

Rapportage Dynamische Routekaart

Zuyderland Zorgcentra

BH8168-RHD-ZZ-XX-PP-Z-0001

Project related

Annemieke Molenaar

september 2022

Inhoudsopgave

Aanleiding	3
Werkwijze	4
Uitgangspunten	5
Vastgoedportefeuille: uitgangssituatie CO ₂ -emissie	6
Vastgoedinterventies	8
CO ₂ -emissie na vastgoedinterventies	9
Ontwikkeling beddenscapaciteit Zuyderland Zorgcentra	10
Verduurzamingsplannen eigendomspanen in kernportefeuille	11
Scenario Paris Proof	12
- eigendomspanen	
- huurpanen	
Scenario “Nul op de meter”	14
Conclusies	15
Bijlage 1: Ambitieniveaus verduurzaming	16

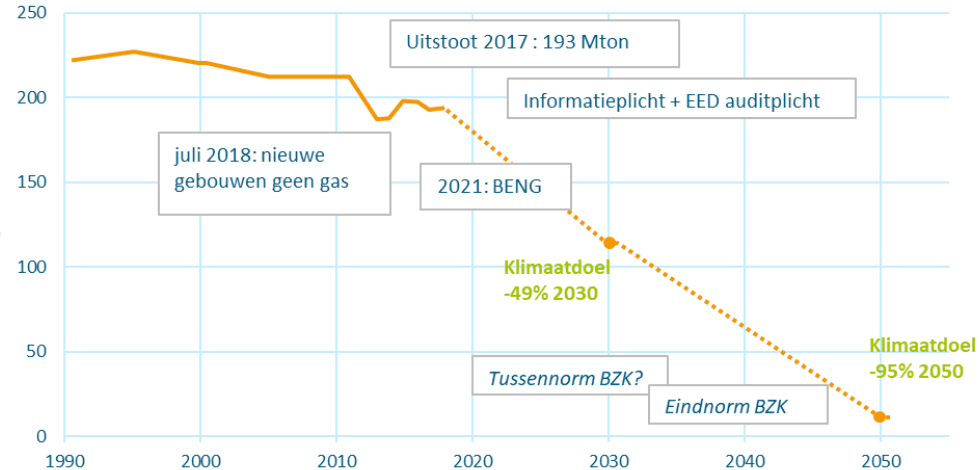
Aanleiding

De uitstoot van broeikasgassen in Nederland is te hoog. Voor de gebouwde omgeving zijn er in Nederland daarom afspraken gemaakt waardoor de CO₂-emissie wordt teruggedrongen. De belangrijkste wet in deze is de EED die eist dat verduurzamingsmaatregelen moeten worden uitgevoerd die zich binnen 5 jaar terugverdienen uit de besparingen op energiekosten. Dit geldt ook voor huurders.

Daarnaast is er wetgeving vanuit de EU in ontwikkeling (de EPDB), die stelt dat gebouwen moeten voldoen aan een energieprestatienorm. Daarmee wordt het doorvoeren van verduurzamingsmaatregelen verplicht, los van de vraag of deze zich via een energiekostenbesparing terugverdienen. De norm zelf, alsmede de wijze waarop deze wordt gemeten, is nog in ontwikkeling door het ministerie van Binnenlandse Zaken (het Onderzoek eindnorm 2050 Utiliteitsbouw), en zal waarschijnlijk rond de 80 kWh/m² GO/jaar liggen en alleen uit duurzaam opgewekte energie mogen bestaan, de "Paris Proof"-norm. Dit zal als consequentie hebben dat gebouwen geen aardgas meer kunnen gebruiken en dat het energieverbruik rond een derde zal komen te liggen van het huidige energieverbruik. Nieuwbouw dient sinds 2021 aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw)-normen te voldoen. Het beoogde effect van de energiewetgeving en -afspraken is in de grafiek hiernaast weergegeven.

Zuyderland Zorgcentra is bezig haar vastgoedportefeuille geschikt te maken voor de toekomst. Zowel op functioneel gebied als op het

Nederlandse uitstoot broeikasgassen in megaton



gebied van verduurzaming houdt zij haar vastgoed tegen het licht. Vanuit zorgvraagontwikkeling en functioneel oogpunt is er een langetermijnhuisvestingsplan opgesteld door Zuyderland Zorgcentra, duurzaamheid is hier nog niet in meegenomen. In de nieuwbouwplannen krijgt duurzaamheid al wel aandacht, via de BENG norm. Om aan de klimaatdoelstellingen te voldoen voor haar totale vastgoedportefeuille heeft Zuyderland Zorgcentra Royal HaskoningDHV gevraagd om een Dynamische routekaart op te stellen waarin wordt aangegeven waar zij momenteel staat en hoe zij deze doelstellingen kan realiseren.

Werkwijze

Om te komen tot de dynamische routekaart zijn twee stappen ondernomen. In de eerste stap is voor de totale portefeuille gekeken naar het vastgoedrendement per gebouw gebaseerd op de gebouw gebonden inkomsten en de gebouw gebonden kosten.

De gebouwgebonden inkomsten zijn gekoppeld aan de beschikbare bedden in een zorg locatie. Per bed ontvangt de zorgorganisatie van de verzekeraar inkomsten genaamd de NHC-inkomsten (Normatieve HuisvestingsComponent). De hoogte van de NHC-inkomsten is afhankelijk van de zorgzwaarte en de gemaakte afspraken met de verzekeraar. Daarnaast kunnen er ook huurinkomsten zijn indien delen van een gebouw worden verhuurd. Bij het opstellen van een dynamische routekaart wordt ook vaak gekeken naar de zorgvraagontwikkeling in de toekomst voor de regio/ de locaties om in te kunnen schatten of de vastgoedportefeuille qua vraag de juiste omvang heeft. Zuyderland Zorgcentra had dit echter zelf al gedaan bij het opstellen van het LTHP. Dit LTHP, dat loopt t/m 2030, is daarom als uitgangspunt genomen voor de verwachte zorgvraag. Op basis van de verwachte zorgvraagontwikkeling is in het LTHP al een vastgoedplanning gemaakt.

Aan deze bestaande vastgoedplanning zijn op basis van kengetallen (conform NEN 2699) de kosten van verduurzaming evenals (meerjaren)onderhoudskosten en renovatiekosten toegevoegd om een “totale” vastgoedrendementsberekening te maken. Eventuele samenloopvoordelen met verwachte kosten vanuit de meerjaren

onderhoudsplanning zijn meegenomen in de rendementsberekening. De panden met een positief rendement zijn opgenomen in de “kernportefeuille” van Zuyderland Zorgcentra.

Als tweede stap heeft Royal HaskoningDHV voor de eigendomspanden in de kernportefeuille per pand een verduurzamingsplan opgesteld met verschillende scenario's. Deze zijn vastgelegd in het dashboard FastLane van Royal HaskoningDHV. De scenario's zijn tot stand gekomen door verschillende ambitieniveaus te hanteren. In Bijlage 1: Ambitieniveaus is een overzicht van mogelijke verduurzamingsambitieniveaus opgenomen.

Voor Zuyderland Zorgcentra zijn er scenario's opgesteld om de klimaatdoelstellingen van 2030 (49% CO₂-emissie reductie t.o.v. 2018) en 2050 (95% CO₂-emissie reductie t.o.v. 2018) te halen voor de panden in de kernportefeuille. Daarnaast is voor deze panden het verwachte verbruik in kWh/m²GO/jaar in kaart gebracht, zodat gekeken kan worden of de verwachte Paris Proof norm voor dit type vastgoed wordt gehaald. Zuyderland Zorgcentra heeft aangegeven ook te willen weten of het mogelijk is om “nul op de meter” te realiseren voor de eigendomspanden waarvoor verduurzamingsplannen zijn opgesteld.

In deze rapportage zijn de hoofdlijnen opgenomen uit het verduurzamingstraject. In het FastLane dashboard zijn specifieke verduurzamingsplannen opgenomen met verschillende scenario's voor bepaalde panden van Zuyderland Zorgcentra.

Uitgangspunten

Voor het opstellen van de Dynamische Routekaart voor Zuyderland zorgcentra is een aantal uitgangspunten gehanteerd om middels een afgebakende scope geoptimaliseerde keuzes inzichtelijk te maken. De uitgangspunten die gehanteerd zijn zijn op hoofdlijnen:

Vastgoed en investeringen

De vastgoedportefeuille dient technisch en functioneel in stand gehouden te worden. Dit betekent dat in de berekeningen rekening gehouden wordt met instandhoudingskosten, inclusief periodieke investeringen, voor zover deze nog niet in de bestaande plannen opgenomen waren. Voor het MJOP is een percentage van 0,5% van de nieuwbouwwaarde aangehouden.

Verduurzaming vastgoedportefeuille

Het uitgangspunt dat gehanteerd wordt is dat de vastgoedportefeuille van Zuyderland Zorgcentra gaat voldoen aan de huidige en aanstaande wet- en regelgeving met betrekking tot (energie)verduurzaming. En dat dit tegen de laagste kosten wordt gedaan, wat betekent dat zoveel mogelijk wordt aangesloten bij andere onderhouds- en vervangingsmomenten.

Financiering

Voor de berekening van de inkomsten en kosten als basis voor onder andere de Netto Contante Waarde (NCW) is rekening gehouden met een gemiddelde NHC van €12.159,-- per jaar per bed en een afslag van de NHC ter dekking van overhead en leegstand bij het gebruik van het vastgoed van 80%. De detail kengetallen en instellingen die gehanteerd zijn voor de berekeningen van de Dynamische Routekaart zijn te vinden onder “Kengetallen en instellingen” van het overgedragen berekeningsmodel. (zie ook in Bijlage: Kengetallen en instellingen rekenmodel)

Bedden capaciteit

Op basis van het opgestelde LTHP tot 2030 is de verwachte ontwikkeling van de bedden capaciteit bekend. Deze gegevens zijn gebruikt als input voor de workshop om de kernportefeuille te bepalen en de verduurzaming van het vastgoed.

Vastgoedportefeuille: uitgangssituatie CO₂-emissie

De vastgoedportefeuille van Zuyderland Zorgcentra die is meegenomen bij het opstellen van de routekaart bestaat uit 13 bestaande en toekomstige eigendomspanden (BVO 107.387 m²) en 20 bestaande en toekomstige huurlocaties (BVO 91.270 m²). Als de toekomstige locaties in gebruik worden genomen zullen er bestaande locaties afgestoten worden. De opgegeven BVO's kunnen dus niet worden opgeteld. In de tabellen hieronder is voor de eigendoms- en huurpanden aangegeven wat de beddencapaciteit is en wat de CO₂-

emissie in kg/jaar is voor het referentiejaar 2018 en voor 2022. In de tabel op de volgende pagina is te zien dat de CO₂-emissie in kg/jaar in 2022 gestegen is t.o.v. het referentiejaar 2018 met 19%. De klimaatdoelstelling 2030 is een reductie van 49% CO₂-emissie t.o.v. het referentiejaar 2018. Voor Zuyderland Zorgcentra betekent dit dat zij in 2030 nog maximaal 2.556.863 kg CO₂/jaar mag uitstoten en in 2050 nog maar 250.673 kg CO₂/jaar.

Locatie	Eigendom/huur	Beddencapaciteit PG 2022	Beddencapaciteit SO 2022	CO ₂ uitstoot (kg/jaar) 2022	CO ₂ uitstoot (kg/jaar) 2018
De Kollenberg	Eigendom	82		332.156	360.607
Egthe	Eigendom	60	73	479.989	476.759
St Jan	Eigendom	145		1.058.533	1.065.560
Daniken Hospice	Eigendom	0		0	0
Odilia	Eigendom	112		1.344.037	536.262
Hoogstaete	Eigendom	58	90	413.709	465.973
Lemborgh	Eigendom	100		477.247	511.771
Vastrada	Eigendom	94		330.871	382.064
Glana Hospice	Eigendom	10		19.054	0
Totalen eigendom		661	163	4.455.597	3.798.997
Nieuwbouwplannen					
Centrumgebouw Glana	Eigendom	0	0		0
Nieuwbouw Geleen	Eigendom	50	0		0
Sittard centrum	Eigendom	50	0		0
Vervanging Hof van Serviam	Eigendom	74	0		0
Totalen eigendom toekomst		174			

Vastgoedportefeuille: uitgangssituatie CO₂-emissie

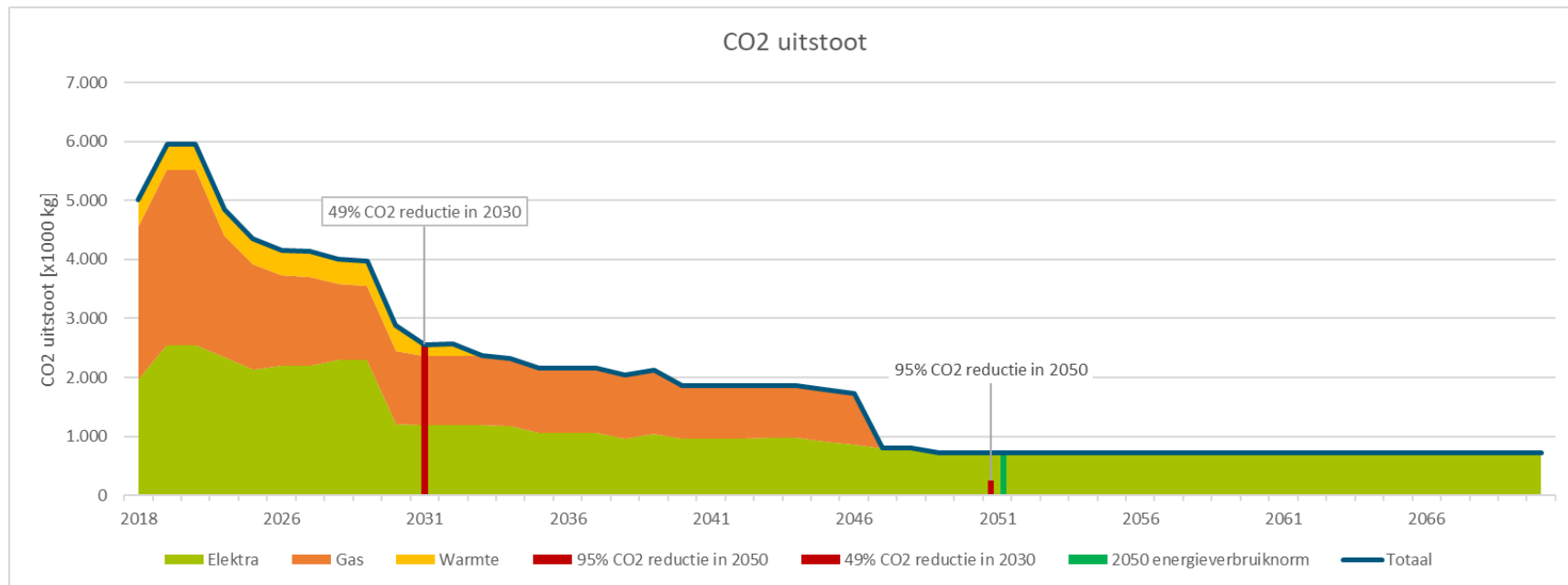
Locatie	Eigendom/huur	Beddencapaciteit		CO ₂ uitstoot (kg/jaar)		
		PG 2022	SO 2022	2022	2018	
Aldenhof	Huur		78	30	350.501	373.608
De Baenje oud	Huur				0	320.036
Glana locatie Aramis	Huur		24		46.982	48.544
Glana locatie Athos	Huur		24		47.059	48.352
Glana locatie Porthos	Huur		24		52.100	52.523
Glana locatie Zilverlinde	Huur		30		66.237	64.385
Hof van Serviam	Huur		30	118	292.751	0
Hoofdvesting Parklaan	Huur		0		89.065	0
Hospice Mariaveld	Huur		6		22.321	25.953
Odapark	Huur		0		0	8.495
Peijerhoes	Huur		30		84.277	85.128
Verpleegunit Beek	Huur		24		102.250	100.886
Verpleegunit Stein	Huur		19		19.175	19.019
Parc Glana	Huur		121		258.182	0
Baenjehof	Huur		0		9.252	9.252
St Antonius	Huur		0	38	37.179	37.179
Aanleunwoningen Aldenhof	Huur		0	14	21.099	21.099
Totale huur			410	200	1.498.430	1.214.459
Nieuw te huren panden						
Mussenstraat	Huur		93	0		0
Nieuwbouw Stein	Huur		32	0		0
De Baenje nieuw	Huur		136	0		0
Totale huur toekomst			261			
Totale eigendom en huur			1071	363	5.954.027	5.013.456
			1434		119% t.o.v. uitstoot 2018	

Vastgoed interventies

Samen met Zuyderland Zorgcentra zijn op basis van de verwachte inkomsten en verwachte kosten zoals hiervoor omschreven, scenario's doorgesproken om de klimaatdoelstellingen van 2030 en 2050 te kunnen halen. Het overzicht van de vastgoedinterventies waarvoor gekozen is, is hiernaast weergegeven. De blauwe balken geven aan wanneer een pand wordt verduurzaamd. Voor sommige panden wordt er tegelijkertijd ook een grote functionele renovatie oftewel een transformatie uitgevoerd om het pand geschikt te maken voor het toekomstig gebruik.



CO₂-emissie na vastgoedinterventies



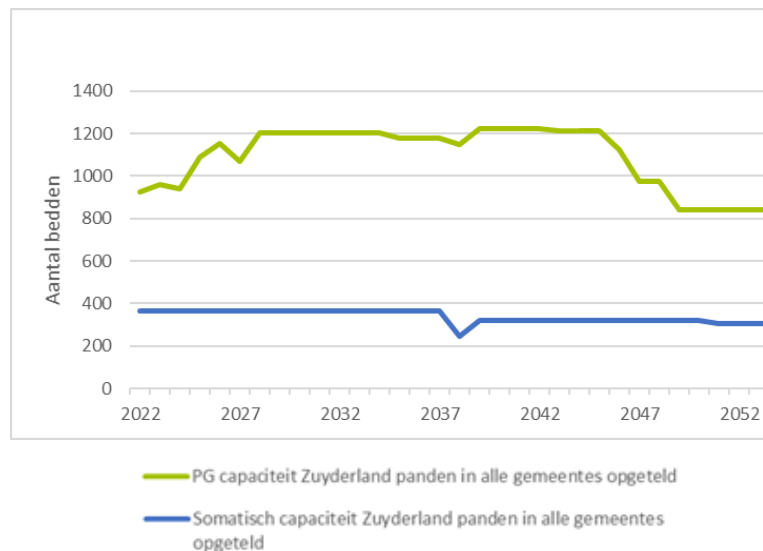
Wanneer de vastgoedinterventies worden uitgevoerd volgens het gekozen scenario zal Zuyderland Zorgcentra voldoen aan de klimaatdoelstellingen van 2030 en 2050.

Ontwikkeling beddenscapaciteit Zuyderland Zorgcentra

De vastgoedinterventies leiden tot een andere verwachte beddenscapaciteit dan zoals die op basis van alleen het LTHP was opgesteld. Er zijn nu ook veranderingen opgenomen na 2030. Zuyderland Zorgcentra moet kijken of de in grafiek weergegeven beddenscapaciteit ontwikkeling aansluit op de verwachte zorgvraagontwikkeling.

De afname vanaf 2046 matcht met de verwachting dat de landelijke "vergrijzing" haar piek bereikt rond 2040. Of dit ook de verwachting is voor de regio waarin Zuyderland Zorgcentra opereert dient nader bekeken te worden.

Deze beddenscapaciteit ontwikkeling is als uitgangspunt genomen voor het opstellen van de cashflow overzichten (vergelijking inkomsten op basis van NHC + eventuele huur en uitgaven).



Verduurzamingsplannen eigendomspanden in kernportefeuille

Voor de 4 eigendomspanden die naar verwachting tot 2050 in gebruik zullen blijven zijn de specifieke maatregelen in kaart gebracht die uitgevoerd kunnen worden om de klimaatdoelstellingen 2030 en 2050 ten aanzien van de directe CO₂-emissie voor deze panden te halen. De kosten van de uit te voeren maatregelen zijn geraamd. De verschillende scenario's met maatregelen en kosten worden in het FastLane dashboard weergegeven.

Hiervoor is gebruik gemaakt van de FastLane aanpak van Royal HaskoningDHV. Het gaat daarbij om de volgende panden:

- De Egthe
- Vastrada
- Lembergh
- Hoogstaete



Scenario Paris Proof eigendoms panden

Alle

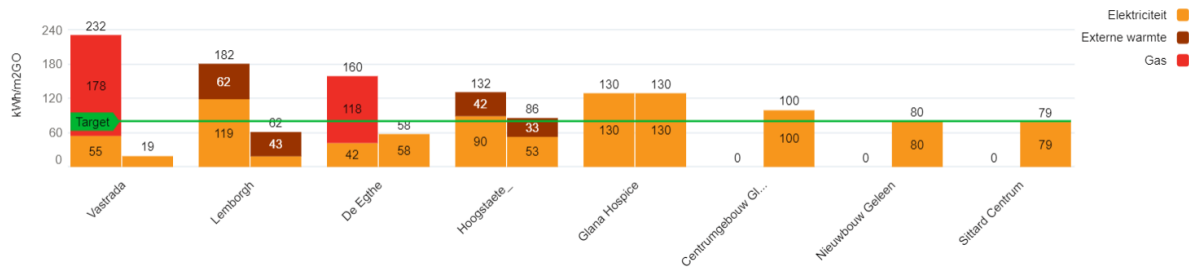
8 geselecteerd

4. Paris Proof

Totaaloverzicht per gebouw (huidige en nieuwe situatie) [kWh/m²GO per jaar]

Update WEii protocol betreft collectieve warmte en koudelevering is toegevoegd aan het totaaloverzicht per gebouw en aan de Paris Proof meter. Warmte en koude wordt hierin verdisconteerd. Het protocol is te vinden met de link die hier rechts staat.

[WEii protocol](#)



Basisgegevens



Aantal gebouwen in scope 8



Oppervlakte m²BVO 60,193



Oppervlakte m²GO 48,155

Nieuw energieverbruik [kWh/m²GO]



- VO 60 kWh/m²GO
- Kantoor 70 kWh/m²GO
- MBO/HBO/Uni 70 kWh/m²GO
- Sporthal 70 kWh/m²GO
- Care 80 kWh/m²GO
- Cure 100 kWh/m²GO
- Zwembad 210 kWh/m²GO

Het Paris Proof scenario is het scenario waarbij panden die gebruikt worden voor Care niet meer dan 80 kWh/m²GO/jaar aan energie verbruiken. De eigendoms panden die in 2050 nog in de kernportefeuille zitten kunnen zo ver verduurzaamd worden dat zij de Paris Proof norm halen. De nieuwbouw die nog gerealiseerd moet worden zal naar verwachting ook aan de normen (moeten) voldoen. De vervanging van Hof van Serviam die gepland staat voor 2049, staat nog niet in FastLane, maar nieuwbouw in 2049 zal zeker aan de Paris Proof norm moeten voldoen.

Scenario Paris Proof huurpanden

Totaaloverzicht per gebouw (huidige en nieuwe situatie) [kWh/m²GO per jaar]

Update WEii protocol betreft collectieve warmte en koudelevering is toegevoegd aan het totaaloverzicht per gebouw en aan de Paris Proof meter. Warmte en koude wordt hierin verdisconteerd. Het protocol is te vinden met de link die hier rechts staat.

[WEii protocol](#)



Voor de huurpanden waarvan Zuyderland Zorgcentra verwacht dat die in 2050 nog tot haar kernportefeuille behoren zijn geen specifieke verduurzamingsplannen opgesteld, maar is wel het energieverbruik in kaart gebracht. De huurpanden halen op dit moment de Paris Proof norm niet, dit wordt wel verwacht voor de nieuwbouw Stein. Bij nieuwbouw wordt verondersteld dat deze gebouwd zal worden volgens de Paris Proof norm. De verhuurders van de huurpanden zijn verantwoordelijk voor de verduurzaming van hun panden. Zuyderland Zorgcentra heeft wel de verantwoordelijkheid om het gesprek hierover aan te gaan met de verhuurder. Daarnaast zal de verhuurder waarschijnlijk de kosten van de verduurzaming (deels) verdisconteren in de huurprijs. Sommige huurpanden hebben een heel hoog energieverbruik en bijna allemaal ook een hoog gasverbruik. Het is goed als Zuyderland Zorgcentra ruim voordat huurcontracten aflopen in gesprek gaat over verduurzaming van de locaties, zodat zij niet verrast wordt door grote huurverhogingen of panden die niet verduurzaamd worden. De kengetallen die gebruikt zijn bij het bepalen van de kernportefeuille zijn gericht op deze norm, dus zou het economisch gezien haalbaar moeten zijn.

Scenario "Nul op de meter"

Alle

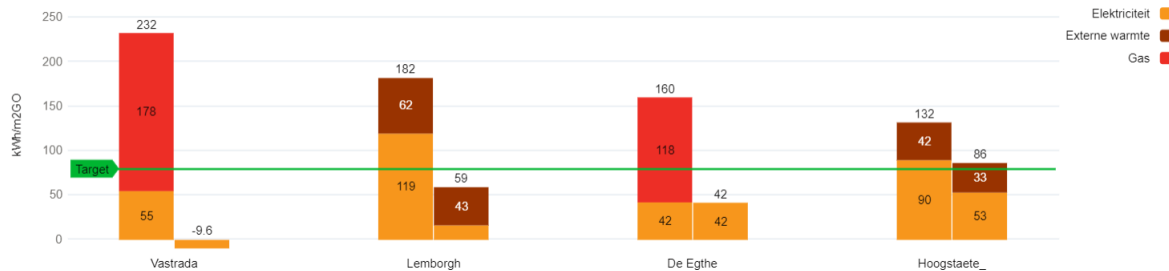
4 geselecteerd

5. Nul op de meter (zover als mogelijk)

Totaaloverzicht per gebouw (huidige en nieuwe situatie) [kWh/m²GO per jaar]

Update WEii protocol betreft collectieve warmte en koudelevering is toegevoegd aan het totaaloverzicht per gebouw en aan de Paris Proof meter. Warmte en koude wordt hierin verdisconteerd. Het protocol is te vinden met de link die hier rechts staat.

WEii protocol



Basisgegevens



Aantal gebouwen in scope 4

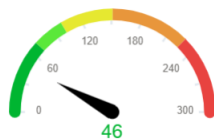


Oppervlakte m²BVO 48,509



Oppervlakte m²GO 38,808

Nieuw energieverbruik [kWh/m²GO]



- VO 60 kWh/m²GO
- Kantoor 70 kWh/m²GO
- MBO/HBO/Uni 70 kWh/m²GO
- Sporthal 70 kWh/m²GO
- Care 80 kWh/m²GO
- Cure 100 kWh/m²GO
- Zwembad 210 kWh/m²GO

Scenario "Nul op de meer" is het scenario waarbij het totale energieverbruik van een gebouw duurzaam wordt opgewekt. Een gebouw wordt daarmee een energieneutraal gebouw.

Voor de 4 eigendomspanden die worden verduurzaamd, is gekeken of het mogelijk is om er energieneutrale gebouwen van te maken.

Alleen voor Vastrada lijkt het mogelijk om er een energieneutraal gebouw van te maken. Van de overige panden kunnen De Egthe en Lembergh wel onder de Paris Proof norm uitkomen door veel PV-panelen op de daken te leggen. Voor locatie Hoogstaete is dit niet mogelijk. Er kan geen energieneutraal gebouw van gemaakt worden en er zijn op dit moment ook niet zoveel verduurzamingsmaatregelen uit te voeren dat deze locatie de Paris Proof norm kan halen.

Conclusies

Zuyderland Zorgcentra heeft een kernportefeuille van haar vastgoed opgesteld waarmee zij de gestelde klimaatdoelstellingen 2030 en 2050 kan halen. De geschatte kosten om dit vastgoed te verduurzamen lijken gefinancierd te kunnen worden vanuit de verwachte inkomsten, mits er financiering tegen het gehanteerde rentepercentage gevonden kan worden voor de investeringen die gedaan moeten worden. Hierbij is geen rekening gehouden met de mogelijke opbrengsten van het afstoten van eigendomspanden.

De beddencapaciteit van de kernportefeuille groeit de komende jaren en neemt na 2046 weer af. Zuyderland Zorgcentra zal zelf moeten bepalen of dit aansluit bij de zorgvraagontwikkeling.

Voor vier eigendomspanden die momenteel in gebruik zijn, zijn specifieke verduurzamingsplannen opgesteld. De voorgestelde maatregelen voor de verschillende scenario's zijn vastgelegd in FastLane. De kosten voor de energiemaatregelen voor het scenario 2030 bedragen € 9.547.000. Voor het scenario 2050 bedragen de kosten €14.616.000. Zuyderland Zorgcentra neemt de uitvoering van de energiemaatregelen mee in geplande renovaties/ transformaties om het vastgoed ook functioneel geschikt te maken voor de toekomst. De totale investeringen in deze panden is daarmee groter, maar er kunnen daardoor wel samenloopvoordelen behaald worden. De panden zijn daarna zowel energetisch als functioneel klaar voor de toekomst.

Economisch gezien lijkt het haalbaar om de huurpanden in de kernportefeuille rendabel te verduurzamen. Of dit in de praktijk ook het geval zal zijn, hangt af van de keuzes van de verhuurders van de panden. Het is belangrijk voor Zuyderland Zorgcentra dat zij vroegtijdig met de verhuurders in gesprek gaat over verduurzaming van de huurpanden. Zij kan daardoor wellicht voorkomen, dat zij voor onaangename verrassingen komt te staan ten aanzien van huurprijsverhogingen of ten aanzien van de continuïteit van haar zorgverlening.

Gezien de huidige energiecrisis wil Zuyderland Zorgcentra haar energieambities wel verhogen. Zij zou het liefst energieneutrale gebouwen maken van de onderzochte eigendomspanden. Dit lijkt momenteel alleen mogelijk voor Vastrada en niet voor de andere drie onderzochte eigendomspanden.

Bijlage 1: Ambitieniveaus verduurzaming

