

bbn

Slim verduurzamen van de zorg- vastgoedportefeuille

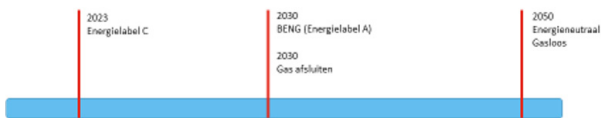
Whitepaper over duurzame plannen

ing. Maarten Visser & René Middelkoop MRE MRICS
sectormanager zorg/projectmanager & strategisch adviseur

bbn.nl

Uw zorgorganisatie gaat voor duurzaam. Misschien heeft u voor de komende jaren al een duidelijke ambitie geformuleerd. Door ondertekening van de Green Deal Zorg 2.0. of door het zetten van een handtekening onder het eigen beleid. De vastgoedportefeuille draagt in belangrijke mate bij aan verduurzaming. Maar hoe pakt u dat aan? Op korte termijn al het vastgoed verduurzamen kost veel geld.

Iedere organisatie die wil verduurzamen, merkt dat een lange adem nodig is. Het duurzaam maken van een hele vastgoedportefeuille kost minimaal tien jaar. In tien jaar kan er veel veranderen. De wettelijke duurzaamheidseisen kunnen wijzigen (zie figuur 1). Misschien heeft u een deel van de gebouwen over tien jaar niet meer nodig. In dat geval zou het zonde om in die gebouwen te investeren. Ook zou het jammer zijn een gebouwdeel te vroeg te vervangen. Om elke euro zo goed mogelijk te besteden, gaat het erom in elke fase de juiste keuzes maken.



Figuur 1

bbn adviseurs

bbn adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau voor gebouw en gebied. Wij ondersteunen opdrachtgevers in de sectoren zorg, overheid, onderwijs, sport en commercieel bij hun vastgoedvraagstukken. En dat doen we al meer dan 50 jaar! In die 50 jaar hebben we ons ontwikkeld tot wat we nu zijn: richtinggevend en verbindend. Maar dit is niet het eindpunt.

We blijven leren en ontwikkelen om bij te dragen aan een duurzaam gebouwde omgeving voor onszelf en voor de generaties na ons.

In de afgelopen jaren heeft bbn adviseurs samen met opdrachtgevers geleerd hoe het beschikbare geld het verstandigst kan worden ingezet om te verduurzamen. bbn adviseurs heeft de Green Deal Zorg 2.0 ondertekend. Vanuit deze samenwerking helpen wij u verduurzamen door onze kennis te delen.

Een cyclische benadering

Verduurzaming is het meest gebaat bij een cyclische benadering. Het gaat erom op logische momenten in de onderhoudscyclus te investeren in duurzaamheid. Door hetzelfde proces jaarlijks of tweejaarlijks te doorlopen verduurzaamt u stap voor stap. Zo ontstaat er telkens een mogelijkheid om bij te sturen en het beschikbare geld zo goed mogelijk te gebruiken.

De cyclische benadering bestaat uit de volgende stappen (zie ook figuur 2):

- 1) (Her)formuleren van ambitie en beleid.
- 2) Het analyseren van de vastgoedportefeuille.
- 3) De selectie van maatregelen per gebouw.
- 4) Het opstellen van een jaarplan voor verduurzaming.
- 5) Uitbesteding van de maatregelen in het betreffende jaar.
- 6) Meten en monitoren van de gebouwprestaties na de investeringen in duurzame maatregelen.



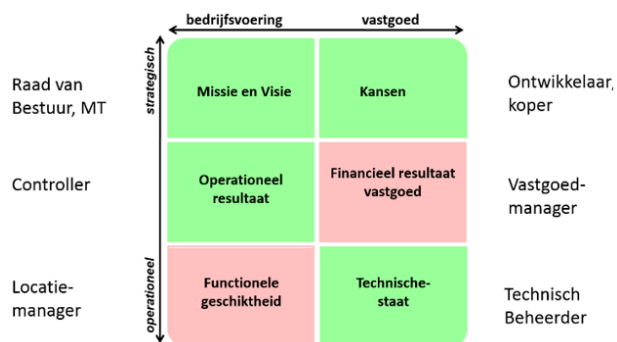
Figuur 2

1) (Her)formuleren van duurzame ambitie en beleid

Welke duurzame ambitie heeft uw organisatie? Dus, welk resultaat wilt u wanneer hebben bereikt? Bij deze stap hoort ook een beschrijving van de manier waarop duurzaamheid in de organisatie wordt verankerd. En hoe de vastgoedportefeuille onderdeel uitmaakt van het grotere plaatje op het gebied van duurzaamheid. Ten slotte horen ook de financiële spelregels hierbij. Hoe gaat de organisatie om met 'split incentives'? Dus de veel voorkomende situaties waarbij een ander de vruchten plukt van de investeringen die een gebouweigenaar doet. Ook eventuele afspraken over revolving funds en interne of externe ESCo's horen hierbij.

2) Analyse van de vastgoedportefeuille

De tweede stap bestaat uit de analyse van de vastgoedportefeuille. Bij deze analyse kan bbn adviseurs u helpen. Met de webapplicatie VastgoedMaps verzamelen we alle relevante informatie van de mensen die bij uw vastgoed betrokken zijn. Behalve de huisvesters van uw organisatie, gaat het ook om de bestuurders en directies die het beleid en de strategie van uw organisatie ontwikkelen (zie figuur 3). Wij organiseren een jaarlijks gesprek met alle stakeholders en stellen per gebouw het 'perspectief' van het gebouw op.



Figuur 3

We onderscheiden zes verschillende perspectieven:

- **Consolideren:** voor gebouwen die de komende tien jaar op dezelfde manier in gebruik blijven.
- **Investeren:** voor gebouwen waarvan vaststaat dat investeringen in functieverbetering of –verandering en/of levensduurverlengend groot onderhoud gaan plaatsvinden.
- **Herooverwegen:** voor gebouwen die qua technische levensduur, afschrijvingstermijn of functionaliteit binnen tien jaar waarschijnlijk een ingreep moeten ondergaan.

Maar hoe en wat is nog niet duidelijk.

- **Tijdelijk gebruiken:** voor gebouwen die zijn aangekocht voor toekomstige (gebieds-)ontwikkeling. Of gebouwen waarvan duidelijk is dat ze over een aantal jaren overbodig zullen zijn, maar nu nog niet.
- **Afstoten:** voor gebouwen die niet meer passen in de vastgoedportefeuille van de organisatie en dus aan derden kunnen worden verkocht.
- **Slopen:** voor gebouwen die kunnen worden gesloopt.

Verduurzamen is alleen zinvol voor gebouwen met het perspectief 'consolideren' of 'investeren'.

3) Selectie van maatregelen per gebouw

Voor gebouwen die op 'investeren' staan, komt er een plan voor de functieverandering of de functionele verbetering. We gaan ervan uit dat dit plan rekening houdt met de gewenste verduurzaming.

Gebouwen met het 'consolideren' perspectief blijven de komende jaren op dezelfde manier in gebruik. Voor deze gebouwen maakt bbn adviseurs een overzicht van de mogelijke verduurzamingsmaatregelen.

Vijftien maatregelen kunnen bijdragen aan een duurzamer gebouw (zie figuur 4). De installatiespecialisten en kostendeskundigen van bbn bepalen samen met uw specialisten per gebouw welke maatregelen mogelijk zijn, wat ze kosten en welke besparing ze opleveren.

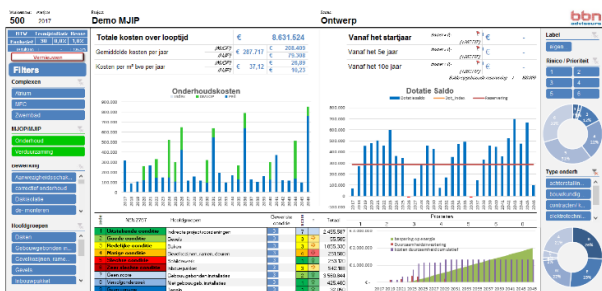
Vervolgens maken we in overleg een selectie van maatregelen die leiden tot een energieneutraal gebouw of een andere gewenste toestand. Deze maatregelen zetten we 'aan'.

4) Het opstellen van een jaarplan voor verduurzaming.

Meestal beschikt een organisatie over een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) voor alle gebouwen. Het MJOP omvat alle onderhouds- en vervangingsmomenten voor de verschillende gebouwdelen. Heeft u geen MJOP? Of is deze niet meer actueel? In dat geval kunnen de onderhoudsspecialisten van bbn deze plannen voor u op- of bijstellen. Daarna nemen we de investeringen van de duurzaamheidsmaatregelen uit de voorgaande stap op in het MJOP. De onderhoudswerkzaamheden stemmen we hier zo nodig op af. Op deze manier ontstaat een Duurzaam Meerjaren Investeringsplan (DMIP, zie figuur 5).

Object.	Quickscan verduurzaming huurpand bbn Rotterdam						Huidig energielabel A							
	Hoeveelheid	Eenheid	Kentgetal	Investering totaal	Gerekenend bedrag M.O.P of reeds uitgevoerd	Resterend bedrag investering	CO2-neutraal, gasloos	% besparing stadsverwarming	% besparing elektra	% besparing water	ENG (Energie neutraal), gasloos	% besparing stadsverwarming	% besparing elektra	% besparing water
Huidig glas vervangen in HR++ glas, kozijnen handhaven	542	m2	€ 118					0%				0%		
Vervangen gehele gevelpuien voor nieuwe gevelpuien met HR++ glas	542	m2	€ 579	€ 313.900	€ 313.900			0%				0%		
Verbeteren gevelaansluitingen en dichten gevelsparingen	542	m2	€ 75	€ 40.600	€ 40.600	€ 40.600	-12%			€ 40.600	-12%			
Na-isoleren dichte geveldelen binnenzijde	1.006	m2	€ 223	€ 223.900	€ 223.900			0%			0%			
Na-isoleren dak middels omgekeerd dak, dikte isolatie n.t.b. (handhaven bestaande dakbekking)	708	m2	€ 193	€ 136.700	€ 136.700			0%			0%			
Volledige renovatie dakbedekking isolatie + dakbedekking	708	m2	€ 216	€ 152.600	€ 152.600	€ 152.600	-15%			€ 152.600	-15%			
C.V. ketels vervangen voor warmte pomp lucht-water (elektrisch gevoed)	n.v.t.	kW	€ 325	€ -	€ -			0%	0%			0%	0%	
WKO-installatie + warmtepomp water-water (elektrisch gevoed)	301	kW	€ 1.001	€ 301.448	€ 301.448			0%	0%			0%	0%	
Luchtbehandeling aanpassen met LBK en WTW-voorziening	22.590	m3/h	€ 7	€ 150.800	€ 150.800	€ 150.800	-20%	5%		€ 150.800	-20%	5%		
Huidig afzuigstelsysteem handhaven en aanvullen met toevoerkanaalsysteem, constant volume	22.590	m3/h	€ 18	€ 401.100	€ 435.000	€ -33.900	€ -33.900	-21%	-18%			0%	0%	
Huidig afzuigstelsysteem verwijderen en compleet nieuw mechanisch ventilatiesysteem realiseren, inclusief Co ² sturing	22.590	m3/h	€ 26	€ 587.300	€ 435.000	€ 152.300		0%	0%	€ 152.300	-35%	-30%		
Douchewater WTW toepassen	0 / 1st do's		€ 699	€ -	€ -			0%				0%		
Toepassen spaardouches	0 / 1 st		€ 167	€ -	€ -			0%		0%		0%		0%
PV panelen (dakvlak) 35%	352	m2	€ 392	€ 138.200	€ 138.200	€ 138.200							0%	
PV panelen (dakvlak) 65%	612	m2	€ 392	€ 240.100	€ 240.100					€ 240.100			-65%	
Schakeling verlichting dmv aanwezigheidsnalering	3.765	m2 bvo	€ 10	€ 36.500	€ 36.500	€ 36.500				€ 36.500			-20%	
LED verlichting toepassen (overige Led verlichting) 50%	3.765	m2 bvo	€ 5	€ 18.800	€ 18.800	€ 18.800				€ 18.800			-18%	
Totaal investering excl BTW	CO2-neutraal, gasloos						€ 503.600	-68%	-86%	0%				
Totaal investering excl BTW	ENG (Energie neutraal), gasloos						€ 791.700	-82%	-128%	0%				

Figuur 4



Figuur 5

Het DMIP heeft een dashboard waarmee u per gebouw kunt zien welke bedragen wanneer nodig zijn voor regulier onderhoud (de blauwe staven) en welke bedragen voor verduurzaming (de groene staven op de blauwe). Met dit inzicht kunt u de beste keuzes maken voor verduurzaming van uw vastgoedportefeuille. U ziet meteen de meerkosten van verduurzaming en op welk moment de besparingen de kosten compenseren.

Het DMIP en alle onderliggende informatie biedt dus inzicht in uw mogelijkheden voor de verduurzaming. Met het dashboard kunt u de beschikbare middelen snel en nauwkeurig hierop afstemmen. Daarna kan het jaarplan voor onderhoud én verduurzaming worden opgesteld.

5) Uitbesteding van de maatregelen in het betreffende jaar

bbn kan u ondersteunen bij de uitbesteding van het onderhoud en de verduurzaming. We delen onze kennis van de markt en van slimme aanbestedingstechnieken graag met u. Deze technieken variëren van een uitbesteding van werkzaamheden tot het organiseren van een prestatiecontract met een consortium van aannemers waarbij onderhoud en verduurzaming voor een periode van meerdere jaren worden uitbesteed.

6) Meten en monitoren

Met het monitoringsproces houden we in de gaten hoe we ervoor staan. Wat is het daadwerkelijke energieverbruik? Beschikt het gebouw al over een beter label? Hoe verloopt het proces in het revolving fund?

Vervolgens kan beoordeeld worden of men met de vastgoedportefeuille op de goede koers is om de duurzaamheidsambities te halen en kan de cyclus opnieuw doorlopen worden.

bbn als partner om te verduurzamen

Verduurzaming is een cyclisch proces dat in meerdere jaren doorlopen wordt. De analyse van de vastgoedportefeuille ziet er over twee jaar weer anders uit dan vandaag. We weten ook dat de maatregelen waarmee we kunnen verduurzamen zich razendsnel ontwikkelen. Wat vandaag nog niet kan of te duur is, kan over een paar jaar de gewoonste zaak van de wereld zijn. Bij bbn volgen we de ontwikkelingen op de voet. Kennisdeling is essentieel, samen komen we verder!

U kunt bij ons een abonnement afsluiten voor meerdere jaren. We spreken dan jaarlijks met elkaar over de nieuwste ontwikkelingen: over het bijstellen van het beleid, het bijstellen van de portefeuilleanalyse, de maatregelenpakketten voor de gebouwen die op consolideren staan, de bijstelling van het DMIP en het advies over het jaarplan.

We bieden u deze service voor een vooraf afgesproken bedrag. Wat dat betreft kunt u ons vergelijken met uw accountant of, nog laagdrempeliger, de APK. Het bedrag is gebaseerd op vaste prijzen per vierkante meter gebouw. U kunt de afspraken per jaar opzeggen wanneer u geen gebruik meer wenst te maken van onze dienstverlening.

We vertellen u graag meer over onze succesvolle aanpak. Maken we een afspraak?

Vragen?

Interesse of wilt u meer weten over deze whitepaper? Neem dan contact op met:



ing. Maarten Visser & René Middelkoop MRE MRICS
sectormanager zorg/projectmanager & strategisch adviseur

E M.Visser@bbn.nl

RJM.Middelkoop@bbn.nl

M 06 22 40 42 43

06 53 77 84 61



geef je **plannen** de ruimte

De bouw- en vastgoedwereld is vol van ambitie. Projectontwikkelaars, gemeenten, de zorg, het onderwijs... overal worden mooie toekomstplannen gemaakt voor de omgeving waarin wij wonen en werken. Plannen die antwoord geven op klimaatverandering, verstedelijking, vergrijzing, digitalisering. Plannen die vragen om denken in mogelijkheden in plaats van beperkingen.

bbn geeft u de ruimte om uw plannen wáár te maken. Dit doen wij door elk project met een open blik te benaderen. Door verder te kijken dan wat voor de hand ligt. En door met grensverleggende oplossingen te komen. Hoe groter de uitdaging, hoe gemotiveerder wij zijn om het tot een succes te brengen. Of u nu circulair wilt bouwen, een architectonisch statement wilt maken of een bestaand gebouw wilt transformeren naar een nieuwe bestemming.

Met 120 specialisten op het gebied van strategische gebouw- en gebiedsontwikkeling, directievoering, bouwkostenmanagement, projectbegeleiding en vastgoedbeheer biedt bbn u de juiste ondersteuning in élke levensfase van het gebouw. Slim rekenen, strak regelen... zó creëren we condities waarin u uw ambities de vrije loop kunt laten.