

Gemini: eerste publiek-private samenwerking in de zorg

DOOR: DRS. ING. THEO DE BOER,
SENIOR ADVISEUR EN DIRECTIEELID
VALSTAR SIMONIS

Het Gemini Ziekenhuis in Den Helder is dringend toe aan nieuwe huisvesting. In 2014 zal volgens planning aan die wens en behoefte zijn voldaan. Gekozen is voor een nieuw transparant, duurzaam en vooral flexibel ontwerp. Het nieuwe Gemini Ziekenhuis komt te staan in een parkachtige omgeving. Er is 25.000 vierkante meter vloeroppervlak voorzien, die eenvoudig uit te breiden valt met maximaal 20.000 vierkante meter. Onder en rondom het ziekenhuis is parkeergelegenheid voor zeshonderd auto's.

Het ziekenhuis wordt ontwikkeld volgens het Living Building Concept, dat op flexibele wijze anticipeert op toekomstige ontwikkelingen in de zorg. Dit betekent dat het Gemini ziekenhuis wordt gebouwd op een manier waarmee vlug en zonder veel overlast en kosten, invulling zal worden gegeven aan groei, krimp, beleidsmatige wijzigingen in de zorg (financiering) of veranderingen in de huisvestings- of medische behoeften.

Het is voor het eerst dat er daadwerkelijk op basis van publiek-private samenwerking in de zorg wordt gewerkt. Het winnende Consortium Helder Oranje – waarvan ook Valstar Simonis deel uitmaakt – is nu aan zet. Op 20 mei 2010 werd de samenwerkingsovereenkomst tussen de opdrachtgever – het Gemini Ziekenhuis – en het consortium Helder Oranje getekend. Dat markeerde een samenwerking op lange termijn (25 jaar na ingebruikname van het gebouw) die betrekking heeft op ontwerp, realisatie en exploitatie. Freek-Jan Kossen, bouwcoördinator van het Gemini beschouwt deze samenwerking dan ook als toekomstbestendig. “De uitkomst van het aanbestedingsproces in deze vorm is nu al positief. De risico's zijn beperkt en de onderlinge ambities hoog”. Die uitspraken zullen nu waar gemaakt moeten worden. Niet alleen vanwege de gemaakte afspraken en de daardoor gewekte verwachtingen, maar vooral om op duurzame en flexibele wijze te voldoen aan de zorgvraag uit de regio Den Helder.

START

De Raad van Bestuur van het Gemini Ziekenhuis heeft via een openbare procedure (procedure met concurrentie gericht dialoog) gevraagd om een ontwerp van een nieuw basisziekenhuis, met als optie de ontwikkeling van een zorgboulevard. Maar niet alleen dat. Ook de realisatie en onderhoud, instandhouding en schoonmaak over een periode van 25 jaar alsmede het realiseren van toekomstscenario's (groei, krimp, veranderingen) vormden een onderdeel van deze vraag. Dat is een uitdagende vraag, maar eigenlijk ook een





logische. Je wordt als consortium gedwongen om na te denken over scenario's op langere termijn, over de levensduur van het gebouw en zijn faciliteiten waardoor duurzaamheid en economisch rendement met elkaar verbonden worden en vooral ook over de wijze waarop (toekomstige) patiënten op een gewenst niveau kunnen worden geholpen. Vooral die centrale positie van patiënten en de uitgesproken opvattingen over de "helende omgeving" van het ziekenhuis (het Gemini is een van de eerste Planetree ziekenhuizen in Nederland) blijken stimulerend en vernieuwend te zijn in het ontwikkelproces. Dat is het resultaat van goede samenwerking binnen het consortium en een inspirerend opdrachtgeverschap. Zo is op een betrekkelijk nieuwe manier gekeken hoe eisen, verwachtingen en wensen op het gebied van ontwerp, bouw en onderhoud aan elkaar gekoppeld kunnen worden. Het concept van Living Building is in dat opzicht uitdagend, maar vooral flexibel genoeg om aan de ontwikkelingen in de zorg ook op langere termijn te voldoen. Het is overigens een opvallende contradictie dat we uitgaan van standaardisatie van gebouwmodulen, infrastructuur en faciliteiten, juist om de veranderbaarheid en flexibiliteit van

het ziekenhuis als geheel en in onderdelen in de toekomst mogelijk te maken. Een dergelijke oplossing kan alleen maar voortkomen door vanuit het Living Building Concept consistente keuzes te maken.

PRIJS DE KWALITEIT

Dat het bij de aanbestedingsprocedures niet alleen om een beoordeling op prijs is gegaan heeft uiteindelijk een stevige visie en een daarop geënt ontwerp opgeleverd, dat ook in de smaak van de Raad van Bestuur van het Gemini Ziekenhuis – en naar later blijkt ook van de omwonenden – viel. Het is opmerkelijk dat voor deze constructie is gekozen. Het getuigt van lef om als ziekenhuisdirectie in deze turbulente tijden op zo'n manier om te gaan met nieuwbouw en de exploitatie daarvan. Maar de winst wordt nu al duidelijk. Zo kon al worden bespaard in het voortraject, omdat er minimale transactiekosten zijn gemaakt. Daarbij past het uitgangspunt van het Living Building Concept goed bij de wensen en verwachtingen van de opdrachtgever.

De inbreng van Valstar Simonis is bij dat alles van betekenis

Deelnemers consortium Helder Oranje
(www.helder-oranje.nl)

Cofely Noordwest bv
Orange Cure bv
SEED Architects bv
Matrix Bouw & Ontwikkeling bv
Valstar Simonis bv

Procesmanager van de nieuwbouw is
Twynstra Gudde.

Living Building Concept

Het nieuwe Gemini Ziekenhuis wordt ontwikkeld volgens het Living Building Concept. Dit concept is beschreven door prof. dr. ir. Hennes A.J. de Ridder van de TU Delft en heeft de volgende kenmerken:

- Elk gebouw kent een flexibele en te optimaliseren generator van kosten en baten;
- Optimalisatie van het rendement over de hele levenscyclus van bouwobjecten;
- Een overgang van projectmanagement naar continu procesmanagement tijdens levenscyclus.

Volledige transparantie in ontwikkeling van kosten en baten voor en door alle partijen.

geweest. Zo zijn er verschillende concepten voor installaties ontworpen en doorgerekend, waarbij vooral de duurzaamheid, de kwaliteit van de installaties en zo laag mogelijk life cycle kosten voorop hebben gestaan. Dit alles in goede samenwerking met Cofely NW met hun inbreng van uitvoerings- en onderhoud kennis. Ook de afstemming met bouwfysische en architectonische uitgangspunten is een continue doorlopend proces. De integratie van de verschillende disciplines is daarbij inzichtelijk gemaakt door de toegepaste 3-d techniek. Het gebouw-, de constructies- en de installa-

tietechnologie zijn allemaal in het REVIT 3D gemodelleerd. Ook de installatietechnische eisen en verlangens van het Gemini Ziekenhuis zijn door Valstar Simonis vertaald en doorgerekend.

LEIDERSCHAP

De tot nu gemaakte afwegingen en ervaringen leiden ertoe dat het uiteindelijke resultaat meer zal zijn dan een ziekenhuis dat minstens 25 jaar meegaat. Want dat is technisch gezien eigenlijk niet zo ingewikkeld meer. En daarom ook niet meer zo uitdagend. De uitdaging in dit project zit er nu juist in verrassende en hele logische eisen met elkaar in verband te brengen. Natuurlijk moet het gebouw in fysieke zin duurzaam zijn, maar ook de uitgangspunten voor het Nieuwe Werken zijn erin verwerkt. Een integraal en planmatig zorgproces dat niet alleen leidt tot een slimme bedrijfsvoering maar ook tot een aantrekkelijke werkomgeving. Ook de eisen die een helende omgeving aan het toekomstige ziekenhuis stelt zijn in ons concept betrokken. Zo'n omgeving stimuleert immers een snellere en betere genezing. Het zijn allemaal aspecten, overwegingen en eisen die in dit ziekenhuis bij elkaar worden gebracht.

Dat is een zoektocht die alleen op basis van vertrouwen en adequaat en stimulerend leiderschap tot het gewenste resultaat zal kunnen leiden. Voor een succesvol verloop van deze opdracht is het dan ook cruciaal dat de partners uit Helder Oranje elkaar informeren en scherp houden. En dat geldt ook voor onze opdrachtgever.



Gemini in stappen:

- 2007: start oriëntatie LBC, risico-inventarisatie
- 2008: ontwikkeling werkconcepten, outputspecificatie en marktconsultatie
- 2009: start aanbesteding, eerste selectie en concurrentiegerichte dialogen
- 2010: inschrijving, keuze economisch meest voordelige en gunning
- 20 mei 2010: ondertekening samenwerkingsovereenkomst
- eind 2010: grondoverdracht
- 2011: vaststelling definitief ontwerp
- 2012: start bouw
- 2014: oplevering
- 2039: einde contractperiode

VALSTAR SIMONIS

Valstar Simonis is een onafhankelijk Nederlands advies- en ingenieursbureau op het gebied van duurzaamheid, comfort en veiligheid in gebouwen. De ruim 80 medewerkers adviseren over alle aspecten van slimme en duurzame installatietechnieken.

VALSTAR SIMONIS

ADVISEURS INSTALLATIETECHNIEK

Rijswijk, Apeldoorn, Eindhoven, Groningen, Amsterdam

Valstar Simonis heeft veel ervaring met duurzaamheid en technische installaties in zorginstellingen. Van verpleeghuis tot universitair ziekenhuis. En van ontwerp tot onderhoud en exploitatie.



Scheper Ziekenhuis, Emmen



Zorgcentrum De Waalburcht, Papendrecht



Catharina Ziekenhuis, Eindhoven



Rivas Zorgcentra



De Grote Vaart, Papendrecht



Bartiméus, Zeist

Duurzaamheid, comfort en veiligheid voor mensen!



Gemini Ziekenhuis, Den Helder

Onze opdrachtgevers zijn onder andere:

- 't Lange Land Ziekenhuis, Zoetermeer
- Beatrix Ziekenhuis, Gorinchem
- Elkerliek Ziekenhuis, Helmond
- de Gelderse Vallei, Ede
- Centrum voor Reuma en Revalidatie, Rotterdam
- Medisch Centrum Haaglanden, Den Haag
- Hansa Oncology Center, Boxmeer
- Verpleeghuis Lingesteyn, Leerdam
- Verzorgingshuis de Schutse, Gorinchem
- Woonzorgcentrum de Drie Hoven, Amsterdam
- VU Medisch Centrum, Amsterdam
- Jaap van Praaghuis, Purmerend

Valstar Simonis zoekt enthousiaste nieuwe medewerkers.
Kijk voor vacatures op onze website.

WWW.VALSTAR-SIMONIS.NL

WWW.TWITTER.COM/VALSTARSIMONIS