



01 | winter 2022 | www.skipr.nl

skipr

koersbepalend in de zorg

Thema Stenen

Seniorenwoningen
zijn gewild bij
beleggers, maar
ook bij senioren?



Jolande Tijhuis
'Als het te langzaam
gaat, word ik ongeduldig'

Frankeland bouwt zelf
Ben de Koning: 'Je kunt
beter aan de voorkant
te veel uitgeven'

Nieuwbouw Amphibia
'Meermalen viel de term
systeemziekenhuis'



‘Bouw alleen woningen waarin je zelf wilt wonen’



Tekst Bart Kiers **Fotografie** Femke Reijerman

Zelf bouwen of uitbesteden aan woningcorporaties? Voor vvt-bestuurder Ben de Koning is het een *no-brainer*. Bij Frankeland beheren ze hun vastgoed precies zoals ze het zelf willen. “Als je iets bouwt dat langdurig zijn waarde behoudt, verdien je dat later vanzelf terug.”

Frankeland is een geliefd verpleeghuis. Voor het derde achtereenvolgende jaar staat het in de top 10 van meest gewaardeerde verpleeghuizen op ZorgkaartNederland. De bezetting is bijna 100 procent en op de wachtlijst staan steeds tussen de 170 en 200 mensen. “Dat is omdat ze bij ons goede zorg en huisvesting krijgen”, zegt bestuurder Ben de Koning, al sinds 1986 werkzaam bij Frankeland. “Zorg voor mensen zoals je wilt dat je eigen ouders worden behandeld, dat is onze norm. ‘Oma heeft hier een eigen badkamer’, hoor ik wel eens. Ja natuurlijk, hoe had u het anders graag willen hebben?”

Zelf bouwen of uitbesteden aan woningcorporaties? Voor Ben de Koning is het een *no-brainer*. “Zelf bouwen, want dan kun je ermee doen wat je wilt. Het biedt de mogelijkheid om flexibel in te spelen op wat nodig is. Neem de 153 aanleunwoningen die Frankeland in 1986 liet bouwen. Die dienden tijdens de verbouwing van het verpleeghuis als tijdelijke huisvesting, daarna als aanleunwoningen en toen de vraag naar verzorgingshuisplaatsen enorm toenam, werden ze geleidelijk daarvoor ingezet. Totdat het kabinet besloot om de verzorgingshuizen af te schaffen.”

Frankeland biedt ruime woningen met een eigen badkamer en een goed uitzicht. Daar voorzag de financiering van het Bouwcollege jarenlang niet in. De Koning deed het toch. “Niemand wil in een hokje wonen. In Nederland bouwen we nog steeds verpleeghuizen met kamers waarbij twee bewoners een badkamer delen. Dan moet je dus de badkamerdeur naar je buurman op slot doen als je binnen bent en weer open als je weg gaat. Ik vind dat schandalig. Je kunt beter aan de voorkant te veel geld uitgeven. Als je iets bouwt dat langdurig zijn waarde behoudt, verdient je dat later vanzelf terug. In ieder geval in plezier en tevredenheid van bewoners. Hoe fijn is het niet als mensen hun eigen huisje hebben? Of als medewerkers niet hoeven te klungelen in een gedeelde badkamer?”

Niet dat Frankeland duur bouwt en heel veel moet lenen, benadrukt De Koning. “We zijn altijd verantwoord met ons vastgoed omgegaan, want het gaat om publieke middelen. Als we extra boetevrij konden aflossen, dan deden we dat. Als we een lening konden omzetten naar een goedkopere lening, dan deden we dat. In het oude bouwregime leverde je dat niks op, terwijl je er wel veel werk aan kwijt was.”

Maar hoe financier je bouw die meer kost dan de vergoeding? “Wij hebben maar twee stakeholders: onze

Biografie

Ben de Koning (Schiedam, 1955) studeerde, na het behalen van zijn hbs-o-diploma, privaatrecht in Rotterdam. Na zijn afstuderen ging hij in 1977 in de Rotterdamse haven werken bij een internationaal schadebedrijf in zee-transporten. “Dat waren spannende tijden, want veel schepen waren toen nog zo lek als een mandje, terwijl de eigenaar in Piraeus was gevestigd. We waren de cowboys van de haven. Ik reisde de hele wereld over om schepen die ergens aan de ketting lagen weer aan het varen te krijgen.”

In 1986 ging De Koning aan de slag als manager algemene zaken bij de Frankelandgroep. “Dat wilde ik een paar jaar doen en dan verder kijken.” Maar De Koning is nooit meer weggegaan. In 1990 werd hij bestuurder-directeur beheer en in 2016 bestuurder.

De nevenfuncties van De Koning zijn allemaal bij maatschappelijke organisaties. “Ik wil het verschil maken in dingen die het leven aangenaamer maken.” Zo is hij bestuurslid van het Fonds Schiedam Vlaardingen e.o. Dat heeft een eigen vermogen van zo’n 300 miljoen euro, waarvan jaarlijks 7 miljoen wordt besteed aan goede doelen in de stad. “Van een kunstgrasveld tot initiatieven om de kansengelijkheid terug te dringen.” Andere nevenfuncties zijn: bestuurslid Schiedamse Theaters, bestuurslid Facilitaire Stichting Gezondheidszorg NWN (Nieuwe Waterweg Noord) en bestuurslid Stichting Imelda-Nolet, voor beter onderwijs en zorg in derdewereldlanden.



‘Oma heeft hier een eigen badkamer, hoor ik wel eens. Ja natuurlijk, hoe had u het anders graag willen hebben?’

bewoners en onze medewerkers. We hebben geen aandeelhouders. We kunnen dus zelf beslissen wat we doen met ons eigen vermogen. Stel dat onze nieuwbouw 42 miljoen kost en we krijgen 30 miljoen uit de normatieve huisvestingscomponent (NHC), dan nemen we 12 miljoen verlies op het eigen vermogen. Dat geld hebben we. Ons vermogen bedraagt 35 miljoen euro. We schrijven wel in dertig jaar af, want daar zijn de tarieven van de NHC op gebaseerd. Dus na dertig jaar krijgen we vergoeding, terwijl we geen uitgaven meer hebben.”

Wanneer zijn jullie gaan verdienen aan zorgvastgoed?

“Pas vanaf 2013, toen de NHC geleidelijk werd ingevoerd, konden we geld verdienen met vastgoed. In het oude bouwregime kreeg je alle kapitaallasten vergoed. Het maakte niet uit hoeveel rente je betaalde. Maar nu met de NHC betaalt onze aanpak zichzelf terug. We krijgen een hogere vergoeding dan we kwijt zijn aan kapitaallasten. Dat geld investeren we weer in bouw of extra handen aan het bed.”

Vindt u dat de tarieven niet toereikend zijn voor een goede bezetting in verpleeghuizen en wijkverpleging?

“Wij hebben een hogere bezetting dan de overheid nodig vindt. We vinden dat er meer mensen nodig zijn, zodat ze prettiger kunnen werken. We werken in een tak van sport waar de mensen het verschil maken. We rekenen ook hogere tarieven aan de zorgverzekeraars.”

Betalen die dat? “Wel in de wijkverpleging. We tekenen nooit bij het kruisje. We leveren kwaliteit, dus willen we goede tarieven.”

DSW is de dominante verzekeraar? “Wij hebben altijd een uitstekende relatie gehad met DSW. Ook toen de overheid in 2013 besloot de verzorgingshuizen te sluiten. Wij vonden dat een historische fout. Ze kunnen in Den Haag achter een bureau wel de regels veranderen, maar de mensen op onze wachtlijsten verdwijnen daardoor niet. Waarom we in Nederland indiceren voor verpleeghuiszorg is mij een raadsel. In de 35 jaar dat ik hier werk heb ik nog nooit iemand ontmoet die hier voor de lol komt wonen. Het is voor hen altijd het *ultimum remedium*. Het zijn mensen die hebben verloren. Ze wonen op driehoog achter en maken zich elke dag zorgen over de boodschappen en het schoonhouden van het huis.”

Ons werk is om er het beste van te maken. Dat begint met zo normaal mogelijk leven. Met een woon-slaapkamer en een aparte badkamer kom je een heel eind. Mensen kunnen op hun kamer eten of in ons restaurant. Ze krijgen een voorgerecht, hoofdgerecht en een toetje. Collega's vragen wel eens: wat kost dat wel niet? Ik heb geen flauw idee, maar ik weet wel dat ze in dat uur dat ze in het restaurant zitten geen enkele keer op de bel drukken, want ze hebben het naar hun zin. Dat is goud waard. Dan zegt de accountant: 'U moet de kosten toerekenen'. Hoezo? Als ik op het totaal geld over houd en iedereen is blij?"

Dus jullie hebben het verzorgingshuis niet gesloten?

"Nee, natuurlijk niet. Ik heb destijds een aantal bestuurders met iets te strakke broeken en iets te puntige schoenen trots op tv zien vertellen dat ze de helft van het verzorgingshuis al leeg hadden staan. Dat spul verkochten ze aan projectontwikkelaars en weg was het zorgvastgoed. Al die mensen die daar werkten zijn we ook kwijtgeraakt voor de zorg. Wij gaan dat niet doen, zei ik tegen de verzekeraar. DSW kon niets beloven. Maar als er een overschot op het regiobudget was, kwam dat onze kant op. We hebben geen verzorgingshuisplek gesloten. En met het geld is het ook steeds goed gekomen."

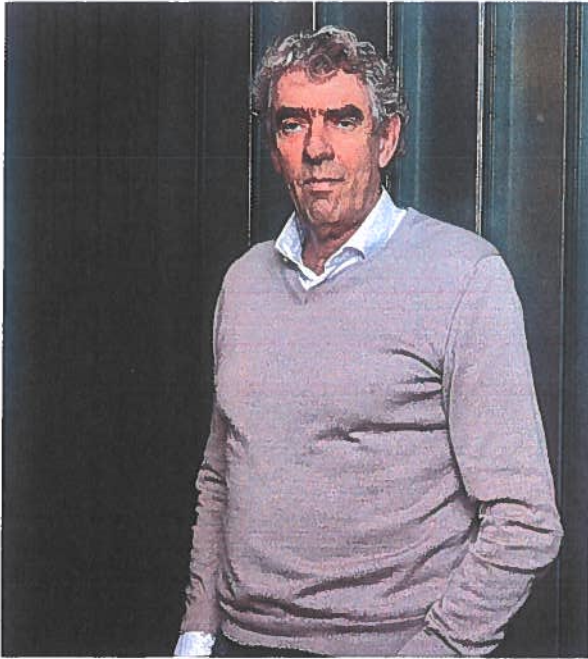
Hoe financier je een verzorgingshuis zonder zzp 1 tot en met 3? "Het is heel simpel: mensen hebben baat bij opname of niet. De verzorgingshuisbewoners hebben minimaal zzp4 zonder behandeling. Ze hebben dus hun eigen huisarts en fysiotherapeut en betalen hun medicijnen zelf."

Hebben jullie geen last gehad van leegstand in coronatijd? "Wij hebben ook in de coronacrisis altijd bijna 100 procent bezetting gehad. Het zijn allemaal maar verhalen dat mensen niet meer naar verpleeghuizen gingen. Heb je wel eens iemand gekend die graag naar een verpleeghuis wil? Die mensen konden niet anders. Daar verandert corona niets aan. Ik vind het onvoorstelbaar dat zorgkantoren leegstand hebben bekostigd."

Rond de eeuwwisseling kwam De Koning stevig in botsing met het Bouwcollege toen een deel van het verzorgingshuis verpleeghuis moest worden. "We wilden een verpleeghuis met eenpersoonsappartementen. Mocht niet. Hoezo niet? We zijn toch eigenaar? U bedoelt dat u het niet gaat betalen? Maar dat is niet uw probleem, maar mijn probleem. Kunnen we afspreken dat wij bouwen wat goed is en u betaalt wat u vindt dat we hadden moeten bouwen? Daar



‘Waarom we in Nederland indiceren voor verpleeghuiszorg is mij een raadsel. In de 35 jaar dat ik hier werk, heb ik nog nooit iemand ontmoet die hier voor de lol komt wonen’



Frankelandgroep

De Frankelandgroep bestaat uit vijf verpleeg- en verzorgingshuizen in Schiedam en Vlaardingen: Frankeland, Harg-Spaland, Jacobs-Gasthuis, Schiewaegh en Vaartland. De vijf locaties bieden ruimte aan 580 intramurale bewoners. In de aanleuncomplexen bij de locaties wonen nog eens zo'n 600 ouderen. Er werken circa 1.335 mensen. Frankeland werkt alleen met mensen in loondienst, dus niet met uitzendkrachten. Het aantal vrijwilligers bedraagt zo'n 550. Daarnaast is er een thuiszorgdivisie met 235 medewerkers. Zij leveren wijkverpleging aan circa 300 cliënten en ondersteuning bij het huishouden aan circa 800 cliënten. Het verzuim van 4,6 procent zat in 2020 ruim onder het sectorgemiddelde van 8 procent. Al vier jaar is Frankeland de beste werkgever in de vvt in het onderzoek van Effectory en Intermediair, waarin medewerkers aangeven hoe tevreden ze zijn over hun werkgever. Twee jaar was het zelfs de beste werkgever van heel Nederland. De omzet bedroeg in 2020 70 miljoen euro.

is heel lang over gesteggeld. Vlak voor de oplevering is afgesproken dat we een tweejarige experimentstatus kregen, zodat niemand ons na kon doen. Als het experiment zou mislukken, zouden we verbouwen tot appartementen met gedeelde badkamers. Pijpenlaatje, badkamer, pijpenlaatje. Het experiment is nooit geëvalueerd."

Heeft u nog meer zulke ervaringen gehad met de toezichthouders? "In 1994 kwam het Jacobs Gasthuis bij ons. Toen hadden we nog de Wet op de bejaardenorden en wilde de provincie dat we de exploitatie zouden beëindigen. Dat hebben we niet gedaan. Het is een prachtig oud gebouw uit de jaren dertig. Dat hebben we helemaal gestript en gerenoveerd en we hebben er aanleunwoningen tegenaan gebouwd. Een groot succes, dus hebben we nooit meer iets van de provincie gehoord."

Ouderen geclusterd laten wonen nabij een verpleeghuis, dat hoort bij jullie formule? "Dat is de oplossing voor de toekomst. Zorg dat er veel mogelijkheden zijn voor sociale ontmoetingen. In Frankeland hebben we een restaurant, een fitnessruimte en een zwembad waar ook ouderen uit de buurt komen. Het is gezellig, een dorp op zich. Bewoners zijn trots op hun zwembad en fitnessruimte, ook al maken ze er geen gebruik van. 'Denk niet dat opa in ouwe meuk woont'."

Is de huur dan niet heel hoog? "Sociale huur is onze norm. We hebben wel wat luxere woningen, maar niet veel. Er is in Schiedam geen markt voor duurdere woningen."

Gaat Frankeland nog meer bouwen? "Voor 2022 staat er weer een nieuw bouwproject op de rol. In Havenveste moeten 62 ouderenwoningen komen, tegen het verpleeghuis aan. Daarvoor hebben we een benzinstation, een Shellshop, een garage, een feestzaal en een bowlingbaan aangekocht. Als je zelf bouwt, kom je van alles tegen. Van tijdelijke huisvesting, vleermuiskolonies en zuiveren van het grondwater tot sanering. Dat kost veel tijd en energie, maar wij zien dat als onze verantwoordelijkheid voor de ouderen in Schiedam. Alleen: voor de aanbesteding houd ik m'n hart vast, want aannemers en grondstoffen zijn zo duur geworden. Ik ben benieuwd of er een bedrag uitrolt dat we willen en kunnen betalen." 