

WINST BIJ DUURZAME RENOVATIES IN DE ZORG

Jaarlijks betaalt de zorgsector zo'n € 400 miljoen aan energie. Deze energierekening is in de zorg vaak een onderschatte kostenpost. Zo is die rekening in vergelijking met andere branches aanmerkelijk

hoger. Dit heeft enerzijds te maken met de hoge en constante warmtevraag door het jaar heen. Anderzijds zijn er door de financieringsstromingen in de zorg nauwelijks prikkels om de exploitatiekosten te verlagen. Een groot deel van alle zorggebouwen is dan ook slecht geïsoleerd en heeft verouderde technologie. Alleen al met snelle energiebesparende maatregelen die een terugverdientijd van vijf jaar hebben, kan de zorg de energiekosten met zo'n 25 procent terugdringen. Dan hebben we het hier dus over een bedrag van € 100 miljoen euro. Door het inzetten van geavanceerde maatregelen en technieken zoals warmte-koude opslag, de opwekking van duurzame energie door windturbines, PV-cellen en zonnecollectoren in combinatie met de renovatie van een gebouw zijn zelfs besparingen van ten minste 45% mogelijk.

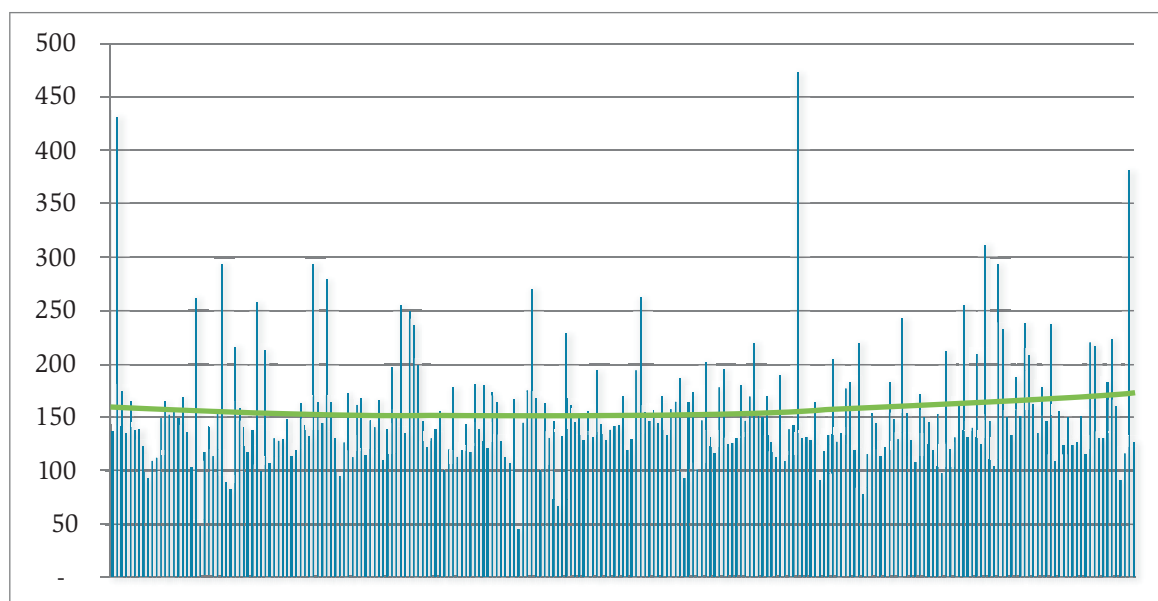
Dit artikel gaat over de hoogte van de energierekening in de zorg en de beschikbare vergoedingen. Maar bovenal staan concrete kansen op significante besparingen en de aanpak hiervan centraal.

Van belang is om eerst inzicht te krijgen in de energiekosten in de ouderenzorg. Hiervoor hebben we de gegevens van TNO Zorg en Bouw, Intrakoop en Digi-MV (www.jaarverslagenzorg.nl) gebruikt. Op basis van deze bronnen is het gemiddelde maandelijkse gebruik

per cliënt per zorginstelling bepaald. Door vervolgens deze energiegebruiken te delen op het aantal cliënten per zorginstelling volgt een landelijk gemiddelde. Met deze exercitie kwamen we uit op een gemiddelde van € 156,- per cliënt per maand voor gas en elektriciteit.

Energiekosten versus vergoeding

Dit gemiddelde komt overigens nagenoeg overeen met het bedrag dat een gemiddeld Nederlands gezin maandelijks aan energiekosten kwijt is. Om nu te kunnen bepalen of de kosten voor energie door de AWBZ



Afbeelding 1: gemiddeld Energieverbruik per ouderenzorg . De groene lijn is de trendlijn die zich inderdaad net boven € 156,- per cliënt per maand beweegt.

Omschrijving	Kapitaalslasten	Inventaris	Onderhoud	Energie e.d.
Individueel verblijf	€ 7.907,47	€ 1.603,09	€ 2.065,88	€ 1.392,89
Kleinschalig groepsverblijf licht	€ 5.401,36	€ 1.105,35	€ 1.423,82	€ 959,88
Kleinschalig groepsverblijf zwaar	€ 7.921,45	€ 1.299,28	€ 1.674,46	€ 1.128,39
Toeslag categorie 1	€ 233,02			
Toeslag categorie 2	€ 582,55			
Toeslag categorie 3	€ 1.165,09			

Afbeelding 2: Vergoeding voor Energie in regeling kleinschalig wonen (CA-385)

vergoedingen zijn gedekt, is gekeken naar de regeling kleinschalig wonen (CA-385) en de opbouw van de ZZP's in de ouderenzorg.

Zoals uit de jaarbedragen in afbeelding 2 blijkt ligt de vergoeding op een maandelijks bedrag tussen de € 79,- en € 116,- per cliënt. En dat is dus fors minder dan de gemiddeld gerapporteerde kosten van € 156,-. Overigens is het met de huidige gangbare ZZP-vergoedingen minder eenvoudig om de vergoeding voor energie vast

te stellen. Dit heeft te maken met het feit dat energiekosten vaak samen met gebouwonderhoud in het budget voor terrein- en gebouwgebonden kosten worden opgenomen. Om echter toch een indruk te krijgen gaan we ervan uit dat van dit budget eenderde deel voor energie bedoeld is. Dit resulteert in het overzicht van afbeelding 3.

Ook hier blijkt dat de gerapporteerde kosten dus fors hoger zijn dan de vergoeding die zorginstellingen krij-

0	BVO	ZZP terrein en gebouw	Energie	Energie/maand	Energie/ m2 BVO
ZZP1 -ZB	74,9	€ 1.284	€ 428	€ 36	€ 6
ZZP 2 -ZB	78,7	€ 1.679	€ 560	€ 47	€ 7
ZZP 3 -ZB	84,4	€ 2.023	€ 674	€ 56	€ 8
ZZP 4 -ZB	81,9	€ 2.335	€ 778	€ 65	€ 10
ZZP 5 -ZB	69,4	€ 3.264	€ 1.088	€ 91	€ 16
ZZP 6 -ZB	69,2	€ 3.266	€ 1.089	€ 91	€ 16
ZZP 7 -ZB	71,5	€ 3.877	€ 1.292	€ 108	€ 18
ZZP 8 -ZB	73,7	€ 4.549	€ 1.516	€ 126	€ 21
ZZP 9 -ZB	67,3	€ 3.173	€ 1.058	€ 88	€ 16
ZZP10-ZB	73,8	€ 4.993	€ 1.664	€ 139	€ 23
ZZP 3 -MB	85,5	€ 2.503	€ 834	€ 70	€ 10
ZZP 4 -MB	83	€ 2.815	€ 938	€ 78	€ 11
ZZP 5 -MB	71,6	€ 3.775	€ 1.258	€ 105	€ 18
ZZP 6 -MB	73,2	€ 3.776	€ 1.259	€ 105	€ 17
ZZP 7 -MB	75,5	€ 4.555	€ 1.518	€ 127	€ 20
ZZP 8 -MB	77,7	€ 5.227	€ 1.742	€ 145	€ 22
ZZP 9 -MB	92,1	€ 4.525	€ 1.508	€ 126	€ 16
ZZP 10-MB	77,7	€ 5.672	€ 1.891	€ 158	€ 24
gemiddeld				€ 98	€ 15

Afbeelding 3: Vergoeding voor energie in de Zorgzwaartepakketen¹

Kasper van Zundert, Finance Ideas en George Muller, Platform31

gen uitgekeerd. Immers, voor het bepalen van een vergoeding voor verzorgingshuisplaatsen die extramuraal worden verhuurd kan worden teruggegrepen naar cijfers van het Nibud. Voor alleenstaande ouderen gaat het Nibud uit van € 67,- per maand voor gas en € 30,- voor elektriciteit.

Kortom, we komen telkens uit op een bijdrage van rond de € 100,- per cliënt per maand. En hierdoor is de conclusie op z'n plaats dat de budgetten voor energie in de ouderenzorg met ruim 50% worden overschreden. Voor de goede orde, deze overschrijding wordt bekostigd met geld dat oorspronkelijk voor de zorg was bedoeld.

Potentieel voor energiebesparing

Gelukkig is het potentieel voor energiebesparing in de ouderenzorg fors. Zo blijkt uit een rapport van TNO, dat op de jaarlijkse energiekosten van € 400 miljoen in de zorg zo'n 25% kan worden bespaard. Simpelweg door het implementeren van maatregelen met een gemiddelde terugverdientijd van 5 jaar. En door de inzet van geavanceerdere maatregelen en technieken zoals warmte-koude opslag en de opwekking van duurzame energie door windturbines, PV-cellen en zonnecollectoren zijn zelfs besparingen van ten minste 45% mogelijk. Deze geavanceerdere technieken kennen een langere terugverdientijd en kunnen daarom het beste worden gecombineerd met een renovatie van het gebouw.

In opdracht van de Energiesprong Zorgvastgoed heeft TNO onlangs onderzocht welke bestaande gebouwen in de ouderenzorg geschikt zijn om een renovatie te combineren met een vergaande verduurzamingsslag. Daarvoor is de huidige vastgoedportefeuille van de ouderenzorg geanalyseerd en is er gekeken naar de volgende aspecten:

- Bouw- en installatietechnische geschiktheid (BT)
- Economische looptijd (EC)
- Functioneel ontwerp (FO)

Bij bouw- en installatietechnische geschiktheid is vooral gekeken naar de mate waarin het investeren in duurzame maatregelen besparing oplevert. Algemeen

wordt daarbij verondersteld dat hoe ouder het gebouw is hoe hoger het potentieel van de besparing is. Logisch, want oudere gebouwen zijn vaak slecht geïsoleerd en de penetratie van duurzame maatregelen is beperkt. Bij economische looptijd heeft TNO gekeken naar hoe waarschijnlijk het is dat een gebouw nog geen renovatie heeft ondergaan en na renovatie nog ten minste 20 jaar zal worden door geëxploiteerd. Daardoor vallen hele oude gebouwen af omdat deze óf al een renovatie hebben gehad óf dat een sloop nieuwbouw strategie meer voor de hand ligt. En tenslotte heeft TNO bij functioneel ontwerp onderzocht in hoeverre een gebouw functioneel geschikt is om daar nog voor ten minste 20 jaar (zware) zorg in te verlenen. En dit dan zonder dat er drastische renovatiemaatregelen (slopen of verzetten van dragende muren, et cetera) nodig zijn.

Het aspect economische looptijd weegt veruit het zwaarst van de drie aspecten en is leidend voor de toekenning van het overall wegingspercentage. Vervolgens legt het functioneel ontwerp het meeste gewicht in de schaal omdat dat een indicator is voor de benodigde functionele aanpassingen en dus grote invloed heeft op de hoogte van de renovatiekosten.

De samenvatting van de resultaten van dit onderzoek staat in afbeelding 4.

De meest kansrijke V&V-gebouwen voor een energiebesparende renovatie zijn dus de gebouwen met een bouwjaar van 1992 tot 1999. Deze gebouwen hebben meestal nog geen midliferenatie ondergaan en het moment om daar al dan niet voor te kiezen is nabij. Daarbij komt dat het functionele ontwerp redelijk tot goed zal zijn, waardoor de functionele aanpassingen beperkt kunnen blijven. In totaal komen hier dus 201 gebouwen voor in aanmerking, oftewel 10% van de voorraad.

Of renovatie ook de beste strategie is zullen zorginstellingen per geval moeten bekijken. Een strategie om een gebouw circa 30 jaar zonder te renoveren te exploiteren en bij voldoende vraag te kiezen voor vervangende

TOTAAL V&V -GEBOUWEN

Bouwjaar	Aantal gebouwen	Aantal plaatsen			Inschatting kansrijkheid energiebesparende (energieneutrale) renovatie op gebouwniveau									
		VZH	PG	SZ	Concept	Levensduur	BT	EC	FO	Wel	Niet	Wel	Niet	Onbekend
< 1965	211	13.934	2.927	1.798		>50 jaar	+	-	-			3	208	
1965-1974	488	30.974	12.739	9.384		40-50 jaar	+	-	-			6	482	
1975-1979	140	9.110	4.770	3.197		35-40 jaar	+	-	-			2	138	
1980-1984	124	7.175	2.583	1.233		30-35 jaar	+/-	-	-			2	122	
1985-1991	217	11.436	4.472	2.294		25-30 jaar	+/-	+/-	-			51	167	
1992-1995	124	5.367	2.558	1.740		20-25 jaar	-	+	+/-			66	58	
1996-1999	124	5.519	2.987	1.854		15-20 jaar	-	+/-	+			62	62	
2000 >	202	7.061	6.065	2.563		<15 jaar	-	-	+			10	192	
onbekend	416	8.262	9.008	4.467										416
totaal	2.046	98.838	48.109	28.530	Aantal kansrijke V&V- gebouwen							201		

Afbeelding 4: Aantal kansrijke gebouwen voor duurzame renovatie

nieuwbouw kan namelijk ook interessant zijn. In dat laatste geval gaat het om panden uit de bouwjaarclassen 1980-1984. Dan hebben we het over 124 gebouwen. Voorwaarde is natuurlijk wel, dat ze geen midlife-renovatie ondergaan hebben. Een andere interessante categorie zijn de gebouwen die aan het einde van hun levensduur zijn aangekomen en bij voldoende vraag door nieuwbouw zullen worden vervangen. Deze gebouwen zijn vaak voor 1965 gebouwd. In de praktijk gaat het dan om 211 gebouwen oftewel 10% van de totale voorraad.

Kortom, bij elkaar zijn dus 536 gebouwen, oftewel ruim 25% van de bestaande zorggebouwen geschikt om met energiebesparende maatregelen in combinatie met renovatie te verduurzamen.

Aanpak

Er is dan ook veel winst te halen uit de synergie tussen renoveren en verduurzamen van de vastgoedportefeuille. Beide doelen dienen dan ook integraal te worden beschouwd. Het volgende stappenplan kan daarbij helpen:

1. Maak een shortlist op basis van het strategisch vastgoedplan

2. Inventariseer geïdentificeerde gebouwen

3. Bepaal duurzame opties of organiseer innovatieve uitvraag

4. Kies een financieringsstrategie

Shortlist

Strategische vastgoedplannen zijn er in alle soorten en maten. Toch hebben ze vaak een generieke opzet waarbij de vastgoedstrategie aan de visie en missie van de instelling wordt gekoppeld. Eén van de concrete producten van het strategisch vastgoedplan is de zogenoemde gebouw-roadmap. Hierin is voor ieder gebouw de middellange termijn strategie vastgelegd. Wordt een gebouw nog voorlopig doorgeëxploiteerd of wordt het op de korte termijn afgestoten? En wat is de technische en functionele staat van het gebouw? Deze vragen worden normaliter in de roadmap beantwoord en zijn een prima aanknopingspunt voor het opstellen van een shortlist.

Immers, de gebouwportefeuille kan over het algemeen worden opgedeeld in drie categorieën: Rood voor gebouwen die op korte termijn worden afgestoten (opzeggen huur of verkoop). Groen voor gebouwen die in goede staat zijn en die zonder grote ingrepen nog tenminste 15-25 jaar kunnen worden ingezet. En Oranje

voor die gebouwen waarvan het wenselijk is om nog minimaal 15-25 jaar in te zetten, maar waarbij een renovatie wel noodzakelijk is. Het is deze laatste categorie van oranje gebouwen die de basis vormt van de shortlist.

Besparingskeuze

Nu het duidelijk is welke gebouwen genomineerd staan voor een renovatie kan het huidige energieverbruik voor deze gebouwen worden geïnventariseerd. Door dit verbruik te vergelijken met branchegemiddelden (benchmarks) kan eenvoudig de potentie voor energiebesparing worden bepaald. Deze potentiële besparing vormt een belangrijke extra kasstroom voor het financieren van de geplande renovatie.

Vervolgens kan zelf of met behulp van adviseurs worden bepaald welke duurzame maatregelen (isolatie, dubbel glas, HR-ketels, et cetera) kunnen worden toegepast. Ook is het mogelijk om een innovatieve uitvraag te organiseren. Hierbij worden consortia van marktpartijen uitgedaagd om oplossingen te genereren voor de gecombineerde renovatie en verduurzamingsopgave. Het innovatieprogramma Energiesprong Zorgvastgoed van het ministerie van BZK heeft deze trajecten al verschillende malen in de vorm van zogenaamde Slim en Snel trajecten begeleid.

Financieringsstrategie

De laatste maar niet onbelangrijk stap is het kiezen van de financieringsstrategie. Wanneer er voldoende eigen middelen voor handen zijn of het aantrekken van externe financiering mogelijk is dan kan de renovatieopgave zelf worden gefinancierd. Een andere interessante mogelijkheid is om de financiering mee te nemen in de innovatieve uitvraag. Marktpartijen zijn namelijk in toenemende mate bereid om de financiering van duurzame renovaties op zich te nemen. Deze zogenaamde Energy Service Companies (ESCO's) verdienen hun investeringen dan terug met de gerealiseerde besparingen. Een bijkomend voordeel van deze aanpak is dat de prestaties inclusief de beoogde besparingen in prestatieafspraken worden gegarandeerd. Het risico voor het al dan niet behalen

van de prestaties komt daarbij bij de marktpartijen te liggen.

Treffend voorbeeld

Een treffend voorbeeld daarvan vormt de inzet van Dura Vermeer, Eneco en installateur Roodenburg met het maken van een plan om het energiegebruik in een zorginstelling van Amstelring naar nul te brengen. Deze Amsterdamse zorgaanbieder had haar renovatievraagstuk via het Slim en Sneltraject in de markt gezet. Logisch, want Amstelring is maandelijks gemiddeld zo'n € 300 per bewoner aan energiekosten kwijt. Vervolgens heeft Amstelring in samenwerking met Energiesprong Zorgvastgoed onderzocht hoe zij die energierekening kunnen inzetten om vastgoed te verduurzamen. Marktpartijen zijn gevraagd om een duurzaam concept te ontwikkelen waardoor zij zonder te investeren uiteindelijk wooncentra krijgen die goedkoper in onderhoud zijn en geschikt zijn voor de toekomstige zorgvraag.

Kracht

En met succes, want eerder dit jaar sloot het consortium van genoemde partijen een overeenkomst om de komende jaren voor in totaal negen woonzorgcentra van Amstelring prestatiecontracten uit te werken. Kortom, de kracht zit hem in het combineren van budgetten die voorheen separaat werden aangewend: renovatie, beheer en onderhoud en energie. Bij elkaar genomen, en mits gecontracteerd voor een langere periode, wordt de omvang van deze gecombineerde vraag dusdanig dat consortia van bouwers, installateurs en energiebedrijven graag innovatieve oplossingen willen ontwikkelen waarbij ze ook de financiering meenemen. De vraag is er en het aanbod ook. ///

¹ Met dank aan Drs. J.H.M. van Ginneken van Bureau Ouderenzorg