



Langdurige zorg duurzaam verder



Inhoudsopgave

Inleiding

3

1. Stappenplan voor verduurzaming

4

2. Verduurzaming in de praktijk

6

3. Beoordelingen panden

8

4. Benodigde investering bij nieuwbouw

10

Conclusie

15

Colofon

16



Inleiding

De langdurige zorg moet grootschalig renoveren of investeren in nieuwbouw om in 2030 de CO₂-uitstoot te halveren. Volledig inzetten op nieuwbouw vergt een investering van 8 miljard euro. De sector kan deze investeringen dragen, al zet het de resultaten van zorginstellingen wel onder druk. In dit rapport biedt ABN AMRO, geadviseerd door HEVO, een stappenplan voor zorginstellingen om hun vastgoed tijdig te verduurzamen.

Nederland moet namelijk verduurzamen. Om de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal 1,5 à 2 graden Celsius, zoals afgesproken in Parijs, heeft Nederland in het Klimaatakkoord van 2019 bepaald dat in 2030 en 2050 de CO₂-uitstoot met respectievelijk 49 procent en 95 procent wordt verlaagd ten opzichte van 1990.

Ook de langdurige zorg moet hieraan haar steentje bijdragen. In de zogeheten Green Deal Zorg 2.0 is afgesproken dat de zorgsector de CO₂-emissies in 2030 en 2050 in precies dezelfde mate terugbrengt als in het Klimaatakkoord is aangegeven.

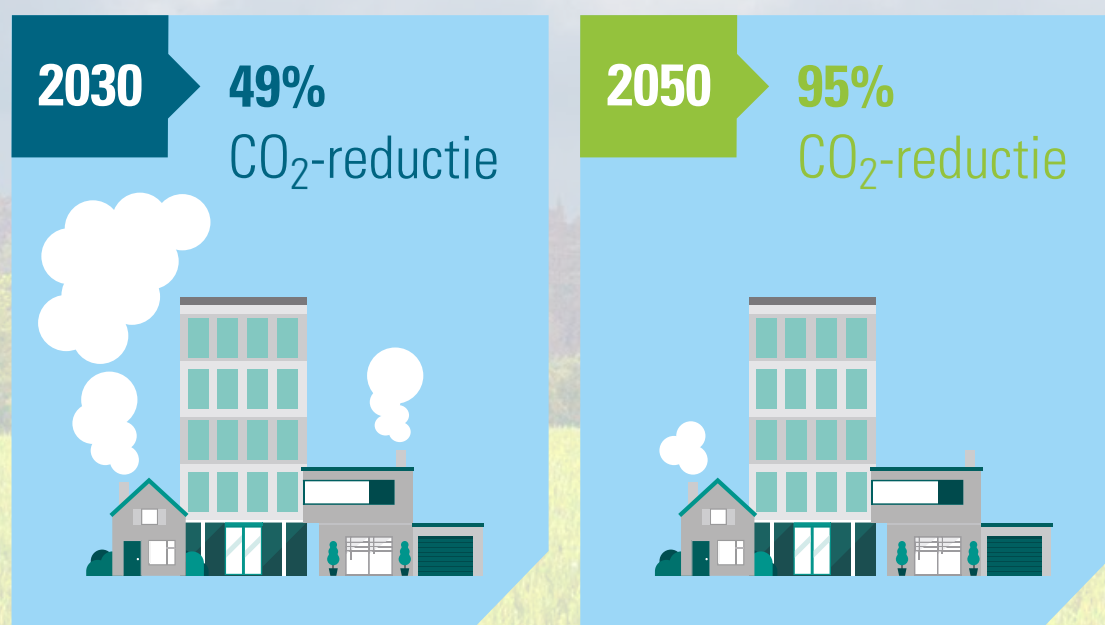
Volgens brancheorganisatie voor de ouderenzorg ActiZ komt er een enorme inhaalslag aan de komende jaren, maar nog niet alle instellingen zijn even ver in hun plannen. "Het wisselt sterk per instelling, sommigen zijn al ver en anderen beginnen net", ziet Penny Senior, senior beleidsmedewerker bij ActiZ. Uiteindelijk moeten alle instellingen aan het werk.

"Als er niet genoeg verduurzaming wordt gerealiseerd, dan komt er vroeg of laat een lijst met verplichte maatregelen die verder gaat dan wat er nu op tafel ligt."

Het is aan de zorginstellingen zelf om te bepalen hoe ze deze doelen bereiken. Elke instelling moet in een zogeheten portefeuillekaart de verduurzaming van het vastgoed in kaart brengen en deze inleveren bij het Expertisecentrum Verduurzaming Zorg (EVZ). De deadline voor het inleveren van dit plan is al dit jaar.

In dit rapport geven we zorginstellingen een handvat om te beginnen met verduurzaming en inventariseren we een deel van de enorme opgave waar zorginstellingen voor staan. We bespreken de situatie bij de gebouwen van drie instellingen en gaan in twee interviews dieper in op hoe deze instellingen van plan zijn om de doelstellingen te halen.

Figuur 1. CO₂-reductiedoelen voor 2030 en 2050



1. Stappenplan voor verduurzaming

Hoe start de zorginstelling met het terugdringen van de CO₂-uitstoot?

Zorginstellingen hebben nog tien jaar de tijd om de CO₂-emissies te halveren. Dat vereist een strakke planning. De portefeuilleroutekaart kan gezien worden als een versimpeld stappenplan dat onderdeel kan worden van de bestaande strategie en het bestaande meerjarenonderhoudsplan. Hieronder staan vijf stappen om tot een werkbaar reductieplan te komen.

STAP 1:

Breng het vastgoed van de organisatie in kaart

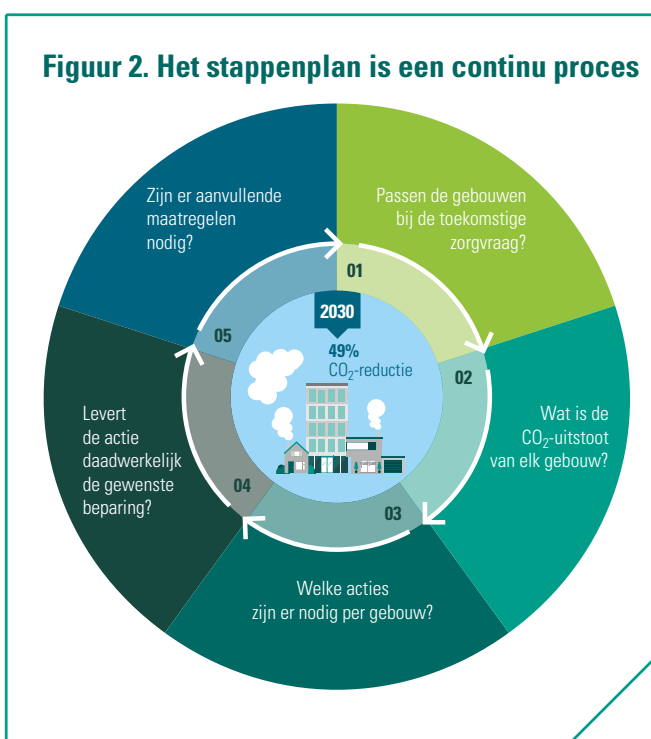
Inventariseer zowel de zorgbehoefte voor de komende jaren als het strategisch vastgoed- en het meerjarenonderhoudsplan. Breng het totale gebouwenbestand in kaart. Maak een nulmeting van geschiktheid voor de toekomstige organisatie op basis van de vijf pijlers van duurzaam vastgoed: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstige waarde.

STAP 2:

Bereken de CO₂-uitstoot van het vastgoed wanneer bestaande plannen worden uitgevoerd

Breng in kaart wat op dit moment de CO₂-uitstoot is van het zorgvastgoed en reken door wat de gevolgen zijn van de maatregelen die al gepland staan. Dit kan bijvoorbeeld via de CO₂-reductietool van TNO, MPZ en EVZ, of door een andere tool van een gespecialiseerd adviesbureau.

Figuur 2. Het stappenplan is een continu proces



STAP 3:

Analyseer wat nu nog nodig is om de duurzaamheidsambitie te halen

Kijk vanuit het eigen strategisch plan hoe verdere verduurzaming kan worden ingezet. Voor de ene instelling is investeren in bestaande panden het meest effectief, voor de ander is nieuwbouw de aangewezen weg. Wellicht kan worden aangesloten bij duurzaamheidsinitiatieven in de wijk. Maar boven alles geldt: maak verduurzaming onderdeel van de algehele strategie.

STAP 4:

Houd de vorderingen bij in een document

De planning wijkt nogal eens af van de werkelijkheid. Zorg er dus voor dat de plannen in een 'levend' document zijn vastgelegd, zodat de te verwachten verduurzamingsresultaten zichtbaar blijven.

STAP 5:

Zorg voor een continue wisselwerking tussen strategie en maatregelen

Elke stap wordt gezet met het oog op duurzaamheid. Het is dus van groot belang steeds bij te houden welk effect elke stap heeft. Alle basisgegevens van nieuwe projecten moeten worden verwerkt in de tool waarmee de CO₂-uitstoot wordt gemeten. En als de beoogde CO₂-reductie niet wordt behaald, moet wellicht de verduurzamings-strategie worden aangepast.



ABN AMRO-CASUS: Hoe het overzicht te behouden

Elke organisatie zal werk moeten maken van het verduurzamen van de gebouwen. Zo ook ABN AMRO zelf. De bank heeft als doel om de kantoren in 2030 'Paris Proof' te krijgen en het gemiddelde energieverbruik te verlagen naar maximaal 50 kilowattuur per vierkante meter bruto vloeroppervlakte (bvo). Dat verbruik lag eind vorig jaar nog op 136 kilowattuur per bvo. Als eerste stap werd het energieverbruik inzichtelijk gemaakt. Uit die inventarisatie bleek dat de gebouwen nogal verschillend zijn. Een deel van de panden voldeed eigenlijk al aan de eis, terwijl bij andere gebouwen nog grote slagen gemaakt moesten worden.

Om het doorvoeren van verduurzamingsmaatregelen overzichtelijk te houden, deelden de facilitair managers van ABN AMRO en hun adviseurs de gebouwen daarom in verschillende groepen in. Zo werd een schifting gemaakt op basis van specifieke kenmerken, zoals de mate van isolatie of de wijze waarop warmte werd geproduceerd. De gebouwen in groep A zijn bijvoorbeeld al redelijk geïsoleerd en gebruiken warmte-koudeopslag, terwijl panden in groep D slecht zijn geïsoleerd en nog gas gebruiken. Afhankelijk van de groep waarin een gebouw is ingedeeld, wordt een pakket aan maatregelen doorgevoerd. Zo krijgt weliswaar elk gebouw LED-verlichting en zonnepanelen, maar worden in goed geïsoleerde gebouwen geen nieuwe tochtsluizen geplaatst. De gebouwen met de slechtste energiestatistieken worden volledig onder handen genomen. Deze methode creëert overzicht bij een veelzijdige portfolio aan gebouwen. Verduurzamen is een zaak van de lange adem en het is daarom van belang om een plan op te stellen dat past bij de huidige doelstellingen per pand.

[Lees hier meer over de lessen van ABN AMRO](#)

Figuur 3: Pakket aan maatregelen per bouwgroep voor het vastgoed van ABNAMRO

	Groep A	Groep B	Groep C	Groep D
Opwekking zonnepanelen	✓	✓	✓	✓
Basispakket				
▶ Led-verlichting	✓	✓	✓	✓
▶ Raamfolie				
Pluspakket				
▶ Tochtsluis of draaideur	✓		✓	✓
▶ HR++ glas				
Plaatsing warmte-koudecentrale of aansluiting op stadsverwarming		✓	✓	✓
Renovatiepakket				
▶ Isoleren van gevel, dak en vloer				✓
▶ Nieuw kantoor binnen oud kantoor				



2. Verduurzaming in de praktijk

Vastgoedmanagers staan nu al voor de uitdaging om de verduurzamingsplannen voor de komende jaren vorm te geven. Dick van der Meyden, facilitair manager bij zorgorganisatie Marente, vertelt dat de instelling inmiddels een eigen routekaart heeft gemaakt met behulp van de CO₂-reductietool van het Milieuplatform Zorgsector (MPZ). In samenwerking met een adviseur is met dit model per locatie de complete verduurzamingsopgave als instelling berekend. “Die tool zegt per gebouw en maatregel wat de investering, terugverdientijd en CO₂-reductie is”, legt hij uit. “Het is harstikke handig om die tool te gebruiken in combinatie met je strategisch beleid.” Hij adviseert andere organisaties om goed te kijken naar de zorgbehoefte in de regio bij de beoordeling van een pand, maar ook om in zee te gaan met partijen die kunnen helpen. “Laat je helpen. In een paar maanden is het hele systeem ingevuld. Wij hebben in de tweede helft van de zomer 2020 flinke slagen gemaakt.”

Drie gebouwen van Marente moeten de komende jaren worden herontwikkeld, maar de instelling heeft besloten om hiervan twee gebouwen opnieuw te ontwikkelen en een pand van voor 1990 voor de komende tien tot vijftien jaar minimaal te verbeteren. Marente heeft simpelweg niet de capaciteit om gelijktijdig drie projecten te herontwikkelen. “Het wordt dan uiteindelijk niet state of art, maar dat hoeft voorlopig ook niet”, zegt Van der Meyden. “Je hebt andere gebouwen die wel een negen of acht gaan scoren. We hebben de tijd. Als we die stapjes in die tijdlijn zetten, dan halen we het wel.”

Als organisatie als geheel gaat Marente de doelen van 2030 “op onze sloffen halen”, vertelt Van der Meyden. Door eerdere maatregelen is het energieverbruik al met meer dan 20 procent verlaagd. “Er is al best het nodige gebeurd in de afgelopen jaren”, voegt de facilitair manager toe. Het streven van 2050 wordt moeilijker om te halen. “Zoals het nu lijkt, halen we 2050 niet. Wat zou helpen is als ik de laatste 10 tot 15 procent emissiereductie kan inkopen via de energieleverancier.”

“Als je iets nu doet, zorg dan dat je hier geen spijt van krijgt in de toekomst.”

Bij zorginstelling Ipse de Bruggen moet het grootste deel van de verduurzamingsopgave van 2030 gehaald worden met nieuwbouw. Voor vijftig oude complexen met een bouwjaar van meestal voor 1980 komen nieuwe CO₂-neutrale gebouwen terug, vertelt vastgoedmanager Peter van der Born. Samen met het afstoten en slopen van gebouwen zorgt dat voor een CO₂-reductie van 25 procent ten opzichte van 2017, het ijkjaar van Ipse de Bruggen.



Andere belangrijke stappen zijn het doorvoeren van de zogeheten erkende maatregelen die zich binnen vijf jaar terugverdienen en 'quickwins'. Dit zijn maatregelen zoals het installeren van ledverlichting of het isoleren van leidingen in het ketelhuis. Dit levert een CO₂-besparing op van 13 procent. Door verder bewuster met apparaten om te gaan, verwacht Ipse de Bruggen de CO₂-uitstoot met nog eens 5 procent te verlagen. "We zagen bijvoorbeeld dat sommige locaties veel meer verbruikten dan anderen. Dan bleek dat een apparaat verkeerd werd gebruikt." Als laatste zorgt het renoveren en doorvoeren van verduurzamingsmaatregelen voor een CO₂-reductie van 6,2 procent, waardoor Ipse de Bruggen het streven van 2030 afgerond net haalt.

Wat het probleem verergert, is dat door de warmere zomers en hogere wooneisen de vraag naar klimaatbeheersing toeneemt. Dit zorgt tijdens de hittegolven voor een extra energievraag die de uitdaging om te verduurzamen nog groter maakt. Maar ook als blijkt dat de CO₂-reductie bij een van deze posten tegenvalt, maakt Van der Born zich geen zorgen. Ipse de Bruggen heeft enkele grotere complexen buiten de steden waar nog ruimte is om zelf groene stroom op te wekken. "Stel dat we tekortkomen, dan kunnen we in theorie in 2028 nog een zonnepark neerleggen."

Ipse de Bruggen heeft al een eigen portefeuillekaart gemaakt en ingeleverd bij RvO en denkt zo'n 35 miljoen euro extra te moeten investeren om de doelstelling van 2030 volledig te halen. Van der Born legt uit vooral in te zetten op 'no regret-maatregelen'. "Als je iets nu doet, zorg dan dat je hier geen spijt van krijgt in de toekomst. Dus als je een maatregel neemt voor de doelstelling van 2030, moet je oppassen dat je voor 2050 niet alles opnieuw moet gaan doen."



3. Beoordeling panden

De door TNO gepresenteerde routekaart gaat uit van maximale verduurzaming van het vastgoed om tijdig de CO₂-reductiedoelen te behalen. In dit hoofdstuk nemen we een aantal voorbeeldpanden onder de loep.

Adviesbureau HEVO heeft op verzoek van ABN AMRO drie panden uit drie verschillende bouwjaren geïnspecteerd, om zo meer inzicht te krijgen in de verduurzamingsmogelijkheden. Er is gekozen voor de tijdspannes voor 1990, tussen 1990 en 2000, en na 2000 omdat in die periodes verschillende eisen werden gesteld aan de nieuwbouw.

Uit de inspectie blijkt dat bij het pand met bouwjaar van voor 1990 de bouwconstructie het bijna onmogelijk maakt om significante CO₂-reductie te behalen. Het kan wel lonen om minimale investeringen te doen om nog een aantal jaar in een prettig pand te kunnen verblijven. Voor het gebouw met bouwjaar tussen 1990 en 2000 blijkt voor een redelijke kostprijs de CO₂-uitstoot met 50 procent te kunnen worden gereduceerd. Daarmee voldoet het pand aan de eisen van 2030. Bij het pand van na 2000 zijn de mogelijkheden om de CO₂-uitstoot te verlagen beperkt. Er kunnen wel verbeteringen worden aangebracht ten gunste van het leefklimaat.

Naast de energiescore worden de panden beoordeeld op drie andere onderdelen: technische kwaliteit, functionaliteit en gezondheid. Het gemiddelde van deze vier onderdelen is de totaalscore. Zo wordt ook gekeken naar de leefbaarheid en functionaliteit van het pand. Hierna worden de uitkomsten van de duurzaamheidsscans verder besproken en komen twee vastgoedmanagers aan het woord over hoe zij de CO₂-doelstelling aanpakken.

Pand A: Bouwjaar 1972

De eerste inspectie betreft een representatief pand uit 1972. In de duurzaamheidsscan krijgt het pand een totaalscore van 6 met de laagste scores voor energie en gezondheid. Het pand is relatief slecht geïsoleerd en gebruikt aardgas. Het gebouw is al eerder gerenoveerd waardoor de energiescore al beter is dan bij de bouw in 1972.

Bij optimale verduurzaming van het pand stijgt de totaalscore naar 7,4 en die voor energie naar 6,7. In dit scenario worden bijvoorbeeld de gevels opnieuw geïsoleerd en worden de bestaande gasketels vervangen door elektrische warmtepompen. Dit zorgt voor een CO₂-reductie van 9 procent bij een investering van 950 euro per vierkante meter; 82.000 euro per wooneenheid. De leefomstandigheden worden sterk verbeterd na de investering doordat er ventilatie en koeling worden aangebracht. Hierdoor dalen de CO₂-emissies maar minimaal. Het pand kan daarmee waarschijnlijk nog wel volstaan voor de komende tien tot twintig jaar, maar moet daarna vervangen worden.

Duurzaamheidsscan Pand 1972		
Uitgangspositie		
Totaalscore	6	
Energie	5	
Bij optimale verduurzaming		
Totaalscore	7,4	
Energie	6,7	
CO ₂ -reductie	9%	
Kosten per wooneenheid	82.000 euro	



Pand B: Bouwjaar 1990

Dit is een standaardpand uit 1990. Wat opvalt is het grote potentieel om met renovatie en andere maatregelen het pand te verduurzamen, omdat het – anders dan het pand uit 1972 – nog niet eerder is gerenoveerd. Bij dit pand kunnen bijvoorbeeld nog de buitenkozijnen worden vervangen met HR++ beglazing, de cv-ketels worden vervangen met een energiezuinigere variant en led-verlichting worden aangebracht. Verder is het mogelijk om het dak, de vloer van de begane grond en de gevels extra te isoleren en is er nog ruimte om elektrische warmtepompen en zonnepanelen te plaatsen. Bij een investering van 1.300 euro per vierkante meter en 100.000 euro per wooneenheid kan de CO₂-uitstoot met 56 procent worden verlaagd en worden de leefomstandigheden tegelijk verbeterd. Het pand voldoet hiermee aan de eisen voor 2030 en kan nog een flink aantal jaren mee.

Duurzaamheidsscan Pand 1990		
Uitgangspositie		
Totaalscore	5,5	
Energie	4,3	
Bij optimale verduurzaming		
Totaalscore	7,2	
Energie	6,8	
CO ₂ -reductie	56%	
Kosten per wooneenheid	100.000 euro	

Pand C: Bouwjaar 2017

Uit de analyse van dit gebouw blijkt dat ook vrij nieuwe panden onderdeel moeten zijn van de inventarisatie. Bij de bouw van dit pand is gekozen voor een houten constructie waardoor de bouw weinig CO₂-uitstoot veroorzaakte, maar de energiescore tijdens gebruik is nog lang niet optimaal. Door de huidige constructie is geen eenvoudige winst te behalen. Verder is de ventilatie in het pand goed, maar er zijn klachten van oververhitting in hete zomers. De instelling werkt aan het toepassen van extra koeling hiervoor. In de duurzaamheidsscan van HEVO krijgt het pand een totaalscore van 7,5 met een hoge score voor de technische kwaliteit. De energiescore blijft achter met een 6,5. Wanneer het pand optimaal wordt verduurzaamd, stijgt de energiescore naar 7,5 en de totaalscore naar 7,8. De CO₂-uitstoot daalt niet, doordat de aangebrachte zonnepanelen en zonneboiler het verbruik van een nieuw koelingsysteem compenseren. De kosten hiervan zijn 18.000 euro per wooneenheid. Omdat het leefklimaat behoorlijk verbetert met koeling in de zomer, kunnen deze ingrepen onderdeel zijn van het stappenplan voor de verduurzaming van de portefeuille.

Duurzaamheidsscan Pand 2017		
Uitgangspositie		
Totaalscore	7,5	
Energie	6,5	
Bij optimale verduurzaming		
Totaalscore	7,8	
Energie	7,5	
CO ₂ -reductie	0%	
Kosten per wooneenheid	18.000 euro	

HEVO

“Benader duurzaamheid integraal. Er is niet alleen aandacht nodig voor energieprestatie, maar vooral ook voor de functionaliteit die het vastgoed biedt en de impact die het vastgoed op de gezondheid van cliënten en werknemers heeft. Een energieneutraal gebouw zonder koeling in de warme zomers is geen duurzaam gebouw.”

“Weeg investeringen in duurzaamheid altijd af tegen de resterende levensduur van het gebouw. Is het zinvol om investeringen te treffen gezien de vervangingstermijn of is het beter te wachten op een moment van integrale renovatie of nieuwbouw? Het strategisch vastgoedplan dient deze koers te bepalen op basis van een integrale nulmeting zoals gepresenteerd in deze duurzaamheidsscans.”

“Grijp investeringen in energetische verbetering aan om ook een waardesprong te maken op andere thema's zoals gezondheid. Pak waar het kan ook kansen om, als de levensduur van het vastgoed het toelaat, de functionaliteit te verbeteren.”

Michel Drenth, adviseur bij adviesbureau HEVO



4. Benodigde investering bij nieuwbouw

Om het zorgvastgoed te verduurzamen zijn flinke investeringen nodig. In dit hoofdstuk gaan we in op de ontwikkeling van het zorgvastgoed in de afgelopen jaren en de investeringsopgaaf die de sector te wachten staat om de doelstelling van 2030 te halen. Uit gesprekken die we hebben gehouden met zorgorganisaties blijkt dat voor een groot deel wordt ingezet op energiezuinige of -neutrale nieuwbouw.

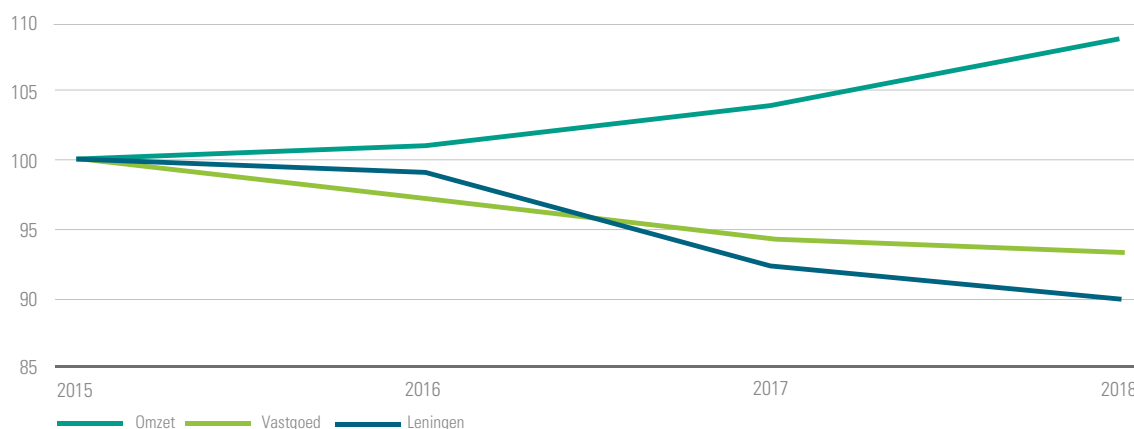
Zowel de eisen aan de inrichting van gebouwen als de eisen aan de energiezuinigheid hebben tot gevolg dat alleen renoveren in veel gevallen onvoldoende CO₂-reductie oplevert om in de komende tien jaar de CO₂-uitstoot met 49 procent te reduceren. Dit betekent dat nieuwbouw een grotere rol gaat spelen dan grootschalige renovatie. Daarom richten wij ons in dit rapport specifiek op de kosten van nieuwbouw bij het behalen van de doelstelling van 2030. Wanneer wordt ingezet op vooral nieuwbouw om de doelstelling van 49 procent CO₂-reductie in 2030 te halen, gaan wij uit van vervanging van 37 procent van het gehele vastgoed in de langdurige zorg en verder zogeheten quickwins voor de rest van het vastgoed. Wij berekenen dat de inzet op nieuwbouw betekent dat zorginstellingen de komende jaren voor 8 miljard euro aan investeringen moeten doen.

Ontwikkeling zorgvastgoed afgelopen jaren

Tussen 2015 en 2018 hebben instellingen voor langdurige zorg maar mondjesmaat geïnvesteerd in hun vastgoed. Uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat middelgrote zorginstellingen tussen 2015 en 2018 de omzet hebben zien groeien met 9 procent. In dezelfde periode daalde de boekwaarde van het bijbehorende vastgoed met bijna 7 procent. In 2018 bedroeg de totale balanswaarde van het vastgoed van middelgrote zorginstellingen 16,7 miljard euro.

Figuur 4. De waarde van het vastgoed daalt, terwijl omzet stijgt

Index van ontwikkeling in omzet, vastgoed en vreemd vermogen van middelgrote zorginstellingen (2015 = 100)

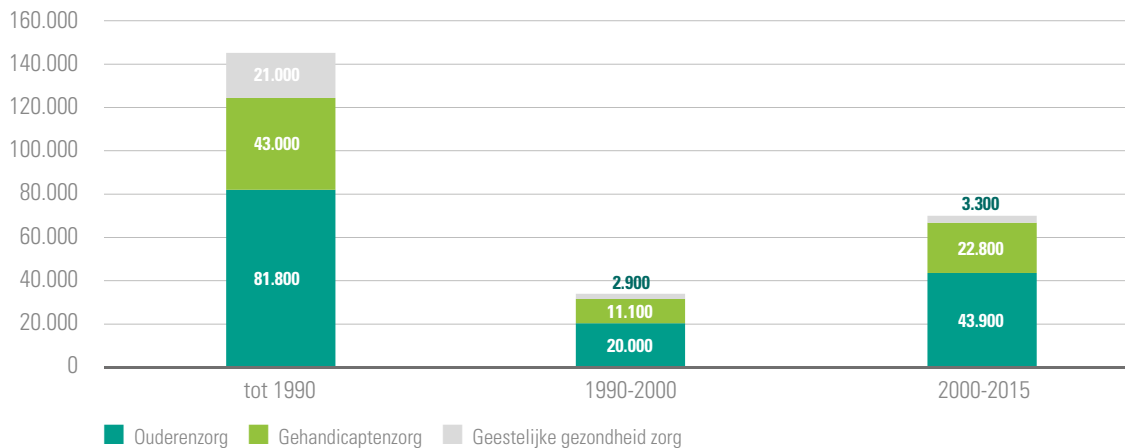


Bron: CBS, bewerkt door ABN AMRO.



Het grootste deel van het vastgoed in de langdurige zorg dateert van voor 1990.¹ In totaal gebruikt de langdurige zorg ruim 19 miljoen vierkante meter vastgoed, waarvan 60 procent voor 1990 is gebouwd. Nog eens 13 procent dateert van tussen 1990 en 2000 en 26 procent is na 2000 ontwikkeld. Het vastgoed is voor ongeveer 50 procent in eigendom van de instellingen zelf en voor de andere helft van woningcorporaties en andere partijen.

Figuur 5. Meerderheid vastgoed in de langdurige zorg is meer dan dertig jaar oud (in wooneenheden)



Bron: TNO, bewerkt door ABN AMRO.

Investeringsopgaaf komende jaren

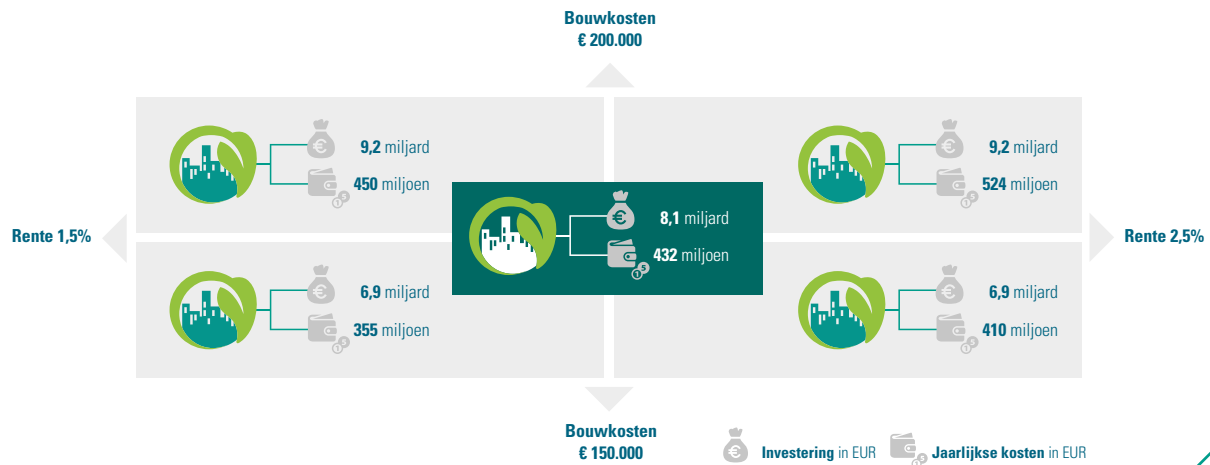
Voor de berekening van de investeringsopgave gaan we ervan uit dat van al het vastgoed van voor 1990 de helft wordt vervangen evenals de helft van het vastgoed uit de periode 1990-2000. In de praktijk wordt vaak voor deze optie gekozen. Bij de berekening van de totale kosten voor de verduurzaming zijn we uitgegaan van de volgende aannames en kengetallen:

- » Van alle wooneenheden ouder dan twintig jaar wordt de helft de komende tien jaar vervangen door nieuwbouw.
- » Een nieuwe wooneenheid kost gemiddeld 175.000 euro en levert 100 procent CO₂-besparing op ten opzichte van de huidige bouw. Er wordt immers CO₂-neutraal gebouwd. De inschatting van de kosten is gebaseerd op ervaringen binnen ABN AMRO Healthcare in de periode 2018-2020.
- » Het vastgoed wordt in dertig jaar afgeschreven en de quickwins in vijf jaar.
- » De wooneenheden zijn voor 50 procent in eigendom van de zorginstellingen. Het restant wordt gehuurd.
- » Bij het deel van het vastgoed dat niet wordt gerenoveerd veronderstellen we dat zonder grote inspanningen zogeheten quick wins zijn te behalen met een CO₂-reductie van 20 procent. Bij deze quick wins gaat het bijvoorbeeld om het beter afstellen van ketels of het vervangen van tochtsluizen, zonnepanelen en ramen. Ook meer radicale oplossingen als het afstoten van gedeelde ruimtes zijn onderdeel van deze quick wins. De kosten hiervoor worden op 2.500 euro per wooneenheid geschat.
- » Van de totale investeringsopgaaf wordt 80 procent van het investeringsbedrag geleend en de rente bedraagt 2 procent per jaar.

Zoals gezegd gaan we in onze berekeningen uit van een gemiddelde inschatting voor de bouwkosten en het renteniveau. Dit zorgt voor een investeringsopgaaf van 8,1 miljard euro en jaarlijkse kosten van 432 miljoen euro. In onderstaande figuur is te zien hoe deze factoren variëren bij andere bouwkosten en rentes. In het 'beste geval' – bij bouwkosten van 150.000 euro per eenheid en een rente van 1,5 procent – bedraagt de investering 6,9 miljard euro bij 355 miljoen euro aan jaarlijkse lasten. Bij 200.000 euro per wooneenheid en een rente van 2,5 procent staat de sector voor een investering van 9,2 miljard euro met een jaarlijkse last van 524 miljoen euro.

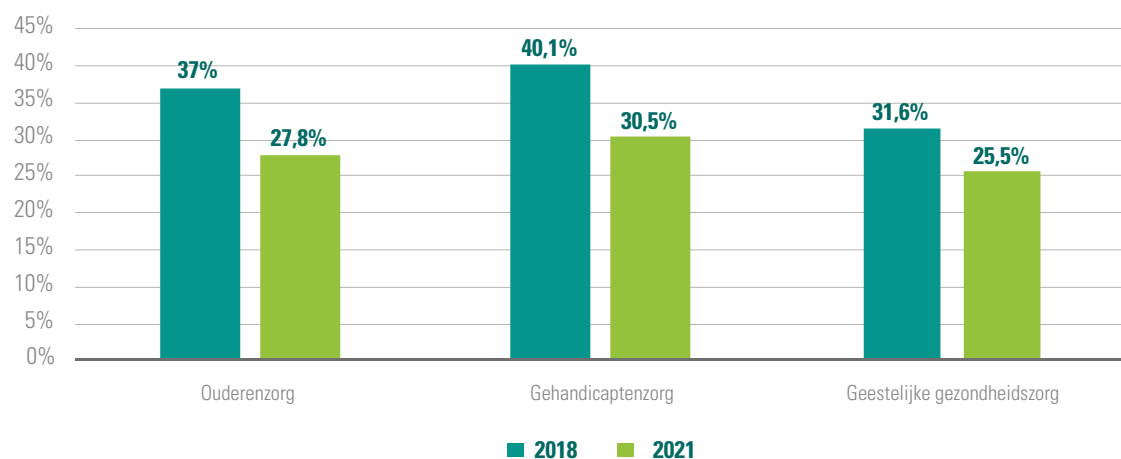
¹ Bron: Routekaart Verduurzaming van het Vastgoed in de Langdurige Zorg, TNO (2019).



Figuur 6. Financiële impactanalyse in vijf scenario's

De balans verzwakt maar blijft acceptabel

Een investering in tien jaar van 8,1 miljard euro betekent nogal wat voor de sector. Ter vergelijking, de totale waarde van het vastgoed op de balans van middelgrote instellingen in de langdurige zorg bedroeg 16,7 miljard euro in 2018. In figuur 7 hebben we de gevolgen per subsector in kaart gebracht, alsof alle investeringen in één jaar worden doorgevoerd op basis van de balans van 2018. De solvabiliteit van instellingen zal dalen, maar blijft gemiddeld wel boven de 25 procent. Dit percentage is in veel kredietovereenkomsten de minimale eis. In de praktijk kan de solvabiliteit door positieve resultaten geleidelijk weer oplopen.

Figuur 7. Gevolgen voor de solvabiliteit

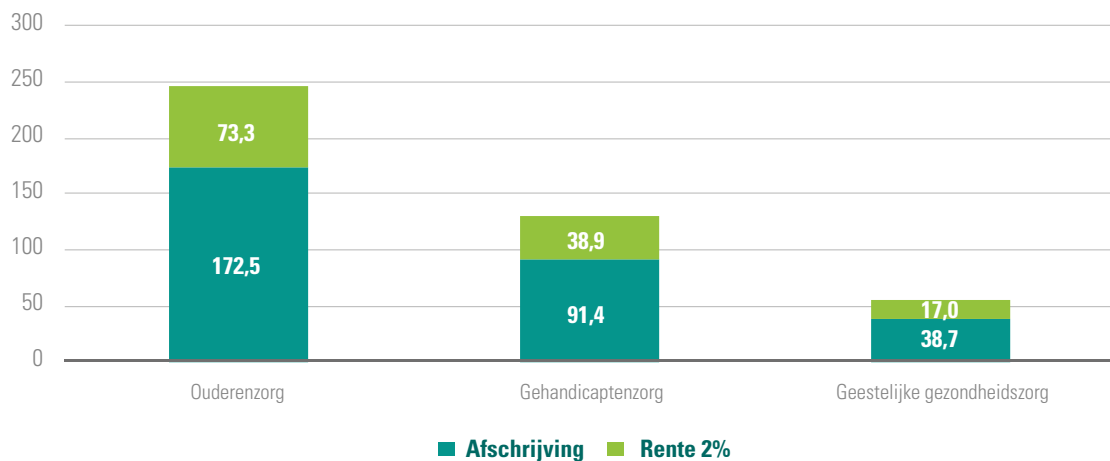
Bron: CBS, berekening ABN AMRO.

Kunnen zorginstellingen de extra kosten wel betalen?

Het verduurzamen van de panden heeft grote gevolgen voor het resultaat van de zorginstellingen. De jaarlijkse 432 miljoen euro aan kosten bestaan uit extra afschrijvingen en rentelasten. Afschrijvingen zijn goed voor ruim 300 miljoen euro per jaar, de rest bestaat uit extra rentelasten. Hierbij wordt uitgegaan van een afschrijving in

dertig jaar op de investeringen, 80 procent externe financiering bij een rente van 2 procent en de aanname dat de helft van de wooneenheden in eigen bezit zijn. Waar in het verleden de rente een belangrijke kostencomponent was, verschuift dit naar de afschrijvingen. Dit is niet zo gek; de bouwkosten en daarmee afschrijvingen op een pand uit 2021 zijn immers veel hoger dan op een pand uit 1980.

Figuur 8. Stijging van de jaarlijkse vastgoedlasten per sector in miljoen euro



Per subsector binnen de langdurige zorg lopen de gevolgen uiteen. De ouderenzorg lijkt de extra kosten van 246 miljoen euro het beste te kunnen absorberen. De marges in de gehandicaptenzorg worden met een extra last van 130 miljoen echter erg dun en de geestelijke gezondheidszorg komt zelfs 40 miljoen euro in het rood.

Figuur 9. Effecten van de extra kosten op de resultaten in de sector

2018 in miljoen euro	Ouderen zorg	Gehandicapten zorg	Geestelijke gezondheidszorg	Totaal langdurige zorg
Omzet 2018	18.318	9.881	5.866	34.065
Resultaat 2018	406	150	16	572
Jaarlijkse extra kosten voor eigen vastgoed	246	130	56	432
Resultaat na verduurzaming eigen vastgoed	160	20	-40	140

Vergoedingen

De oplopende kosten kunnen een aanleiding vormen om naar de vergoedingen te kijken voor de intramurale zorg. Door de achterblijvende investeringen in het vastgoed was deze vraag lange tijd niet urgent, maar als de vastgoedlasten sterk oplopen wordt dit wel belangrijk. In de praktijk komen de daadwerkelijke kosten voor de verschillende onderdelen voor de zorg namelijk niet overeen met de vergoedingen die instellingen ervoor ontvangen.

De kosten van de zorg worden in feite deels betaald uit de huidige vergoeding voor vastgoed, stelt ook Erik Laarhoven, van adviesbureau CFO Capabel. “Uit bijvoorbeeld de jaarcijfers van de intramurale instellingen in de ouderenzorg blijkt dat de vergoeding voor het vastgoed de zorg medefinanciert. In 2019 was het resultaat uit zorg 1,9 procent negatief. Dit verlies werd ruimschoots gecompenseerd door een positief resultaat van 3,2 procent op kapitaallasten.”

De zorg kan de investering en de bijkomende jaarlijkse lasten dus dragen, wanneer de vergoeding voor het vastgoed tenminste niet verandert. De kosten voor de zorg blijven wel een punt van aandacht. Efficiënter werken is natuurlijk een uitdaging. Er wordt immers al jaren strak gestuurd op de tarieven, terwijl de bewoners steeds meer zorg nodig hebben. Uit ervaringen van ABN AMRO blijkt dat er diverse instellingen zijn die dit lukt bij een gelijkblijvende vergoeding voor het vastgoed, gecorrigeerd voor inflatie en bij een stijging van de loonkosten. Bovendien leidt nieuwbouw soms tot nog meer efficiëntie en dus lagere kosten. Bij een betere indeling van het vastgoed is minder personeel nodig om de juiste zorg te kunnen verlenen.

Huurkosten

De langdurige zorg huurt ongeveer de helft van het benodigde intramurale vastgoed. Ook deze kosten zullen stijgen. Eenzelfde stijging van de huurkosten als de extra afschrijvings- en rentelasten door nieuwbouw de komende tien jaar kan de sector duidelijk niet dragen. Aangezien het niet duidelijk is of en wanneer de verhuurders hun panden onder handen nemen en wat dit voor de huurlasten betekent, is dit aspect hier buiten beschouwing gelaten. De totale woonkosten van de intramurale zorg zullen dus behoorlijk stijgen en waarschijnlijk uitkomen boven het niveau van de huidige vastgoedverhoeding. De komende tien jaar zullen de tarieven naar boven aangepast moeten worden om de intramurale zorginstellingen financieel gezond te houden.



Conclusie

De reductie van de CO₂-uitstoot met 49 procent in tien jaar door de langdurige zorg is een uitdaging, die op verschillende manieren kan worden aangepakt. Grondige renovaties en verbetering van het leefklimaat in bestaande panden, of vervanging van het oude vastgoed zijn opties om het vastgoed te verduurzamen. Een groot deel van het vastgoed is sterk verouderd en daarom is vervanging vaak de enige oplossing. Voor het vastgoed dat gebouwd is tussen 1990 en 2000 kan intensieve renovatie een uitkomst bieden, maar veel zorginstellingen kiezen hier niet voor. De staat van de panden is namelijk divers en soms is er simpelweg te weinig capaciteit om andere maatregelen uit te voeren. Voor instellingen is nieuwbouw verder aantrekkelijk doordat het in één keer een pand oplevert dat op meerdere vlakken toekomstbestendig is.

ABN AMRO kijkt daarom naar wat er gebeurt wanneer wordt ingezet op nieuwbouw van vastgoed ouder dan twintig jaar. In dat geval wordt 37 procent van de totale vastgoedportefeuille van de langdurige zorg in tien jaar vervangen. Dit resulteert op basis van een gemiddelde schatting in een bouwopgave van 8,1 miljard euro in de komende tien jaar en jaarlijks 432 miljoen euro extra kosten. De individuele routekaarten voor het behalen van de klimaatdoelstellingen moeten dit jaar afgerond worden en dan zal blijken waar de zorgorganisaties voor kiezen.

Na de verduurzaming door grootschalige vernieuwing lopen de kosten voor het vastgoed sterk op. Gezien de zeer sterke balansverhoudingen zal de investering zelf naar verwachting niet het belangrijkste discussiepunt zijn. Wel zetten de extra jaarlijkse kosten druk op het resultaat van zorginstellingen. De extra lasten kunnen worden opgevangen met de huidige vastgoedvergoeding, maar dan komen zorginstellingen wel voor een dilemma te staan. De vastgoedvergoedingen ondersteunen namelijk in dit geval niet meer de zorgactiviteiten en instellingen zullen een extra efficiëntieslag moeten maken om de resultaten op peil te houden. Er ontstaat extra onzekerheid over de toekomstige lasten door de huurkosten die zullen stijgen wanneer verhuurders investeringen moeten doen. ABN AMRO stelt op basis van de gepresenteerde praktijkvoorbeelden vast dat het wel mogelijk is om na grondige vernieuwing van het eigen vastgoed niet alleen een CO₂-duurzame zorginstelling te zijn, maar ook om financieel gezond te blijven.



Colofon

Dit is een uitgave van ABN AMRO in samenwerking met adviesbureau HEVO

Auteurs

Anja van Balen, Sector Banker Healthcare
Wilbert Zuil, Sectoranalist Healthcare

HEVO:

Michel Drenth
Rene Lolkema

Interviews

Penny Senior, Senior beleidsmedewerker ActiZ
Lenard Markus, Senior beleidsadviseur ActiZ
Dick van der Meyden, Facilitair manager Marente
Peter van der Born, Vastgoedmanager Ipse de Bruggen
Erik Laarhoven CFO Capabel
Peter Waterman CFO Capabel

Contact

Anja van Balen
anja.van.balen@nl.abnamro.com
Tel. 06 - 51 19 06 15

Eindredactie

Bendert Zevenbergen

Illustraties en opmaak

Jling Design, Kollerie Reklame-advies & Promotions

Fotoverantwoording

HEVO
Shutterstock.com

Distributie

<https://www.abnamro.nl/nl/zakelijk/insights/sectoren-en-trends/healthcare/index.html>

Disclaimer

De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op door ABN AMRO betrouwbaar geachte gegevens en informatie, die op zorgvuldige wijze in onze analyses en prognoses zijn verwerkt. Noch ABN AMRO, noch functionarissen van de bank kunnen aansprakelijk worden gesteld voor in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. De weergegeven opvattingen en prognoses houden niet meer in dan onze eigen visie en kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. Het gebruik van tekst en/of cijfers uit deze publicatie is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.
©ABN AMRO, maart 2021

Naast een copyright is er sprake van een right to copy. Alleen door van elkaar te leren versnellen we de duurzame economie – en behoudt de retail sector haar aantrekkelijke en onderscheidende karakter –. Het gebruik van tekstdelen en/of cijfers is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Teksten afgesloten op 18 maart 2021.

©ABN AMRO, maart 2021

