denken.

Om het hoge niveau van onze gezondheidszorg ook in de toekomst veilig te stellen, zal de huidige bouw- en renovatiegolf in deze sector nog wel enkele jaren voortduren. 3E voerde een onderzoek bij een representatief aantal stakeholders om na te gaan of bouwindustrialisatie in deze projecten een toegevoegde waarde kan bieden. “Of het nu om grote of kleine instellingen ging, in de zieken- of ouderenzorg, privaot of publiek, conservatief of progressief ingesteld: de antwoorden waren gelijklopend”, vertelt Joerie Alderweireldt, Senior Consultant bij 3E en partner van het project Bouwindustrialisatie. “Interessant is dat de hele sector streeft naar een zo laag mogelijk bouwkost zodat een maximaal budget overblijft voor het operationele gedeelte. Alle actoren stellen dat de zorgverlening goed moet zijn; het gebouw is maar één van de ‘middelen’ om dit te realiseren. Vandaar dat vaak de inschrijver met de laagste prijs de opdracht krijgt. Een fenomeen dat de laatste tijd in de openbare sector nog wordt versterkt door het terugschroeven van de subsidies. Met een dergelijke redenering laten bouwheren echter heel wat opportuniteiten liggen: kansen, mogelijkheden en toegevoegde waarde die vooral door nieuwe technieken en processen worden gecreëerd.”

## Traditionele aanpak heeft zijn beperkingen

Vanuit de reflectie dat er zo goedkoop mogelijk moet worden gebouwd en gerenoveerd, worden projecten in de zorgsector veelal op de traditionele manier aangepakt. Een architect tekent het ontwerp uit en legt in samenspraak met de bouwheer de planning vast, waarna aannemers op het aanbestedingsdossier kunnen inschrijven. Eenmaal de werken zijn gestart, gebeurt het maar al te vaak dat de vertragingen zich opstapelen. Dat komt onder meer omdat er in de lastenboeken wel eens zaken over het hoofd worden gezien. Denk maar aan een goed uitgewerkte beveiliging van de zone voor demente bewoners. Dit financieren zonder het toegekende budget te verhogen, vereist in deze fase dat op iets anders moet worden bespaard. En dat kan wel eens een effect op de operationele werking hebben. Om een voorbeeld te geven: er wordt beslist om een van de liften te schrappen, waardoor het in de praktijk veel langer duurt om alle rolstoelpatiënten naar de ontspanningszaal te brengen. Wanneer echter met de traditionele aanpak wordt gebroken en in bouwteam wordt gewerkt, dan zijn dergelijke problemen van de baan. Vandaar dat heel wat beslissingsnemers in de zorgsector wel oren naar dit principe hebben.

### Bouwteams: sleutel tot succes

In bouwteam werken, betekent dat alle betrokken partijen vanaf het prille begin samenwerken en knowhow uitwisselen: architect, ingenieurs, aannemers, studie-bureaus energie, belangrijke leveranciers, ... “Maar ook de bouwheer wordt van meet af aan nauw bij alles betrokken”, aldus Joerie Alderweireldt. “Door alle kennis te bundelen, wordt een gebouw ontworpen dat werkelijk op de noden van de bewoners inspeelt. Met een reële kostprijs omdat er geen ramingen moeten worden gemaakt: de prijsimpact van een keuze kan door de aannemer aan tafel direct worden gededd. Hierdoor wordt vermeden dat de architect na de aanbesteding een deel opnieuw moet uittekenen – wat eveneens tot vertragingen leidt – omdat het kostenplaatje hoger bleek te zijn dan geraamd.”

### Positieve invloed op operationele kosten

Het allerbelangrijkste is dat werken in bouwteam ook de operationele kosten kan reduceren. Joerie Alderweireldt legt uit: “Hierbij denken we bijvoorbeeld aan de implementatie van energiezuinige verwarming en koeling, zoals geothermische warmtepompen. Een oplossing die trouwens voor quasi alle zorginstellingen enorm interessant is. Natuurlijk zal dit een initiële meerkost met zich meebrengen, maar die betaalt zich op enkele jaren terug.

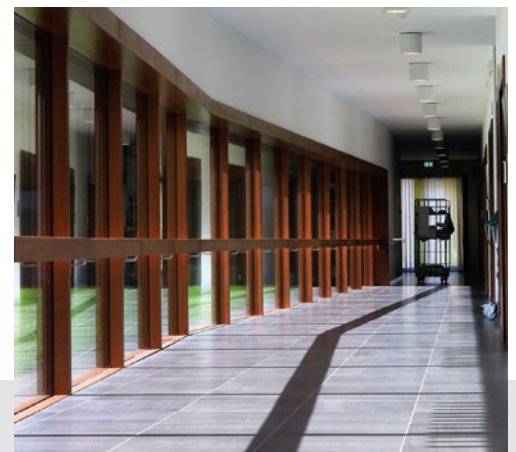
Maar er zijn nog andere optimalisaties in de bouw die het operationele later ten goede komen. Denk maar aan prefab badkamers, standaarddeuren, een goed doordachte flow waardoor de afstanden voor het personeel kleiner worden, ...”

### Open deur voor businessopportunities

Eens de bouwheren in de zorgsector inzien dat een extra investering in de bouwfase de latere exploitatie ten goede komt, gaan voor diverse spelers in de bouwsector deuren open op het vlak van business-opportunities. Joerie Alderweireldt legt uit: “Financiering in de vorm van leasing is zo’n voorbeeld. Indien de extra investering voor een duurzaam systeem een obstakel vormt in de budgettering, kan het leasen van de productiesystemen voor verwarming en koeling een oplossing bieden. Deze formule laat immers toe de initiële kost te beperken en toch de voordelen van de verhoogde performantie te benutten. Maar we kunnen zelfs aan het leasen van wanden denken, want flexibiliteit qua inrichting blijkt in deze sector een issue te zijn. Om bewoners aan te trekken, willen sommige woon- en zorgcentra bijvoorbeeld extra services voorzien, zoals een kapsalon of pedicure. Maar dit gaat niet zonder breek- en kapwerk. Wat nu als kamer is ingericht, zou gemakkelijk tot een andere ruimte moeten kunnen worden omgebouwd. De noden in



▲ Wie met een betaalbare oplossing voor flexibele inrichting komt, zal in de komende jaren goed scoren.



▲ Belangrijk is dat werken in bouwteam ook de operationele kosten kan reduceren. (foto WZC Oleyck in Landen)



de zorgsector en de verwachtingen van mensen evolueren nu eenmaal, zeker in deze wereld waar alles aan een razendsnel tempo verandert. Helaas is een dergelijke flexibiliteit nog steeds zeldzaam in bouw-dossiers. Wie op dit vlak met een innovatief en betaalbaar alternatief op de proppen komt, kan de komende jaren in deze sector zeker scoren.”

### Vraag naar strikte doorlooptijden

Uit het onderzoek blijkt dat de zorgsector niet zozeer vragende partij is naar een (veel) snellere oplevering van de bouwprojecten. Wel moet de afgesproken deadline worden gerespecteerd. “Financiële redenen liggen aan de grondslag van veel frustratie die met een laattijdige oplevering gepaard gaat”, vertelt Joerie Alderweireldt. “Leningen moeten worden afbetaald zonder dat er inkomsten zijn. Bij publieke projecten komt daar nog eens de indexatie bovenop: al snel worden enkele tienduizenden euro meer betaald dan initieel gepland en dat zijn facturen waarvoor geen subsidie werd ontvangen. Meestal is er ook al personeel aangeworven dat niet aan de slag kan. Kortom, het is cruciaal dat de doorlooptijd wordt gerespecteerd. Een objectief dat met LEAN werken, procesbeheersing, BIM, prefab, ... kan worden gehaald. In het kader van bouwindustrialisatie zijn het immers allemaal manieren om efficiënter te bouwen of te renoveren.”

### Nog enkele obstakels uit de weg te ruimen

De conclusie is dat bouwindustrialisatie en innovatieve concepten wel degelijk een antwoord bieden op verschillende prangende noden van zorginstellingen. Helaas volstaat het niet om de sector theoretisch en pragmatisch te informeren over de vele mogelijkheden, hoewel dit natuurlijk wel helpt. Er is meer nodig. “Ook architecten en aannemers moeten zich voor nieuwe werkmethodes en -processen openstellen”, besluit Joerie Alderweireldt. “Zich engageren om constructief in bouwteam te werken, kan alvast een stap in de goede richting zijn.”



▲ Uit het onderzoek blijkt dat de zorgsector niet zozeer vragende partij is naar een (veel) snellere oplevering van de bouwprojecten. (foto WZC Oleyck in Landen)



▲ Wat de zorgsector erg belangrijk vindt, is dat de afgesproken deadlines worden gerespecteerd. (foto WZC Oleyck)