

Zorgvastgoed zonder energiekosten

Verkennd aanbod
Mei 2014



Deze inzending voor *Zorgvastgoed zonder energiekosten* is ontwikkeld door een samenwerking van Blossity en Emergo Bouwnovatie.

Contactpersoon

Jorick Beijer
06-54230502
contact@blossity.nl

Blossity

Bezuidenhoutseweg 30
2594AV Den Haag
contact@blossity.nl
www.blossity.nl

Emergo Bouwnovatie

Gildestraat 1
9502 KJ Stadskanaal
info@emergobouwnovatie.nl
www.emergobouwnovatie.nl

Aanwezig 18 juni

3 personen

Een krachtige coalitie

Voor het programma *Zorgvastgoed zonder energiekosten* werken Blossity en Emergo Bouwnovatie in een krachtige coalitie. Samen beheersen zij de hele productieketen; van zorgconcept tot en met realisatie.

Blossity

Blossity is een adviesbureau op het snijvlak van stad en gezondheid. Met expertise in de gezondheidsbevordering en ruimtelijk ontwerp, onderzoekt en ontwikkelt Blossity innovatieve concepten voor een zorgende leefomgeving.

Emergo Bouwnovatie

Emergo Bouwnovatie levert integrale oplossingen voor nieuwbouw, renovatie en transformatie. Wij zijn gespecialiseerd in het ontwikkelen van geprefabriceerde oplossingen voor energiezuinige renovaties. Een recent voorbeeld is de renovatie van 109 woningen in Soesterberg samen met BAM W&R in het kader van De Stroomversnelling.

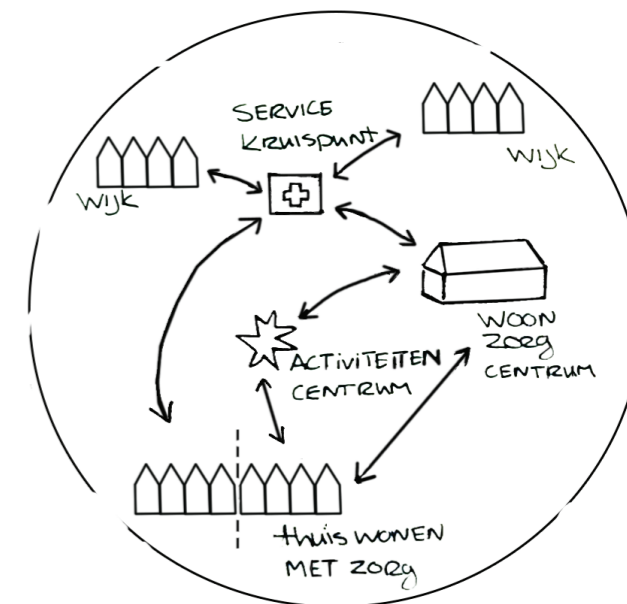
Emergo Bouwnovatie verzorgt conceptontwikkeling, engineering, productie, montage en onderhoud. Dat doen wij in een efficiënt BIM-proces.

Zorg in kaart gebracht

Demografische ontwikkelingen en een veranderende politieke context zorgen voor grote veranderingen in de ouderenhuisvesting. Maar nieuwe tijden bieden ook nieuwe kansen. De vraag van ouderen naar wonen en zorg verschuift van intramuraal zorgvastgoed naar een gevarieerd aanbod van woon-zorgconcepten.

Zorginstellingen met een monofunctioneel karakter kunnen door strategische herontwikkeling een centrale rol gaan spelen in de wijk. Een samenspel van eerstelijnszorg, vormen van recreatie en een goed netwerk van informele zorg is de basis voor de wijk als een zorgend systeem.

Wij zien een kans in het opnieuw in kaart brengen van wat de ouderen zelf willen en welke belevingswaarde daarbij hoort. Een persoonlijke benadering resulteert in een waardevolle binding met de cliënt en in duidelijke doelgroepen of leefstijlen.



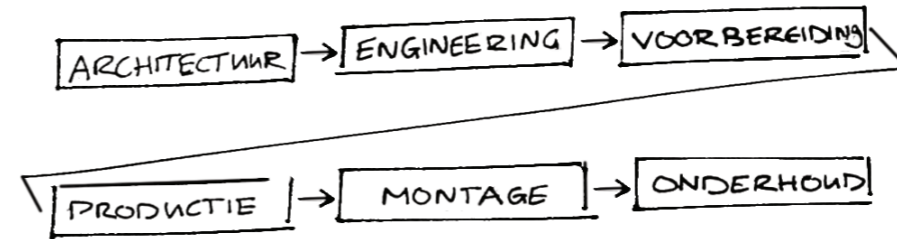
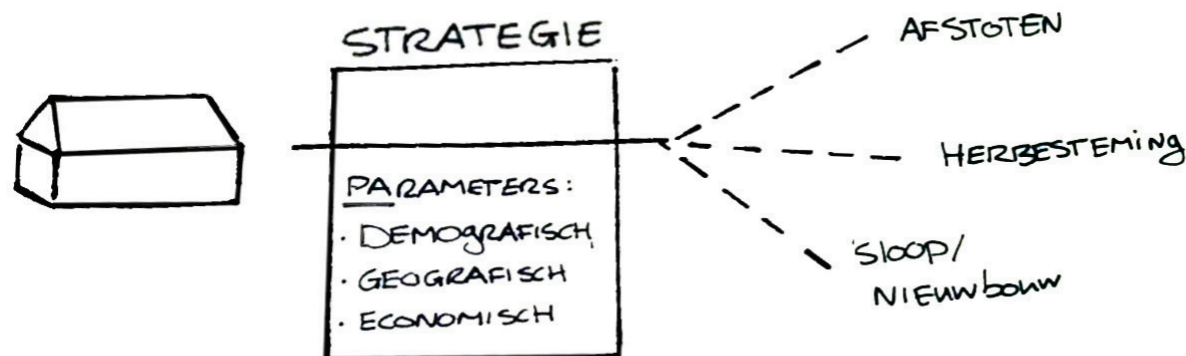
Zorgvastgoed krijgt een andere rol in de wijk. Dit is het moment om in kaart te brengen op welke manier uw cliënten willen wonen.

Strategische keuzes

Het optimaliseren van energiegebruik moet altijd onderdeel zijn van een nieuwe, grotere strategie voor het vastgoedobject. Een duurzaam woonzorgcentrum met grote leegstand is niet duurzaam.

De ontwikkelingen in de zorg vragen om een nieuwe vastgoedstrategie. Deze bestaat voor ons uit twee delen:

- 1. Een technische analyse van het object**
Wat zijn de onderhoudskosten? Wanneer zijn de installaties afgeschreven? Kan het gebouw gesplitst worden? Het belangrijkste zijn voor ons de levenscyclus-kosten (LCC) van een object. De energiekosten zijn hier natuurlijk onderdeel van.
- 2. Een analyse van de context van het object**
Hoe ontwikkelt het aantal ouderen in de omgeving? Ligt het object centraal? Wat is de betalingscapaciteit van de bewoners? Dit zijn demografische, geografische en economische parameters. Deze resulteren in verschillende doelgroepen. Gebruikersgedrag is van grote invloed op de energetische prestatie van een gebouw. Het is dus essentieel om te weten wat voor doelgroep ouderen het object gaat gebruiken.



Gestroomlijnd BIM proces

Elk concept dat wij samen met u voor een gebouw ontwikkelen, vertalen wij direct in een BIM-model. BIM is een methodiek om een bouwwerk virtueel en integraal te ontwerpen, te bouwen en te onderhouden.

Dat resulteert ten eerste in goed ontwerpproces. Kosteninformatie is vroegtijdig beschikbaar, installaties worden integraal met bouwkundige ingrepen getekend en de faalkosten bij productie zijn minimaal. Ten tweede levert het een model op dat ook tijdens de beheerfase van een gebouw gebruikt kan worden en de basis vormt voor een meerjarenonderhoudsplanung.

De doorlooptijd van een planproces wordt door BIM beperkt. Dat maakt het mogelijk om bewoners gericht in het bouwproces te betrekken en zo maatwerk te bieden. Doordat wij veel met geprefabriceerde elementen werken is de overlast tijdens de renovatie zo beperkt mogelijk.

- BIM in cijfers**
- 40% besparen op onvoorziene wijzigingen
 - 80% sneller begroten
 - 3% nauwkeuriger calculeren
 - 8-10% faalkostenreductie

Wij vinden het belangrijk om ouderen niet te overdonderen door een verbouwing.

Daarom worden ze betrokken bij het concept en kunnen ze kiezen uit een aantal maatwerkoplossingen.

De bouw van een proefwoning laat de snelheid van het proces en het eindresultaat zien.

Bouwkundige interventies

Wij zijn specialist op het gebied van energiezuinig bouwen (passief/energieneutraal). Daarnaast zijn we zeer ervaren in het bouwen van geprefabriceerde HSB of sandwich-elementen.

1. Complete schilvernieuwing

De buitenschil van het gebouw wordt in bewoonde staat compleet gestript en voorzien van een nieuwe, geheel andere schil. Door prefab elementen toe te passen, kan de renovatie sneller en met aanzienlijk minder overlast voor de bewoner worden uitgevoerd. De schil wordt gekoppeld aan nieuwe installaties. Samen zorgen zij voor een Energie-0 woning.

2. Toevoegen ruimtes

Wij bieden kostenefficiënte en aantrekkelijke prefab toevoegingen: plug-in badkamers, keukens, uitbouwen en bergingen. Deze zijn in één dag weer- en winddicht te plaatsen. Dat betekent bijvoorbeeld dat een onzelfstandige zorgeenheid door het plaatsen van een aanbouw met keuken, in korte tijd een hele andere uitstraling kan krijgen en verhuurd kan worden als zelfstandige woning.



109 Energie-0 woningen in Soesterberg (met BAM W&R voor De Stroomversnelling) Een waterdicht renovatiedak met zonnepanelen is als een 'theemuts' over de bestaande woning geplaatst.



154 woningen te Tilburg De uitbouw vergroot het woonoppervlak, verbetert het energieverbruik en is een kans om de uitstraling te verbeteren.

Wij hebben een innovatieteam. Dat heeft voor onze energiezuinige renovaties vier producten ontwikkeld:

- NOVA Frame (een flexibel in te delen HSB-wand)
- NOVA Compact (een ruimtebesparend sandwichpaneel)
- ISOligger (een innovatieve sandwichligger die twee keer zo goed isoleert als hout)
- NOVA Uitbouw (een maatwerk turn-key toevoeging)

Energetische innovatie

Wij stellen voor om aan de hand van de levenscyclus-kosten en de strategie voor het object een energetisch concept op te stellen. Dat hoeft niet een uniform idee voor een heel gebouw te zijn; het kan heel goed dat een zorgcomplex in compartimenten verdeeld wordt, elk met een eigen toekomststrategie.

Het energetisch concept wordt uitgewerkt in een BIM model waarin installaties en bouwkundige ingrepen gekoppeld zijn. Daarna ontwikkelen we een hoogwaardige, kostenefficiënte renovatieschil van geprefabriceerde elementen. De installaties en leidingen worden al in de fabriek in deze elementen gemonteerd.

Ons devies is om zoveel mogelijk energie te besparen zonder dure technologische (onderhoudsgevoelige) ingrepen. Daarom ontwikkelen we onderhoudsarme elementen met een slimme en eenvoudige detaillering.



H0E-woning te Harderberg Energie-0 woning met visuele informatie voor bewoner over het gebruik.

Prestatiegarantie

Als de kosten van een renovatie of transformatie betaald worden uit een lagere energierekening, is het enorm belangrijk dat er in de praktijk daadwerkelijk een energiezuinig gebouw staat. Wij stellen drie manieren voor waarop de energieprestatie gegarandeerd kan worden:

1. certificeren van losse elementen, zoals gevels
2. een prestatieregeling voor het hele gebouw, waarin bouwpartij, energieleverancier en gebruiker gezamenlijk participeren.
3. een ESCo die aanleg en onderhoud van de installaties aanneemt tegen een vastgestelde som.

Deze inzending voor *Zorgvastgoed zonder energiekosten* is ontwikkeld door een samenwerking van Blossity en Emergo Bouwnovatie.

Contactpersoon

Jorick Beijer
06-54230502
contact@blossity.nl

Blossity

Bezuidenhoutseweg 30
2594AV Den Haag
contact@blossity.nl
www.blossity.nl

Emergo Bouwnovatie

Gildestraat 1
9502 KJ Stadskanaal
info@emergobouwnovatie.nl
www.emergobouwnovatie.nl