

De verduurzaming van zorgvastgoed; hoe dan?

Zorgbestuurders opgelet bij jaarcijfers 2021 en begroting 2022

Whitepaper REvitAM. www.revitam.nl



Sinds de industriële revolutie, halverwege de 18^e eeuw, is de mens begonnen met het veelvoudig extra uitstoten van CO². Door al deze extra uitstoot zijn wij nu, bijna 300 jaar later, in een situatie beland waarin het versterkte broeikaseffect de aarde in een rap tempo opwarmt. De opwarming van de aarde is op zijn beurt weer slecht voor het milieu en daarmee voor de leefbaarheid van flora en fauna op aarde. De Nederlandse overheid erkent deze klimaatcrisis en heeft ingestemd met het klimaatakkoord van Parijs. In dat akkoord is afgesproken om de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal 2 graden Celsius.

Wanneer gekeken wordt naar de huidige CO² uitstoot in Nederland, dan wordt 30% hiervan veroorzaakt door de gebouwde omgeving en 7% van de totale CO² uitstoot door de zorgvastgoedobjecten in het bijzonder. Daarom heeft de Nederlandse overheid dan ook besloten dat in 2050 alle gebouwen CO²-neutraal moeten zijn. De zorgsector, waarin MVO belangrijk is, onderkent in brede zin dat voormelde wens niet alleen een kwestie is van “moeten” maar ook van “willen”. Dat is ambitieus, jazeker.

Want als dit de norm is, hoe gaan zorginstellingen dit dan realiseren? In dit artikel staat beschreven waar de zorgsector nu staat wat het verduurzamen van het vastgoed betreft, en hoe het zorgvastgoed in de toekomst volledig CO²-neutraal kan worden gemaakt.

Zorgvastgoed in beeld

Volgens het CBS kent Nederland ruim 15.000 zorgvastgoedobjecten. Iedere zorginstelling heeft de verplichting (Klimaatwet, Klimaatakkoord, Green Deal Zorg, Regeerakkoord) om vanaf 2030 een CO²-reductie te hebben van 49% ten opzichte van 1990 en vanaf 2050 een CO²-reductie van 100% ten opzichte van 1990. Deze reductie van 100% betekent niet zo zeer dat er géén uitstoot meer plaats vindt, maar dat de CO²-uitstoot neutraal is. CO² neutraal houdt in dat er evenveel CO² wordt uitgestoten als wordt opgenomen of opgeslagen. Het bereiken van deze verplichting en doelstellingen vraagt om een forse financiële injectie. Lang niet altijd kan deze via subsidies worden bekostigd. Een verhoogde NHC of hogere prestatievergoeding lijkt een utopie. Vaststaat dat veel (met name kwetsbare of minder liquide) zorginstellingen deze investering uit eigen middelen zal moeten financieren¹.

Iedere zorginstelling is vrij om een plan te bedenken op welke manier de CO²-uitstoot volgens de doelstellingen gereduceerd moet worden. Dit is afgesproken namens de brancheorganisaties van de zorg (Actiz, VGN, GGZ Ned.) in de Green Deal samen met het ministerie VWS en TNO. De Green Deal omvat naast CO²-emissiereductie ook onderwerpen als klimaatadaptatie, circulariteit en een gezonde leef- en verblijfsomgeving. Dit zijn dan ook de vier onderwerpen die alle onder duurzaamheid vallen en invloed uitoefenen op elkaar. Dit artikel zal verder ingaan op de CO²-emissiereductie van het zorgvastgoed, c.q. de energietransitie waar de zorginstellingen invulling aan moeten geven.

Volgens het CBS is de totale zorgvastgoedvoorraad ca. 28 mln. m² BVO. Hiervan heeft de care-sector (V&V, GHZ, GGZ) ca. 19,3 mln. m² BVO in gebruik, veelal ook gehuurd. Volgens onderzoek van TNO waren deze instellingen in 1990 verantwoordelijk voor ongeveer 740 kton CO²-emissie. Tot 2012 is de CO²-emissie gestegen waarna het enigszins is gaan stabiliseren. In 2018 had de CO²-emissie een niveau van ongeveer 1.200 kton CO² per jaar gehaald. Dit was goed voor ongeveer 317 miljoen m³ gas en 1.295 miljoen kwh stroom. Omgerekend naar de gemiddelde gas- en elektriciteitsprijs op 1-1-2022 met een 1-jarig contract kost dat respectievelijk € 377 mln. en € 427 mln., samen € 800 mln. per jaar. In werkelijkheid zullen deze kosten lager liggen vanwege de lange termijncontracten die zijn afgesloten.

Diversiteit aan zorgvastgoed

Bij de meeste zorginstellingen is de vastgoedportefeuille vrij divers opgebouwd. Zo bestaat deze veelal uit een combinatie van nieuwbouw, bestaande bouw, goed geïsoleerd vastgoed, slecht geïsoleerd vastgoed, kleine objecten of grotere complexen. Uit recent onderzoek van Deloitte blijkt dat ongeveer 60% van het zorgvastgoed ouder is dan 30 jaar. De grootste verduurzamingsopgave heeft te maken met die verouderde gebouwen. De veroudering blijkt uit de gebrekkige isolatie en verouderde technische installaties.

¹ Min. VWS: Financiering en bekostiging energietransitie zorg, 20 mei 2020

In de caresector wordt veel vastgoed gehuurd, van corporaties of beleggers. Op basis van het Activiteitenbesluit is het echter aan de gebruiker/huurder om de verduurzaming vorm te geven. Dit maakt het voor huurders lastig om te realiseren, mede omdat investeringen in een gehuurd gebouw bijna altijd uit eigen middelen moet worden opgebracht en vanwege de resterende huurtermijn die korter is dan de terugverdientermijn.

Deze verduurzaming vraagt dus om een maatwerkoplossing. Zo moet per gebouw/object een balans gemaakt worden tussen de levensduur, functionaliteit en toekomstbestendigheid van het object, de mogelijkheden tot verduurzamen en de financiële kosten en baten van mutaties op natuurlijke momenten, grondige renovaties of sloop/nieuwbouw.

Daarbij moet uiteraard gekeken worden naar de CO²-reductie die deze maatregelen teweegbrengen in het gebouw. Deze maatregelen moeten vervolgens gemonitord worden zodat er bijgestuurd kan worden op eventueel extra maatregelen. Immers: meten = weten.

Investeringsopgave

Het grootste probleem bij de verduurzaming van het zorgvastgoed is de financiering daarvan. In sommige gevallen zal de investering voor het verduurzamen zo hoog uitvallen dat het rendabeler is om te slopen en vervolgens nieuwbouw te plaatsen. Meerdere onderzoeken (bijv. ABN Amro, Rebel) wijzen uit dat rekening gehouden moet worden met een investering van € 8 mrd. om de doelstelling in 2030 te realiseren, en een extra € 3 mrd. om de doelstelling in 2050 te halen. In onderstaande tabel hebben wij dit samengevat.

sector	m2 BVO	investering 2050	per m2	per m2/j
care	19.300.000	€ 6.000.000.000	€ 311	€ 11
cure	8.700.000	€ 5.000.000.000	€ 575	€ 21
totaal	28.000.000	€ 11.000.000.000	€ 393	€ 14

De laatste kolom laat zien met welke jaarlijkse gemiddelde investering rekening gehouden moet worden, om iedere m2 BVO in te zetten voor het bereiken van de doelstelling. Dit kan plaatsvinden (als nieuwbouw geen optie is) door maatregelen die binnen 10 jaar terug te verdienen zijn (dit zijn de zogeheten economische verduurzamingsmaatregelen). Deze investering bedraagt volgens ABN Amro ca. 50% van de boekwaarde van het zorgvastgoed.

Implementatie van verduurzaming

De “toon aan de top” is essentieel. Om aan de duurzaamheidsvereisten van de nabije toekomst te voldoen is het nodig dat zorgbestuurders het heft stevig in hand nemen en dit onderwerp op de juiste manier in de organisatie uitzetten.

Aan de hand van een duidelijke inventarisatie van het energieverbruik van de portefeuille (bijvoorbeeld aan de hand van een portefeuilleroutekaart) kunnen benodigde stappen met de verwachte gerelateerde kosten in kaart worden gebracht, in een concreet plan van aanpak.

Zoals hierboven vermeld is verduurzaming van zorgvastgoed maatwerk, en dienen objecten (al dan niet in een portefeuille) afzonderlijk te worden beoordeeld.

In het verduurzamingsplan moeten verschillende aspecten voor het vastgoedobject worden meegenomen, zoals: bouwkundige staat, bestemming, bezetting, energieverbruik, wettelijke CO²-reductie, markttaxatie, functionaliteit, circulariteit en toekomstbestendigheid. Bij iedere stap van de verduurzamingsroutekaart zullen verschillende maatregelen getroffen worden om het object te verduurzamen. Het is tenslotte ook belangrijk dat deze maatregelen gemonitord worden op het daadwerkelijke energieverbruik, om te zien of/hoe er bijgestuurd moet worden

Het is belangrijk dat in deze plannen een duidelijke prioriteitstelling is opgenomen zodat duidelijk is welke maatregelen wezenlijk effect hebben en het eerst dienen te worden uitgevoerd.

Gelet op de timing van de gewenste verduurzaming, is het zaak dat zorginstellingen liever gisteren dan morgen beginnen met deze inventarisatie en planvorming, zodat per object en op portefeuilleniveau kan worden geschakeld.

Jaarrekening 2021 en begroting 2022: voldoende reservering en budget?

De investeringen in verduurzamingsmaatregelen zijn enorm. Als het treffen van een voorziening niet tot de opties hoort, zal de zorginstelling vreemd vermogen (meestal bancaire) moeten aantrekken. Echter, wijzigingen in de bedrijfsvoering (bestuurlijk, juridisch, financieel of organisatorisch) zijn voor banken vaak reden om geen (volledige) financiering te verstrekken, of enkel gedeelten te financieren. Daardoor zal iedere zorginstelling er rekening mee moeten houden een deel van het eigen vermogen hiervoor te reserveren.

Bestuurders en CFO's: het is nu tijd om te anticiperen op deze investeringsopgave en daarvoor in de jaarrekening een voorziening of reserve op te nemen. Ook in de begroting kunnen wellicht gelden vrijgemaakt worden om alvast een aanvang te maken met het verduurzamen.

Bijkomend effect is dat ná investering de kapitaalslasten zullen stijgen. De dekking hiervan zal naar verwachting niet vanuit de NHC bekostigd kunnen worden. Als er al een marge bestaat op de dekking vanuit de NHC, zal deze verdampen. Omdat uit andere onderzoeken gebleken is dat deze marge nu al wordt aangewend om het tekort in de zorgexploitatie te dempen, zal deze ontwikkeling onherroepelijk leiden tot een nog grotere druk op de

financiële middelen en daarmee op het bereiken van de ambities en de kwaliteit van zorg. Tegenover deze onderdekking staat echter ook een besparing op de energielasten. Of deze elkaar volledig opheffen moet blijken uit nader onderzoek.

In voorkomende gevallen zullen zorginstellingen opnieuw in discussie moeten treden met hun financiers, teneinde de verduurzaming met (additioneel) vreemd vermogen te financieren. Ook zijn er financiers die verlenging pas mogelijk maken op voorwaarde van de implementatie van bepaalde verduurzamingsmaatregelen. Het lijkt raadzaam hierop tijdig te anticiperen.

Conclusie:

Er moet nog veel gebeuren om het zorgvastgoed in Nederland te verduurzamen. Het eerste gemeenschappelijke doel is om in 2030 een CO²-reductie van 49% (t.o.v. 1990) te verwezenlijken. Alle zorginstellingen moeten daaraan aantoonbaar bijdragen door een strategie ("routekaart") te ontwikkelen. Zij zullen rekening moeten houden met een ingrijpend verduurzamingsplan, om uiteindelijk in 2050 energieneutraal te kunnen zijn. Per plaats komt dit neer op een eenmalige investering van ca. € 20.000,-. Het blijft echter niet bij een eenmalige (forse) investering. Of de netto jaarlijkse exploitatielasten zullen toenemen hangt af van de te realiseren kostenbesparingen.

In het Verduurzamingsplan moeten verschillende aspecten voor het vastgoedobject worden meegenomen, waarbij per aspect maatregelen getroffen moeten worden om de vastgoedportefeuille te verduurzamen. Het is belangrijk dat deze maatregelen gemonitord worden, om te zien of/hoe er bijgestuurd moet worden.

Inzicht in de financiële vertaling van verduurzamingsmaatregelen is essentieel. De behoefte aan financiering van de verduurzaming dient in dat kader tijdig te worden geanalyseerd.

REvitAM kan helpen deze verduurzaming optimaal aan te pakken, bijvoorbeeld door planvorming of door een markttoets uit te voeren voor financiering. REvitAM heeft naast contacten met bancaire instellingen ook toegang tot impact fondsen, ontwikkelaars of zelfs private financiers. REvitAM is specialist in **innovatieve** hybride samenwerkingen. In alle gevallen werkt REvitAM exclusief voor zorginstellingen.

Dit artikel is tot stand gekomen met medewerking van **Energiek Vastgoed** uit Den Haag. REvitAM werkt samen met "Energiek Vastgoed" om de verduurzamingsopgave van het zorgvastgoed in beeld te brengen, en indien gewenst uit te voeren. Energiek Vastgoed is ook gecertificeerd voor het **uitgeven van energielabels**. Op verzoek brengen wij via een helder stappenplan de verduurzamingsopgave per gebouw in beeld en kunnen wij onderzoek doen naar de financiering.

Wilt u meer weten over het stappenplan, of wat wij voor u kunnen betekenen? Neem dan gerust even met ons contact op via info@revitam.nl, of Rob Sprenkels: 06-46326160, of Bernd van Kooten: 06-53755006. Zie ook: www.revitam.nl