



Samen op weg naar toekomstbestendig vastgoed



Inspiratie dag Zorgkantoren

6 februari 2025



Wat gaan we vandaag doen?

1

Toelichting vanuit zorgkantoren: Waar staan we?

2

Toelichting EVZ: Waarom een CO2 routekaart?

3

Aan de slag



1. Waar staan we?

Veel zorgaanbieders hebben moeite om hun vastgoed toekomstbestendig te maken

Dit heeft verschillende oorzaken:

- Een verlieslatende zorgexploitatie waardoor (een deel van) de NHC hier voor wordt ingezet
- Gestegen bouwkosten en gestegen rente
- Tariefsaanpassing NHC door de NZa
- Verhoogde duurzaamheidseisen aan gebouwen (BENG, Green Deal Duurzame Zorg, Paris-proof etc.)
- Bij niet voldoen aan duurzaamheidseisen wordt het lastiger om kapitaal aan te trekken bij banken
- Moeizame vergunningstrajecten (stikstof, netcongestie)

Dit is feitelijk terug te zien in de jaarrekeningen van zorgaanbieders

In een vergelijking tussen de jaarrekeningen van 2019 en 2023 blijkt het volgende:

- Het percentage afgeschreven vastgoed neemt toe
- De kapitaallastenratio neemt af
- De investeringsratio neemt af
- De huurratio blijft gelijk
- Bij veel zorgaanbieders is een negatief winstpercentage te zien als gecorrigeerd wordt voor gemiddelde kapitaallasten

Verduurzaming kan leiden tot lagere exploitatiekosten, maar kosten gaan wel voor de baten uit. Dat maakt het lastig voor aanbieders om de benodigde verduurzamingsinvesteringen te doen.

Gezamenlijk beleid duurzaamheid zorgkantoren

Zorg die mensen beter maakt, maakt ook mensen ziek



ZN-visie
Verduurzaming
zorgsector



Uitvoeringsplan ZN



Speerpunten uit het uitvoeringsplan van de Green Deal tot en met 2026

Zorgverzekeraars willen dat de verduurzaming van de zorg efficiënt en vlot verloopt. ZN draagt bij aan een gecoördineerde en doelgerichte transitie. Verduurzaming van de zorg is noodzakelijk om ook in de toekomst te kunnen blijven voldoen aan de zorgplicht voor verzekerden.



Stimuleren via inkoop: Zorgverzekeraars stimuleren zorgaanbieders via het zorginkoopbeleid om te verduurzamen, met per sector focus op 3 tot 5 onderwerpen met de meeste impact, afgestemd met de branches.



Rapportage en kennisdeling: ZN ontwikkelt met de branches één set rapportageformats, waarmee ook kan worden voldaan aan Europese verplichtingen. Verzekeraars dragen bij aan het ophalen, uitwerken en verspreiden van groene initiatieven.



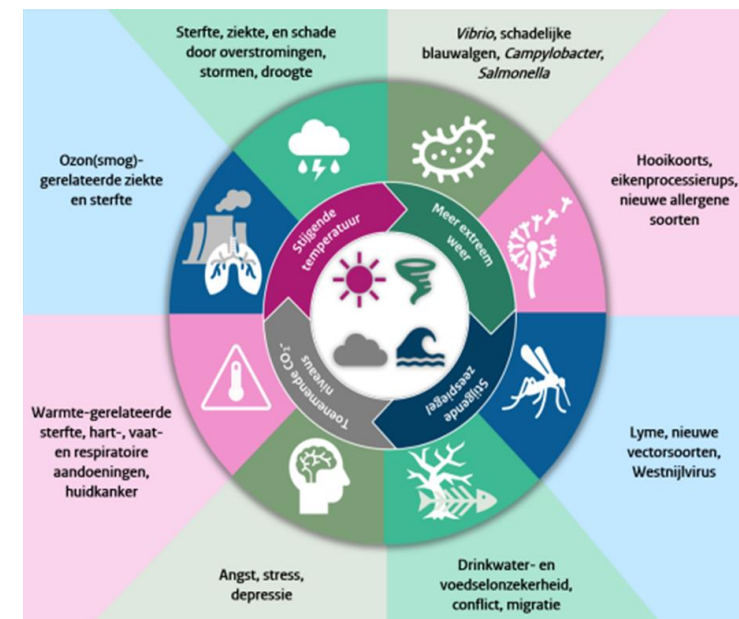
Bewustwording bij verzekerden: Zorgverzekeraars gebruiken hun unieke positie voor bewustwording bij alle verzekerden over het belang van duurzame zorg en het bevorderen van gezonde, duurzame keuzes.



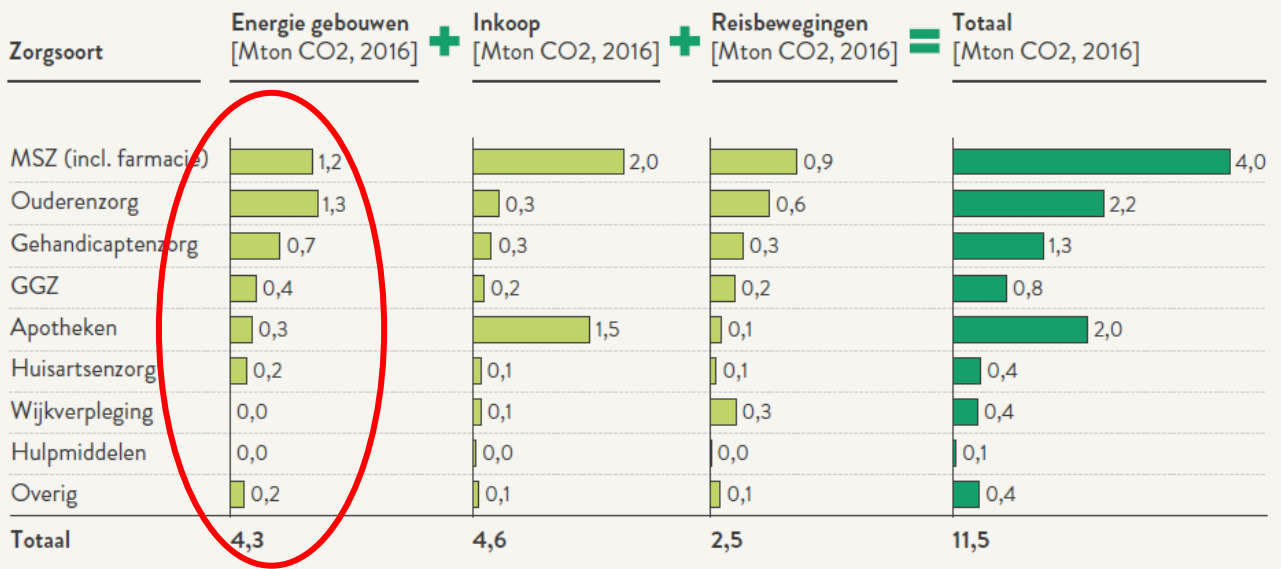
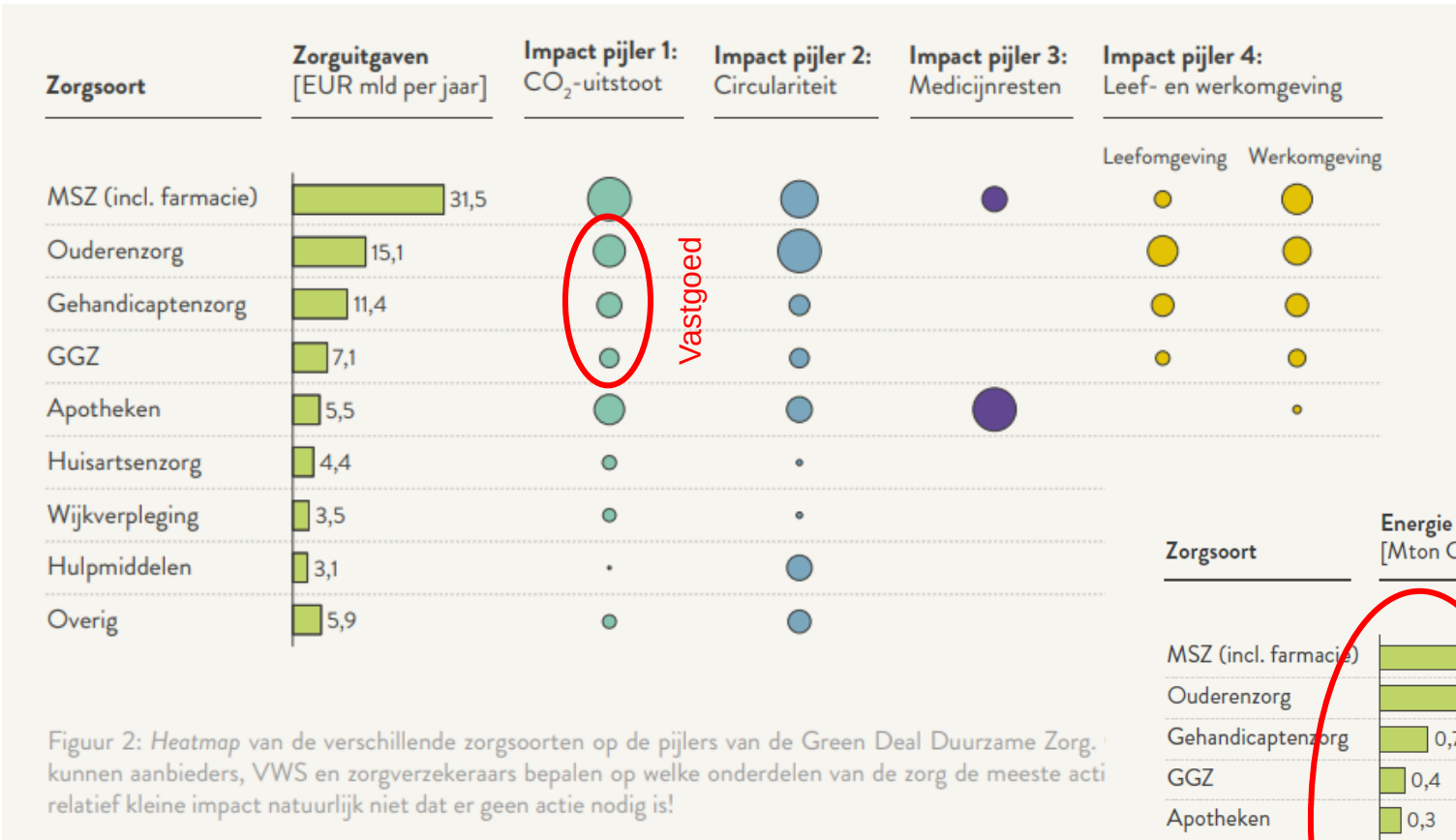
Verduurzamen zorgvastgoed aanjagen: Verzekeraars vragen aanbieders met vastgoed en >250 fte om een CO₂-routekaart op te stellen en uit te voeren. ZN zet zich in om duidelijkheid te krijgen over bekostiging.



Duurzame hulpmiddelen en preferente geneesmiddelen: Zorgverzekeraars gaan duurzaamheid meenemen bij de inkoop van hulpmiddelen en (preferente) medicijnen.



Waarom verduurzaming van vastgoed?



Figuur 2: Impact van zorgsoorten op de belangrijkste drijvers van de CO₂-voetafdruk van de zorg. Cijfers op basis van 2016, deze kunnen inmiddels zijn veranderd. Vanwege afronding sluiten getallen mogelijk niet exact aan. Bron: Een stuur voor de transitie naar duurzame zorg, Gupta Strategists, CBS, NHS, analyse Gupta

ZN e-learning & gesprekshandleiding Duurzame Zorg

ZN heeft een e-learning en gesprekshandleiding duurzame zorg ontwikkeld voor alle zorginkopers van zowel de zorgverzekeraars als de zorgkantoren.



e-learning
VERDUURZAMING VAN DE ZORG
bij zorginkoop

GUPTA STRATEGISTS

Bron: Afbeelding aangepast van www.istock.com
Versie 1 juni 2023

ZN

[E-learning](#) Verduurzaming Zorg

GUPTA
STRATEGISTS

ZN

Verduurzaming van de zorg
Verdiepende sessie

6 juli 2023

Technische instructies

- Camera aan
- Microfoon gedempt
- Vragen en opmerkingen via Q&A / V&A



[Verdiepende sessie](#) zorginkopers

Gesprekshandleiding
verduurzaming zorgsector
voor zorginkopers

ZN
Zorgverzekeraars
Nederland

ZN Werkgroep verduurzaming Zorgsector
Versie 0.10, juli 2023

[Gesprekshandleiding](#) verduurzaming zorg
voor zorginkopers (Update volgt)

ZN

2. Toelichting EVZ:

Waarom een CO2 routekaart?



Verduurzamen zorg met de CO₂-routekaart en de Milieuthermometer



Stimular →



MPZ milieu platform zorg

Adriaan van Engelen

Directeur

Milieu Platform Zorg

a.vanengelen@milieuplatformzorg.nl



12 november 2024

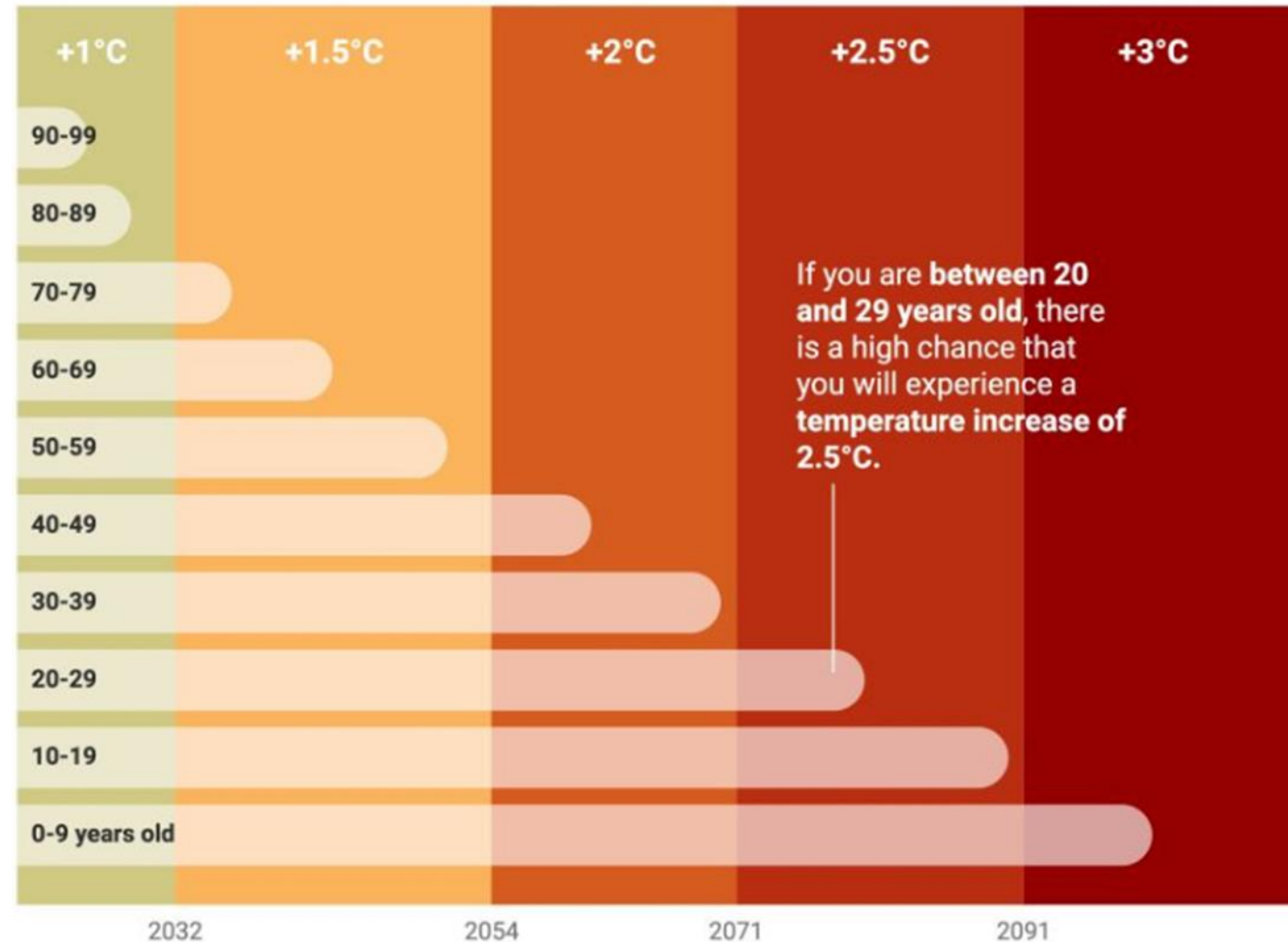
BEWUSTWORDING

GREEN DEAL DUURZAME ZORG 3.0

CO2 ROUTEKAART AANPAK



De klimaatcrisis



Global temperature data is based on the average of projections (most likely scenario) according to [Raftery et al., 2017](#). Life expectancy data for Germany from [Destatis](#) is based on the years 2017/2019.



Ontwikkelingen gaan snel



- China zet maandelijks 150 km² zonnepanelen neer
- Elektriciteitsbedrijven Europa nu 50% en in 2035 voor 100% fossielvrij
- In 2030 is de waterstof-infrastructuur in NL-België-Duitsland af

Green deal duurzame zorg 3.0

Green Deal
Duurzame Zorg

Green Deal Zorg De 5 thema's



1. Gezondheidsbevordering
2. Kennis & bewustwording
3. CO2-reductie
4. Circulair
5. Medicijnen

Algemene kennisbronnen

Lees meer >

Lees meer >

Lees meer >

Lees meer >

Lees meer >

Lees meer >

www.greendealduurzamezorg.nl

Wat is de aanpak voor verduurzamen vastgoed

1. van het aardgas af
2. energiebesparing
3. opwek duurzame energie met zonnepanelen

En bij nieuwbouw

1. klimaatneutraal bouwen, hogere eisen stellen dan de wet tbv lagere TCO kosten.
2. inzet biobased materialen (scope 3)

CO₂-Routekaart vastgoed

Afspraak uit

- **Het Klimaatakkoord** 2019-2050
- **De Green Deal Duurzame Zorg** 2022-2026

Routekaart zorgorganisaties met > 250 fte.

Deze doelgroep van 330 organisaties heeft >80% van alle care vastgoed.

Wat is de CO₂-Routekaart vastgoed

Het is een taal voor

- vastgoedmanager
- &
- financial
- bestuurder

CO₂-Routekaart binnen het werk

1. Strategisch Vastgoedplan (SVP)
- 2. Routekaart & accordering**
3. **Aanvullen** MeerjarenOnderhoudsplan (MJOP) tot Duurzaam MJOP (DMJOP)
4. **Aanvullen** onderhoudsbudget



Wat is een vastgestelde CO₂-Routekaart

Routekaart van nu tot 2050 met

- energiemaatregelen
- besparingen en investeringen in euro's
- CO₂ reductie

De routekaart is voorzien van een bestuursakkoord voor de komende 4 jaar.

CO₂-reductietool, een excel om per locatie in te vullen

Locatie: Locatie1

Wisselknop Toon grafiekwaarden absoluut of per m2 gebruiksooppervlakte

Versie 2.0

Bruto vloeroppervlak - BYD (m2)

Gebruiksoppervlakte - GO (m2)

Bouwlagen

Aantal panden op de locatie

Bouwjaar

Is locatie een monument?

Jaar van ingebruikname na 2023 [optioneel]

Jaar van afstoot/sloop

Is de locatie informatieplichtig?

Huur/eigendom

Energie label (G t/m A++++)

Prijs per ingekochte kWh

Prijs per ingekochte m3 aardgas

Prijs per ingekochte GJ warmte

Optioneel:

Aantal bedden/bewoners

Milieuthermometer Zorg certificaat?

Extra voor informatie

Postcode

Huisnummer(reeks)

Plaats

KVK-vestigingsnummer

KVK-nummer

[Achternaam, voorletters]

Naam contactpersoon van de locatie

[E-mailadres]

E-mailadres contactpersoon

[Telefoonnummer]

Telefoonnummer contactpersoon

Invul uitleg

Verberg basisgegevens en gebruik handige scroll

MAATREGELLEN

Categorie kiezer

Snelfilter

+ Maatregel toevoegen

Verwachte inkoop & verbruik

2018 2022 2026 2030 2034 2038 2042 2046 2050

Energie verbruik (kWh/m2)

Energie inkoop = WEI (kWh/m2)

PARISPROOF (kWh/m2)

Aardgas inkoop

2018 2024 2030 2036 2042 2048

Elektriciteit inkoop

2018 2024 2030 2036 2042 2048

Opwek met PV

2018 2024 2030 2036 2042 2048

Warmte inkoop

2018 2024 2030 2036 2042 2048

Duurzame warmte

2018 2024 2030 2036 2042 2048

Inkoop in 2050: - m3/jaar

Inkoop in 2050: - kWh/jaar

Inkoop in 2050: 0 GJ/jaar

Werkelijke inkoop & verbruik

2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Elek. inkoop (kWh)

Aardgas inkoop (m3)

Warmte inkoop (GJ)

Elek. inkoop (kWh)

WEI (kWh/m2 GO)

Opwek PV (kWh)

Totaalverbruik (kWh)

Van toevoeging?

Maatregel voor:

Dit maatregelen?

Procent af uitgevoerd?

Volledige investering (directe uitbesteding)

Af te nemen kosten (indirecte uitbesteding)

Besparing per jaar

Ten gevolge van tijd

Reductie aardgas (m3)

Reductie elektriciteit (kWh)

Reductie warmte (GJ)

PV Opwek

Geprijsde investering

2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 - 2032

ID

Categorie

EML

Omschrijving

1 Warmtebron

2 Perzluicht

3 Perzluicht

4 Perzluicht

5 Perzluicht

6 Perzluicht

7 Perzluicht

8 Perzluicht

9 Stroom

10 Stroom

11 Stroom

12 Stroom

13 Stroom

14 Stroom

15 Stroom

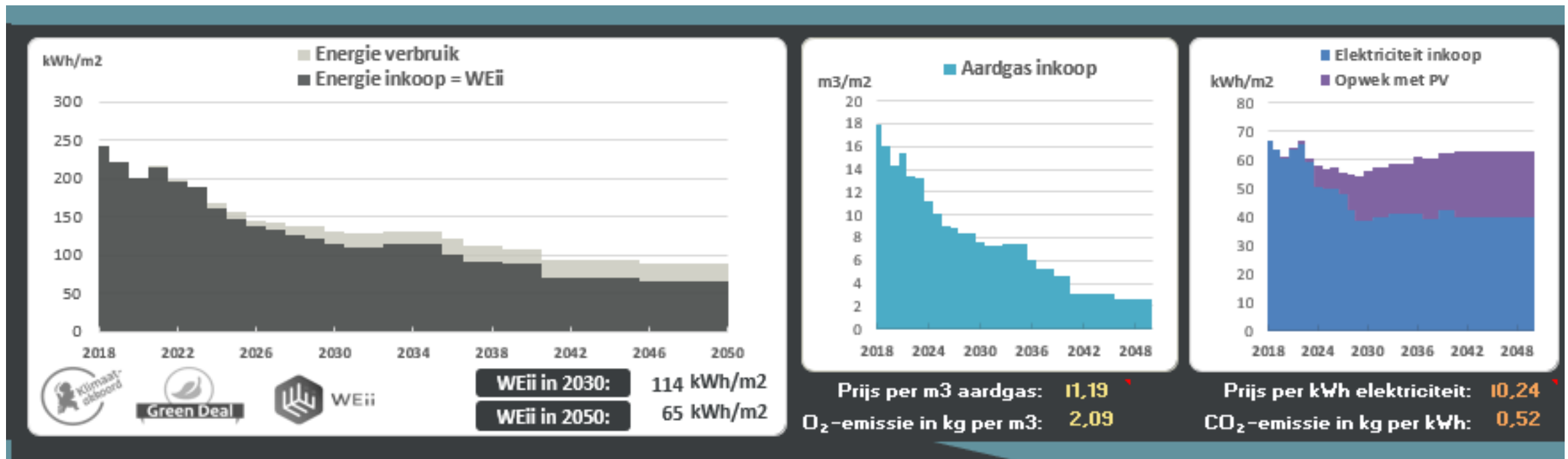
16 Stroom

17 Stroom

18 Stroom

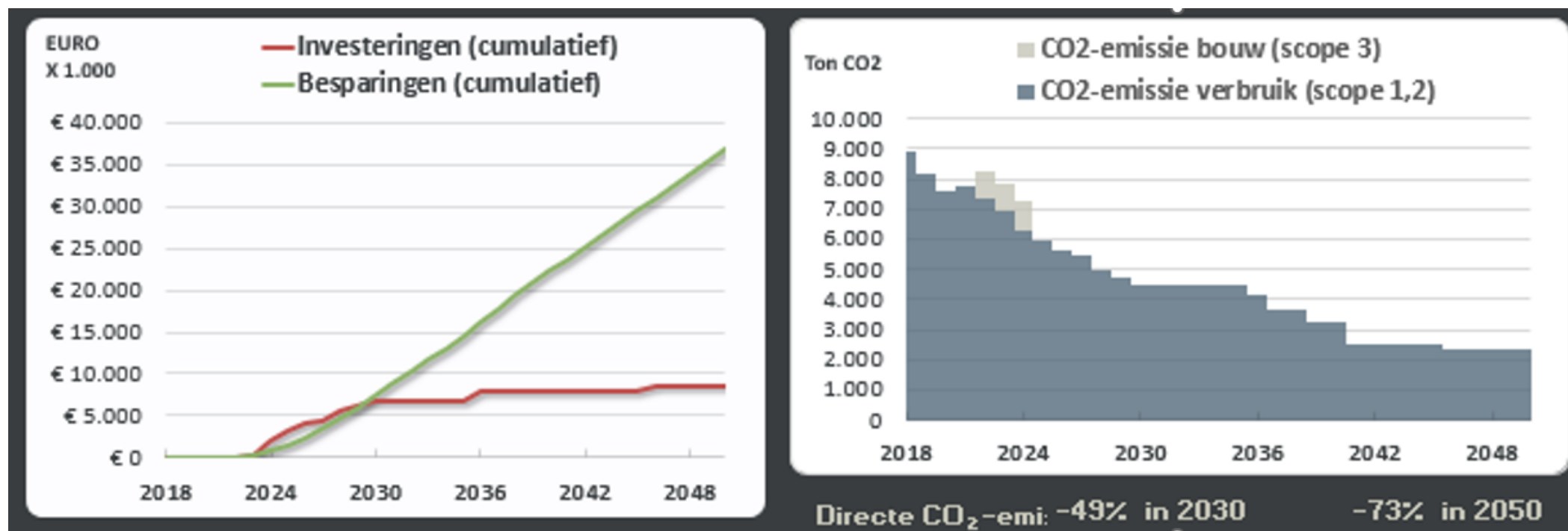
CO₂-reductietool voor de portefeuille route kaart care geeft effect maatregelen op energieverbruik en kosten in beeld

voorbeeld:



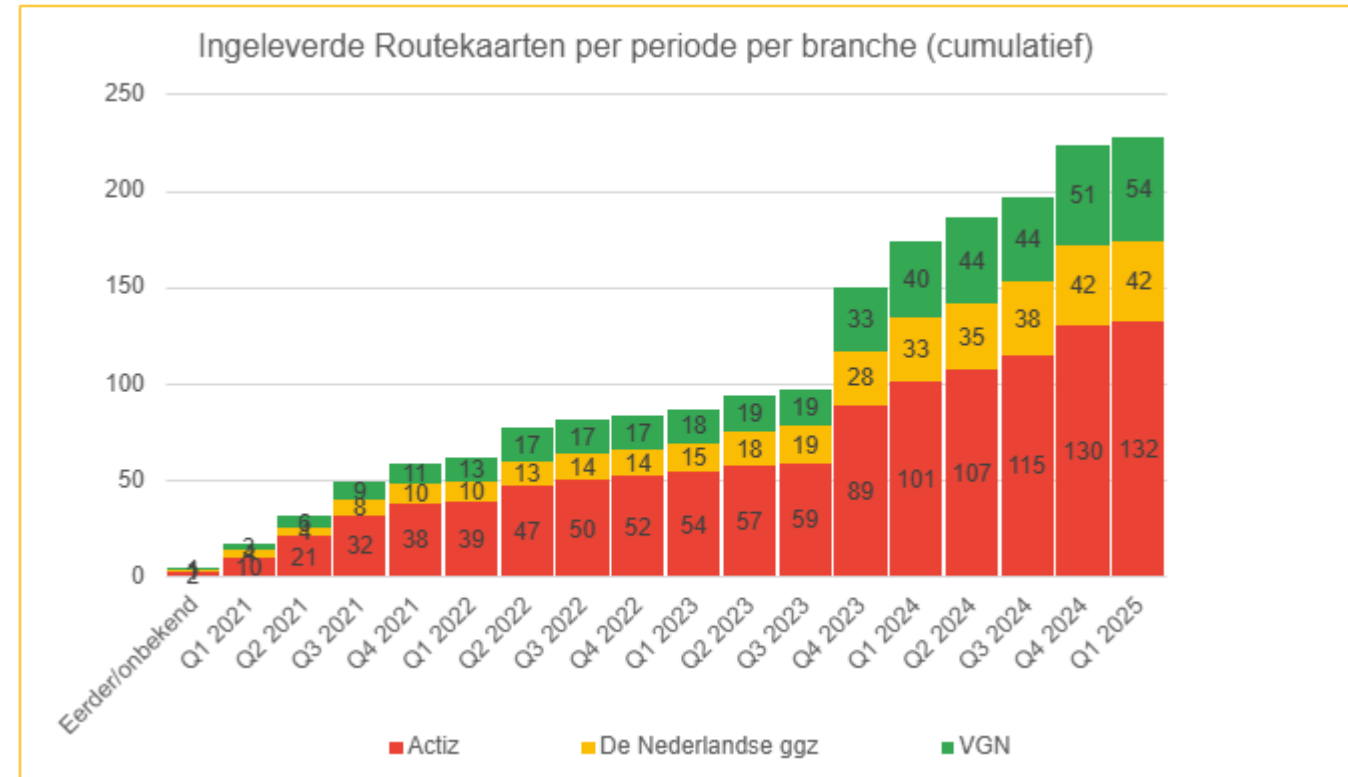
CO₂-reductietool voor portefeuilleeroutekaart care

Gemiddeld voorbeeld: kosten voor 50% CO₂ reductie, circa € 70,- per m², tvt < 10 jaar



8-10 jaar vooruitkijken gaat goed

Routekaarten ontvangen



De aanpak met routekaarten slaat aan

Tussenconclusies

- Koplopers 25% op weg
- De grote groep 50% volgt langzaam
- De achterblijvers 25%, zij betalen de rekening (verouderd vastgoed met hoge energielasten)





Knelpunten en oplossingen

- **Beleid voor duurzaamheid ontbreekt**
 - Met keuze Milieuthermometer heeft organisatie beleid voor
 - Klimaat
 - Circulair
 - Gezonde en duurzaam voeding
 - Duurzame mobiliteit
 - Duurzaam inkopen
 - Duurzaam vastgoed met routekaart
 - toekomstige wetgeving in beeld
- **Financials praten te weinig met vastgoedmanagers**
 - Samenwerking financial-vastgoed manager stimuleren
 - Inzicht in kosten besparingen lange termijn
 - Vastgoed gaat over 20-40 jaar, financiën over 2-4- jaar.



Het Gesprek

- 1. Staat u goed op de de zorgduurzaamkaart
- 2. Zijn met de routekaart de extra maatregelen voor vastgoed in beeld?
- 3 . Werkt de financial en vastgoedmanager hierin goed samen?
 - De meerkosten in beeld (voor 10 jaar)
 - De besparingen in beeld (voor 10 jaar)
 - De meerkosten voor uitvoering komend 4 jaar vastgesteld
- 4 Hoeveel CO₂ reductie voorziet u in 2030-2040 ?



Weerstand

- 1. De NHC is te laag
- 2. De corporatie moet dit voor ons oppakken
- 3. Het bouwbudget laat weinig toe
- 4. Netcongestie houdt verduurzamen tegen
- 5. Ons vastgoed is nog nieuw en al energiezuinig
- 6. We bouwen duurzaam volgens de wet

Oefening in drietallen

- Eén is zorgbestuurder
 - Eén is inkoper van het zorgkantoor
 - Eén is de waarnemer
-
- Wat gebeurt er in het gesprek?
 - Welke weerstanden komen op tafel
 - Hoe wordt daarmee omgegaan

Probeer per casus max. 10 minuten te besteden.
Wissel daarna van rol en pak een andere casus



Aan de slag

Probeer per casus max. 10 minuten te besteden

Stimular →



MPZ milieu platform zorg



Verduurzamen zorgvastgoed met de routekaart normaal in 2025

Afronding