



Verduurzamen zorgvastgoed? Yes, you can!



Inhoud

Inleiding	5
Energiedoelstellingen in cijfers	6
Marktverkenning	7
Tijd voor nieuwe ambities	10
De financiële consequenties	11



Inleiding

Duurzaamheid en vastgoed in de caresector

In 2020 moeten we als Nederland voldoen aan diverse milieudoelstellingen die Europabreed zijn afgesproken. Daarmee wacht ook de langdurige zorg een schone taak; plus een fikse investering. Al het vastgoed verduurzamen is te begrotenlijk voor de sector. Dat is ook niet nodig, zo blijkt uit een marktverkenning van HEVO in opdracht van ABN AMRO. Selectieve verduurzaming is voldoende om de transitiedoelstellingen te halen. Al vereist ook dat focus en ambitie.

Duurzaamheid, en daarmee ook duurzaam vastgoed, is nog te weinig een thema in de caresector. De bestuurders leggen zich, begrijpelijk, in hun maatschappelijke verantwoordelijkheid vooral toe op de zorg voor cliënten en bewoners – en daarmee de veiligheid en bewoonbaarheid van het vastgoed. Toch zal ook de caresector haar steentje moeten bijdragen. Duurzaamheid, gezien vanuit een bredere scope en definitie, past bovendien goed bij het maatschappelijk verantwoord ondernemen van zorginstellingen.

Naast de voortrekkersrol die van de publieke sector verwacht mag worden, is een significant deel van de bebouwde omgeving in Nederland gewijd aan zorgvastgoed: bijna 10 procent oftewel ruim 54 miljoen vierkante meter. Daarvan is 22 miljoen vierkante meter, ongeveer 40 procent, vastgoed voor de langdurige zorg. (Bron: EIB)

Afkicken van collectieve verslaving

Een duurzame zorgsector is dus belangrijk voor een duurzame maatschappij. Sterker, verduurzaming van het vastgoed van de langdurige-zorgsector is nodig om als Nederland de klimaatdoelstellingen te behalen. En daarom zal 'de care' (net als Nederland in het geheel) moeten afkicken van de collectieve verslaving aan goedkoop aardgas. Een streven dat een tweeledige benadering kent: enerzijds via het verminderen van energieverbruik (denk aan isolatie, deursluitingen en LED-verlichting), anderzijds via het halen van de benodigde energie uit hernieuwbare bronnen (water, zon, wind en aardwarmte).

De energiedoelstellingen in cijfers

In het kader van de Europese energiedoelstellingen moet Nederland in 2020 20 procent minder energie verbruiken en 17 procent minder CO₂- uitstoten dan in 1990. Daarnaast moet 14 procent van ons totale energiegebruik afkomstig zijn uit wind-, water- en zonne-energie. En daarmee zijn we er nog niet. Want tien jaar later, in 2030, dienen we nog eens 16 procent te besparen. De verduurzaming van vastgoed in de publieke sector kan daar een aanzienlijke bijdrage aan leveren. Ter illustratie: in Nederland wordt jaarlijks voor 165 miljoen ton CO₂ uitgestoten. Daarbinnen is de bebouwde omgeving goed voor 38 miljoen ton koolstofdioxide, waarvan 12 miljoen ton voor rekening van de publieke sector komt en 3,6 miljoen ton voor rekening van de zorg.

Het verminderen van de CO₂ uitstoot door de bebouwde omgeving wordt als een van de kernpunten van de nationale aanpak beschouwd, naast vanzelfsprekend het verminderen van de CO₂ uitstoot door het vervoer. De uitstoot van de industrie verminderen is een veel langduriger proces, en zal wel nodig zijn om de lange termijn doelstellingen te halen.



Zorg
3,6 Mton



9,6% van de gebouwde omgeving

Wereldwijd
32,3 mld Gton



Nederland
165 Mton



Gebouwde omgeving
38 Mton



Publieke sector
12 Mton



Marktverkenning naar duurzaamheid vastgoed in de care

Tot zover de facts & figures van het 'speelveld' waar de care deel van uitmaakt. Hoe is het gesteld met de duurzaamheid van het vastgoed in de langdurigezorg-sector zelf? Als financier van onder andere Nederlands zorgvastgoed, heeft ABN AMRO vastgoedspecialist HEVO deze nazomer gevraagd een marktverkenning te doen. Het doel daarvan was inzicht krijgen in de status van de gebouwde voorraad uitgedrukt in duurzaamheidsperformance; en in het verlengde daarvan welke veranderingen eisen uit de verduurzaming van de sector voortvloeien en welke bijbehorende financieringsbehoefte.

Hoewel CO₂-uitstoot voor velen nog een abstract begrip is, en de investering in de verlaging van het gebruik van fossiele brandstoffen een langetermijn-onderwerp zonder directe winst, stimuleert ABN AMRO duurzaam vastgoed en de verduurzaming daarvan. In de eerste plaats omdat de bank wil bijdragen aan een betere wereld, maar ook omdat ABN AMRO ervan uitgaat dat uiteindelijk de CO₂-uitstoot de energiekosten zal gaan bepalen. De lage olieprijs van de afgelopen twee jaar hebben maar weinig bijgedragen aan het besef van deze mogelijkheid.

Marktschouw en benchmark

De marktverkenning is opgezet als een beperkte marktschouw van twaalf panden aangevuld met benchmarkgegevens van HEVO alsmede marktbrede kennis van een GPR-assessor. De panden zijn ingedeeld in drie leeftijdscategorieën:

- ▶ 1-5 jaar
- ▶ 6-15 jaar
- ▶ 15 jaar en ouder

Deze categorieën zijn om diverse redenen gekozen. Hoe jonger het vastgoed, hoe kleiner de invloed van de voorschriften van het College Bouw. Daarmee hangt ook de afname in de uniformiteit van de bouwstijlen samen.

De drie leeftijdscategorieën vormen ook een richtlijn voor de mate waarin onderhoudsinvesteringen vereist zijn. De eerste vijf jaar zijn dit soort investeringen gering; tussen zes en vijftien jaar is een deel van de installaties aan vervanging toe; en na vijftien jaar zijn omvangrijkere investeringen nodig, als onderdeel van een 'mid-life'-renovatie.

De bewoner als uitgangspunt

Verder is er een keuze gemaakt om het onderzoek conform de GPR (gemeentelijke praktijkrichtlijn) uit te voeren. Dit is een pragmatische meetlat voor een breed spectrum van duurzaamheid, die is ontwikkeld voor onder meer gemeenten, corporaties, vastgoedeigenaren en zorginstellingen die duurzaam bouwen in eigen hand willen nemen. Andere richtlijnen, zoals de Milieuthermometer en het BREEAM-keurmerk voldeden niet of minder wegens hun eenzijdige focus op het energieverbruik (Milieuthermometer) of omdat het zwaartepunt ligt op andersoortige gebouwen, als kantoren en winkelpanden, en het ontwerp ervan (BREEAM-keurmerk). De GPR daarentegen neemt ook de kwaliteit van de gebouwen voor de bewoner als uitgangspunt. Een belangrijk criterium in de langdurige zorg.



Vijf thema's

Tabel 1: Gemiddelde GPR-scores



De duurzaamheid van de bewuste twaalf panden is aan de hand van een vijftal thema's onderzocht. Dit zijn achtereenvolgens:

1. Energie
2. Milieu
3. Gezondheid
4. Gebruikskwaliteit
5. Toekomstwaarde

Per thema hebben de gebouwen een cijfer gekregen dat een indicatie geeft hoe ze gemiddeld op de GPR-duurzaamheidsaspecten scoren. Anno 2016 wordt een 7,0 gezien als een gemiddelde en een 8,0 als een hoge duurzaamheidsscore.

De grafiek laat zien dat er op het gebied van energie veel is gebeurd de afgelopen vijftien jaar. Daarbij blijken nog lang niet alle mogelijkheden benut, waaronder ook besparingen die slechts geringe investeringen vereisen. Ook de Rijksdienst voor ondernemers heeft hier middels een infographic op gewezen (zie www.rvo.nl).

De investeringen in milieuzorg zijn in alle onderzochte panden in de caresector laag, zo laat de marktverkenning verder zien. Circulair bouwen, het gebruik van recyclebaar materiaal, en beperking van het watergebruik lijken de laatste zorg van de facilitair manager. Naar verwachting zal dit onderwerp onder invloed van de MPG (milieu-prestatie gebouwen, die aangeeft wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast) in belang toenemen.



Focus op gezondheid en gebruikskwaliteit

Op het thema gezondheid scoren met name de nieuwbouwpanden (1 tot 5 jaar) erg goed. Ook in de panden tussen de 6 en 15 jaar zijn zaken als geluid, licht en luchtverversing goed op orde. Voor gebouwen ouder dan vijftien jaar geldt dat zij minimaal scoren op dit thema. De toegankelijkheid, functionaliteit, technische kwaliteit en sociale veiligheid van de gebouwen, samengevat onder het thema gebruikskwaliteit, is met een 8,3 respectievelijk een 7,8 hoog te noemen voor gebouwen van één tot vijf jaar respectievelijk zes tot vijftien jaar. De gebouwen ouder dan vijftien jaar scoren met een 6,1 minimaal op dit punt.

De onderzochte panden zijn beperkt multifunctioneel. Wel geldt: hoe nieuwer het pand, hoe beter het voldoet aan de nieuwe eisen aan zorgvastgoed en een eventueel tweede leven. Dat betekent dat het langer als zorgvastgoed kan dienen, wat goed is voor de toekomstwaarde. Het zorgt ervoor dat het onderzochte zorgvastgoed goed boven de eis scoort (gebouwen van 1 tot 5 en 6 tot 15 jaar) dan wel gelijk is met de geëiste score (gebouwen ouder dan 15 jaar).



Tijd voor nieuwe ambities

Het beeld dat door het onderzoek wordt opgeroepen is dat de focus ten aanzien van het zorgvastgoed binnen de caresector tot nu toe met name heeft gelegen in de gezondheid en de gebruikskwaliteit van panden. Die focus laat zich eenvoudig te verklaren. Het beleid van zorginstellingen richt zich primair op het welzijn van de bewoners; deze over het algemeen kwetsbare groep moet in het pand willen wonen. De nieuwste gebouwen hebben daarbij de hoogste GPR-scores. Verbeterde toekomstbestendigheid van het jonge vastgoed is een teken dat er het afgelopen decennium is gebouwd met bredere aandacht voor welzijn, energieconsumptie en alternatieve aanwendbaarheid van het vastgoed.

Welke conclusie kan er nu uit de genoemde onderzoeksresultaten getrokken worden? Allereerst dat er in het licht van de naderende Europese energiedoelstellingen nieuwe ambities toegevoegd moeten worden aan het palet van goede zorg. Ambities die zich richten op de energietransitie gecombineerd met het gebruik van duurzame materialen en een positieve impact op de exploitatiekosten. Gezien de investeringskosten die hiermee gemoeid zijn, is het vereist om selectief te investeren zodat de zorginstellingen de kosten ook kunnen dragen. Met name het gebruik van duurzame materialen loopt in de papieren. Bovendien is het een investering die zich niet gemakkelijk laat terugverdienen in termen van geld.

Samenhang met zorgprofiel

Een ander punt is de bouwkundige structuur van de panden ouder dan vijftien jaar (denk aan draagconstructie en bouwfysische kwaliteit van de gevel, waardoor het binnenklimaat te wensen overlaat). Deze maakt het lastig om op alle GPR-thema's goed te scoren. Voor een groot deel van deze oudere panden geldt dat er meer nodig zal zijn dan investeringen gerelateerd aan de energietransitie om ze aan de eisen van deze tijd te laten voldoen. Ook op de punten gebruikskwaliteit en gezondheid scoren ze immers minimaal. De verduurzaming van de vastgoedportefeuille hangt ook sterk samen met het te verwachten zorgprofiel van de instelling. Uit het onderzoek blijkt dat de toekomstwaarde van alle panden, ongeacht de leeftijd, beperkt is als gevolg van het eenzijdig gebruik. De woonruimte per persoon is, afgezien van de gezamenlijke ruimtes, immers zeer beperkt. En het meest voor de hand liggende gebruik van dergelijk vastgoed, als studentenwoningen, gaat niet op voor iedere regio in Nederland. De verduurzaming van het langdurige-zorg-vastgoed dient zich dus te richten op de panden die naar verwachting nog minimaal tien en het liefst vijftien jaar in gebruik van de zorginstelling zijn.



De financiële consequenties

Lange tijd stonden de energiekosten op een relatief onbeduidende plek op de agenda van de gemiddelde ouderenzorginstelling. De uitgaven aan personeel en de directe vastgoedlasten (met respectievelijk bijna 70 procent en 10 procent) waren goed voor het leeuwendeel van de kosten (bron: CBS). Gezien de sterke reductie van de intramurale capaciteit, kregen deze twee posten in de periode 2010-2015 vanzelfsprekend prioriteit. De te behouden capaciteit moest immers voldoen aan de welzijnseisen van de bewoner om er zeker van te zijn dat het vastgoed toekomstbestendig is en verhuurbaar blijft. Dit is dan ook terug te zien in de GPR-scores van het recent gebouwde vastgoed.

De posten onderhoud en energie zijn samen goed voor 3,2 procent van de totale uitgaven van de care-sector. Energie slokt daarbinnen 45 procent van de kosten op, oftewel 1,45 procent van de totale som. Dit lijkt bescheiden. Maar in 2014 was dit percentage toch goed voor € 250 miljoen, oftewel, uitgaande van 125.000 intramurale bewoners, € 167 per bewoner per maand.

HEVO geeft daarbij aan dat de energiekosten voor een energie-efficiënt gebouw indicatief € 10/m² bedragen, en voor een energie-inefficiënt gebouw € 25/m². Een verschil van een factor 2,5 dus! Met andere woorden: als je een energie-inefficiënt gebouw verduurzaamt, geeft deze verduurzaming een reductie van wel meer dan 60 procent. Zowel in de directe energiekosten, als in de CO₂-uitstoot.



De investering

Terug naar de doelstelling. Als gevolg van de Europese energiedoelstellingen dient op het energieverbruik 20 procent reductie behaald te worden. Investerings om deze doelstelling te behalen en het gebruik van energie te verminderen, leiden in eerste instantie tot hogere vaste lasten in combinatie met een duurzame reductie van energiekosten.

Om de gewenste 20 procent energiereductie in 2020 te behalen en vervolgens 16 procent reductie in 2030, is het gebruik van alternatieve brandstoffen en het verminderen van het energiegebruik door verlichting in veel gevallen waarschijnlijk al voldoende (zie linker kolom van de tabel).

Een pessimistischer scenario wordt geschetst in de rechter kolom. Deze suggereert dat er sinds de bouw van het pand geen verbeteringen in de energieprestatie van het gebouw zijn aangebracht. Dit zal lang niet overal het geval zijn; de meeste panden zullen immers al voorzien zijn van dubbel glas, vloerisolatie en dergelijke. Deze bedragen zijn dan ook eerder een indicatie om te berekenen of het de moeite waard is om volledig te renoveren.

Aan welke investeringen moet je denken bij de verbetering van de energieprestatie?

Energieverbetering basis	Per m ²	Uitgebreide investeringen	Per m ²
Verlichting	€ 55	Gebouw isolatie	€ 275
Zonnepanelen	€ 55	Mechanische ventilatie	€ 200
Warmtepomp	€ 75		

Het rendement van verduurzaming

Het verduurzamen van het vastgoed is niet alleen een kostenpost, het levert ook wat op. Enerzijds kan verduurzaming beschouwd worden als een investering die op termijn rendement oplevert als gevolg van lagere energiekosten. Anderzijds is verduurzaming een investering in een gezonde toekomst. Dat is weliswaar lastiger in geld uit de drukken, maar daarom niet minder van belang. Zeker voor de toekomstige generatie bewoners van het zorgvastgoed, zal duurzaamheid bijdragen aan een hoger comfort, betere luchtbehandeling en dus ook prettiger leefklimaat en positieve beleving van hun wonen. Met een kritischer wordende consument, kan een gebouw dat up-to-date is een USP zijn en daarmee succesvoller in de exploitatie.

Een fictieve businesscase laat zien dat een investering in verbetering van de energieprestatie zich uitbetaalt. Voor de verduurzaming van een pand van 5.000 m² bedraagt de totale investering € 925.000 (de oppervlakte vermenigvuldigd met de kosten voor verlichting, zonnepanelen en warmtepomp). De combinatie van de lagere energielasten en de hogere kapitaallasten resulterend uit de investering, leidt tot een terugverdientijd van 9,4 jaar. (Dit is vergelijkbaar met de terugverdientijd die ABN AMRO hanteert voor de verduurzaming van het eigen vastgoed.)

De CO₂-reductie is conform onderstaande tabel 64 procent

Casus: Zorggebouw 5.000 m²

Huidige Situatie	Hoeveelheid	Eenheid	kg CO ₂	Nieuwe Situatie	Hoeveelheid	Eenheid	kg CO ₂
Verlichting	365.000	kWh	167.900	Verlichting	109.500	kWh	50.370
Verwarming Gasketel	100.000	m ³	178.900	Verwarming Warmtepomp	225.000	kWh	103.500
Zonnepanelen	-		0	Zonnepanelen	65.208	kWh	-29.995
Totaal			346.800				123.875

Reductie CO₂ Uitstoot: Huidige situatie - Nieuwe situatie = 222.925 kg CO₂ / 64%

Verduurzamen en energieneutraal bouwen

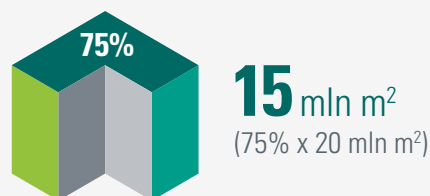
Door de aanzienlijke besparingen die mogelijk zijn in één pand, vereist niet alle vastgoed een investering om de verduurzamingsopgave te behalen. De 20 procent energiereductie is daarmee haalbaar voor de caresector, zonder aan de financieringslasten te bezwijken. Daar gaan wel enige voorwaarden aan vooraf. Zo moet de energietransitie en/of CO₂-reductie echt tot ambitie worden gemaakt van de zorgorganisatie. Vervolgens dient er een inventarisatie te worden gemaakt van het energiegebruik van de verschillende gebouwen, waarbij de gebouwen worden benoemd die tot de strategische voorraad van de organisatie behoren. Als laatste moet er een beperkt aantal panden worden geselecteerd die als voorbeeld voor de organisatie kunnen dienen. Daarmee wordt niet alleen het bewustzijn binnen de organisatie verhoogd. Ook beperkt het de onmiddellijke financieringslasten én kan er geleerd worden van ervaringen. Niet alle panden van een zorgorganisatie komen in aanmerking voor verduurzaming. De GPR-thema's spreken in dit geval voor zich. Het advies om te komen tot verduurzaming is eerst te focussen op het vastgoed dat jonger is dan vijftien jaar oud, en daarna selectief een aantal goede oudere panden aan te wijzen. Zoals de marktverkenning laat zien heeft de bouwtypologie van de relatief jonge gebouwen al veel aandacht voor de thema's gezondheid en gebruikswaarde. Door te investeren in energietransitie kan het gebouw nog minimaal de gewenste vijftien jaar mee.

Gedrag en geld

Die investering in duurzaamheid is niet uitsluitend een kwestie van geld. Vijf tot tien procent CO₂-reductie is al mogelijk door gedragsverandering. Het gaat dan om zaken als het lichtverbruik afstemmen op het daadwerkelijk gebruik, en het sluiten van tussendeuren, toegangsdeuren en ramen wanneer de verwarming aanstaat. Of zo iets relatief simpels als de verwarming een graadje lager instellen – een maatregel die doorgaans niet op veel bijval van de bewoners kan rekenen. Dan de investeringsopgave. Uit de eerder getoonde fictieve businesscase voor investering in verbetering van de energieprestatie, blijkt dat het verduurzamen van één pand ruim 60 procent CO₂-reductie oplevert.

Door gedragsverandering kan daarbovenop nog een extra vermindering van de koolstofdioxide-uitstoot bereikt worden van 5 procent. Van het huidige vastgoedvolume in de caresector (22 miljoen vierkante meter) zal 75 procent tot de kernvoorraad blijven behoren – er zal immers altijd een zorgbehoefte zijn en nu al blijkt dat het aantal plaatsen in de zorg niet verder kan dalen. Bij een derde van deze panden zal voor 2020 de verduurzamingsinvestering moeten worden gedaan. Gezien de relatief goede energiescore ligt het niet voor de hand te investeren in vastgoed van 1 tot 5 jaar oud. De focus dient dus te liggen op vastgoed dat minimaal zes jaar oud is – veruit het grootste deel van de vastgoedportefeuille (circa 20 miljoen vierkante meter van de in totaal 22 miljoen vierkante meter). Met een investering in LED-verlichting met aanwezigheidsdetectie en daglichtschakeling, een warmtepomp en zonnepanelen is een bedrag van €185 per vierkante meter gemoeid. Dat brengt het kostenplaatje op ruim € 900 miljoen.

Hoe komen we aan € 900 miljoen?



1 op de 3 panden wordt verduurzaamd

5 mln m² x €185 / m²
(€ 900 mln)



Financiering energietransitie

€ 225 miljoen per jaar voor de komende 4 jaar is een aanzienlijk bedrag. Maar tegelijkertijd zijn zijn dergelijke investeringen niet ongewoon in de zorg. Ter vergelijking: in 2014 bedroegen de investeringen in de caresector ruim € 1,8 miljard, en werd er aan exploitatiekosten ruim € 1 miljard uitgegeven. De recent uitgevoerde financiële zorgthermometer ([headonline](#)) geeft aan dat de caresector voor 2017 rekening houdt met investeringen van € 2 miljard. De € 225 miljoen voor verduurzaming zou daarbinnen kunnen passen. Zeker met de wetenschap dat bij het merendeel van de investeringen in de zorg de kostenbesparingen beperkt zijn. Dat is bij investeringen in verduurzaming andere koek. In minder dan tien jaar verdient een duurzaamheidsinvestering zichzelf terug. Het gaat hier dus niet alleen om kosten; de investeringen leveren ook wat op.

ABN AMRO is bereid om de investeringen voor de energietransitie geheel te financieren, mits de organisatie financieel gezond is en blijft. Veelal is de financiering een onderdeel van het huisbankierschap, aangezien er veelal nog andere financieringen zijn voor het vastgoed en er wel een hypotheek gevestigd zal moeten worden op het pand. Maar in combinatie met de juiste focus en ambitie brengt dat de doelen van de energietransactie wel binnen handbereik.

Kortom, verduurzaming van het vastgoed? Yes, you can!



Colofon

Deze publicatie kwam tot stand in samenwerking met HEVO.

Wij danken Stichting de Opbouw, Stichting Koraal Groep, Stichting Marente, Stichting Zorgbalans en de Omring voor de mogelijkheid om de panden op de GPR score te beoordelen.

Commercieel contact

Sector banker Zorg	Anja van Balen
Telefoon	06-51190615
Email	anja.van.balen@nl.abnamro.com

Directeur Zorg	Marco van Ooijen
Telefoon	06-53738919
Email	marco.van.ooijen@nl.abnamro.com

HEVO onderzoeksteam

Domeinleider Zorg	Ron van Bloois
Senior adviseur	Luciano Rodrigues dos Santos
Adviseur, assessor GPR	Martijn van Gemert
Hoofd Expertise centrum	Rob Kersten

Redactie

Schrijfwaer

Foto's

HEVO
Shutterstock

Distributie

[Insights.abnamro.nl](https://insights.abnamro.nl)

