

An aerial photograph of a construction site. In the foreground, two construction workers wearing white hard hats and safety vests stand on a concrete ledge, looking at a large set of blueprints. The site is filled with concrete structures, rebar, and blue formwork. A tall orange tower crane stands prominently in the middle ground. The background is a dense forest of green trees, with modern residential buildings visible in the distance under a clear sky.

coppa

insight

# Spendanalyses bij nieuwbouw

januari 2025

## **Ga je in de zorg nieuwbouwen? Dan heb je een spendanalyse nodig!**

Steeds vaker zien we dat nieuwbouwprojecten de directe aanleiding vormen voor een spendanalyse. Zorginstellingen werken veelal met een lange termijn huisvestingsplan, waarin nieuwbouwplannen een rol spelen. De behoefte voor een spendanalyse lijkt hierdoor ook te voorspellen. Maar waarom is een spendanalyse juist bij nieuwbouw belangrijk? In deze insight lichten we toe waarom een spendanalyse gevraagd wordt en wat het ideale moment is om hiermee aan de slag te gaan.

### **Veel nieuwbouw in de zorg**

De groeiende vraag naar zorg, verouderde infrastructuur en de behoefte aan modernere en efficiëntere zorgomgevingen stimuleren de behoefte van Nederlandse zorginstellingen om met nieuwbouw aan de slag te gaan. Bovendien voldoet veel zorgvastgoed niet meer aan de huidige normen op het gebied van duurzaamheid, veiligheid en patiëntvriendelijkheid. Nieuwbouw biedt de kans om te investeren in energiezuinige en flexibele zorglocaties die beter kunnen inspelen op de veranderende zorgbehoeften en technologische ontwikkelingen.

### **Het gesprek met de bank**

Wanneer een externe geldverstrekker (zoals een bank) overweegt een lening te verstrekken voor de nieuwbouw van een ziekenhuis,

beoordeelt ze meerdere kritische factoren om de financiering te rechtvaardigen. Allereerst wil de bank inzicht in een gedetailleerd businessplan, dat onderbouwt waarom nieuwbouw noodzakelijk is en hoe het bijdraagt aan betere zorg en efficiëntie. De financiële gezondheid van het ziekenhuis is hierbij cruciaal; de bank verwacht inzicht in de huidige en toekomstige cashflow, balanspositie en solvabiliteit om te beoordelen of het ziekenhuis de lening kan terugbetalen. Het ziekenhuis moet ook aantonen dat het project duurzaam en toekomstbestendig is, met aandacht voor energiebesparing en aanpassingsmogelijkheden voor veranderende zorgbehoeften.

### **De spendanalyse**

In de gesprekken met de bank wordt gekeken naar mogelijkheden om financieel (nog) gezonder te worden. Een grote factor hierin is uiteraard de jaarlijks terugkerende kosten aan leveranciers, oftewel: inkoop! Op een bepaald moment zal de afdeling Inkoop gevraagd worden om inzicht te geven in de mogelijkheden voor besparingen op de inkoop. Hier komt de spendanalyse om de hoek kijken! De bank kan hier specifiek naar vragen. Als ze dit doen is het niet alleen belangrijk of besparingen mogelijk zijn, maar ook hoe aannemelijk het is dat deze besparingen worden gerealiseerd.

Hierbij is het goed om te vermelden dat een besparing integraal doorgerekend moet worden op Total Cost of Ownership (of Life Cycle Cost) en niet op korte termijn gewin.

Nog mooier is het natuurlijk als je één stap eerder bent en al bezig bent met het inboeken van besparingen. Uit de jaarlijkse [BDO benchmark](#) blijkt ook dat de financiële positie van ziekenhuizen verslechtert en dat dit slecht nieuws is voor de financiering van de nodige investeringen in vastgoed, zorginnovatie, vergroening en digitalisering. Dit geldt dus niet alleen voor korte termijn investeringen, maar ook voor de onderbouwing van een hypotheek.

## **Wacht niet!**

Bij nieuwbouw vraagt de bank dus om een belofte: integraal besparen. De spendanalyse is hiervoor jouw fundament. Investeren op basis van mooie beloften brengt echter een verantwoordelijkheid met zich mee. Het is cruciaal om die belofte ook waar te maken. Als het besparingspotentieel op inkoop vanuit de spendanalyse onderdeel is van de nieuwbouwfinanciering, moet dit worden gerealiseerd. Anders loop je het risico om al snel in de rode cijfers te belanden. Maar nu de eigenlijke gewetensvraag: waarom zou je wachten op nieuwbouw om te besparen?