

Verduurzamen van zorgvastgoed loont!

Whitepaper over de **toegevoegde waarde van
verduurzaming in het heden**

Duurzaamheid veranker je in je visie op vastgoed in de zorg!

Onze visie op vastgoed in de zorg is ontstaan vanuit persoonlijke motivatie, vanuit succesvolle elementen van onze projecten en vanuit de terugkerende opgave om samen met onze opdrachtgevers hun zorgvisie te vertalen naar goede huisvesting. Zo ontwikkelden we bij bbn adviseurs een eigen visie op zorgvastgoed: **Thuis, maar dan beter!**

Deze visie is voor ons een (persoonlijke) drijfveer om ons werk te doen. En op deze manier willen we u graag helpen uw werk zo goed mogelijk te doen. In het belang van onze vaders, moeders, vrienden, familie en later ook voor onszelf en de generaties na ons.

Met onze opdrachtgevers voeren wij graag het goede gesprek over hun visie op zorgvastgoed en hoe duurzaamheid daarin een plaats heeft. We zeggen expliciet helpen: onze eigen visie is daar een hulpmiddel bij. Het gesprek begint bij de eigen visie op zorg en ambities ten aanzien van duurzaamheid. Op deze manier kunnen we samen de route uitstippelen naar een visie die bij de identiteit van de zorgorganisatie past en waarmee er ook opbrengst van verduurzaming in het heden te vinden is.

Onze werkwijze – de zorgvisie

Het uitwerken van een visie doen wij op vier thema's: verbondenheid, zelfstandigheid/ eigenwaarde, woon- en werkcomfort en thuis. Binnen deze thema's zoeken we op vijf lagen – grond, dorp/stad, openbare ruimte, gebouw en gebruik – naar kansen om de thema's optimaal uit te werken.

Onze positieve bijdrage is te vinden in de kernwaarden van waaruit wij ons werk doen: plezier, toewijding, duurzaamheid, ondernemend en veelzijdig.

Organisaties die zorghuisvesting op deze thema's goed doordenken, creëren voor bewoners een gevoel van thuis en dragen zo bij aan meer welbevinden van de mensen die er wonen en werken. En wie lekker in zijn of haar vel zit doet zijn werk beter, heeft minder zorgbehoefte en soms zelfs een lager medicijngebruik. Dit bedoelen we met **thuis, maar dan beter!**

Bij het creëren van een **thuis, maar dan beter** concept ontstaan duidelijke kansen om de opbrengsten van duurzame oplossingen in het heden of de nabije toekomst te vinden. Het mes snijdt zo aan twee kanten: duurzaamheidsplicht en een behaaglijke en comfortabele woonomgeving.

Visie op zorgvastgoed

Lagen

grond dorp/ stad openbare ruimte gebouw gebruik

Thema's

verbondenheid zelfstandigheid en eigenwaarde woon- en werkcomfort thuis

Kernwaarden

plezier toewijding duurzaam ondernemend veelzijdig

Werkwijze

verzamelen vrijdenken kiezen (uit)werken

geef je plannen de ruimte

Thuis, maar dan beter.

Omgevingen maken die het leven van ouderen verbeteren.

Zorg en verduurzamen gaat over CO₂ reduceren

Verduurzamen is nodig om klimaatverandering af te remmen en om met de gevolgen ervan te kunnen omgaan. Ook zorgorganisaties moeten bijdragen aan deze maatschappelijke uitdaging. In 2021 moet u een routekaart opstellen voor het verduurzamen van uw vastgoedportefeuille. Het belangrijkste doel hiervan is het verminderen van de CO₂ uitstoot van uw organisatie naar de streefdoelen uit het klimaatakkoord voor 2030 en 2050. Met de routekaart maken alle zorgorganisaties inzichtelijk hoe zij CO₂ uitstoot gaan verminderen door:

1. Minder energie nodig te hebben
2. Duurzame energie te gaan opwekken
3. Overige duurzame energie te gaan inkopen

Maar er is meer dan CO₂ reductie

Om de uitstoot van CO₂ door gebouwen te verminderen tot een minimaal niveau, is het belangrijk om de energieprestaties van die gebouwen te verbeteren. Het proces voor het verbeteren van de energieprestaties van uw gebouw kunnen we goed in een overzichtelijke routekaart samenvatten.

Maar duurzaamheid gaat uiteraard over meer dan alleen het verbeteren van de energieprestaties en CO₂ reductie. Heeft ook uw primaire proces baat bij verduurzamen? Wij zijn ervan overtuigd dat het kan!

Bijvoorbeeld door duurzaamheid in te zetten voor een meer kwalitatieve en toekomstbestendige invulling van uw gebouwen en de omgeving. Daarmee zet u in op lagere onderhoudskosten, een aantrekkelijker omgeving om te werken en zelfs een gezondere omgeving om te verblijven. En dat draagt bij aan meer welbevinden van de mensen die er wonen en werken.

(En wie lekker in zijn of haar vel zit doet zijn werk beter, heeft minder zorgbehoefte en soms zelfs een lager medicijngebruik. Dit bedoelen we met **thuis, maar dan beter!**)

Bovendien verhoogt u zo ook de toekomstwaarde van uw vastgoed.

Zo wordt verduurzamen niet een secundaire kostenpost waarvan de opbrengsten voornamelijk in de toekomst liggen, maar een proces waar uw organisatie, cliënten en medewerkers direct van kunnen profiteren!

Profiteren van verduurzaming in de praktijk

Voorbeeld Klimaatadaptatie

Nu voordeel behalen met duurzame investeringen vindt u bijvoorbeeld terug bij keuzes in het kader van klimaatadaptatie. Om uw gebouw bestand te maken tegen extremer weer lijkt het een standaardoplossing om een grotere rioolvoorziening of hemelwaterafvoer aan te leggen. Maar in dit geval adviseren wij om de kracht van de natuur te onderzoeken.

Een klimaatbestendige tuin is beter bestand tegen extreme regen of langdurige droogte. Ook gaat een klimaatbestendige tuin de effecten van hittestress tegen en stimuleert u hiermee de biodiversiteit.

Bovendien creëert u een omgeving waar uw medewerkers en cliënten graag verblijven en naar kijken en dat draagt bewezen bij aan het welbevinden.



Welke effecten ervaart u zelf in de natuur?

- Rust?
- Ontspanning?
- Inspiratie?
- Verwondering?

Voorbeeld Verlagen van energieverbruik

Op de volgende manier kunnen we ook een win-win situatie creëren: een onderdeel van uw routekaart is bijvoorbeeld het verlagen van energieverbruik en daarmee de CO₂ uitstoot. Uit analyse blijkt dat de koeling van uw gebouw veel energie verbruikt. Het lijkt een voor de hand liggende optie om uw koelinstallatie te vervangen voor een zuinigere variant.

Echter, ons advies is om het toepassen van een groen dak en groene gevel te onderzoeken. Hierbij wordt namelijk door schaduwvorming en verdamping niet alleen de opwarming van uw gebouwen verminderd, maar een groene schil stimuleert ook nog eens de biodiversiteit. Het geeft een dempend effect op wateroverlast en droogte. En daarbij heeft het vergroenen, in dit geval de groene schil, een lager energieverbruik tot gevolg. Het binnenklimaat zal aantoonbaar beter zijn, dan wanneer deze volledig mechanisch gekoeld wordt. Winst voor de gezondheid dus.



En meer..

Verschillende onderzoeken hebben laten zien dat door het toepassen van duurzaamheid meerwaarde wordt gecreëerd voor organisaties, door onder andere:

- Minder ziekteverzuim.
- Een aantrekkelijke werking op nieuwe medewerkers.
- Waardeverhoging van uw vastgoed.
- Flexibiliteit bij veranderende zorgvraag door circulariteit.

Met andere woorden: de verschillende thema's van het verduurzamen kunt u inzetten in uw voordeel. U kunt dit zodanig doen dat dit geen kostenposten zijn met enkel opbrengsten in de toekomst, maar investeringen met opbrengsten voor vandaag en morgen. Zo helpt u mee aan een betere wereld en profiteert u er zelf ook van!

Samenvatting

Het plan van aanpak kan er als volgt uitzien:

1. Vanuit uw visie op zorg en duurzaamheidsambitie een visie op uw zorgvastgoed opstellen.
2. Een routekaart opstellen met maatregelen die bij uw visie passen.
3. Kosten voor maatregelen in kaart brengen.
4. Opbrengsten zichtbaar maken.
5. Starten met verduurzamen van uw vastgoedportefeuille en meten van de resultaten

Resultaat

- U heeft een visie op uw vastgoed en u weet welke effecten u wilt bereiken met verduurzamen.
- U heeft inzicht in hoe uw cliënten en medewerkers profijt gaan hebben van gezonde gebouwen.
- U heeft een duidelijke routekaart naar een gezonde duurzame portefeuille.
- U heeft een start gemaakt met verduurzamen en draagt uw steentje bij aan de mondiale uitdaging van klimaatverandering!

Wilt u meer weten?

Neem dan contact op met:



Maarten Visser

Huisvestingsadviseur, sectormanager zorg

E m.visser@bbn.nl

T 06 22 40 42 43

Casper La Grouw

Adviseur duurzaamheid

c.lagrouw@bbn.nl E

06 10 90 73 87 T



geef je duurzame plannen de ruimte.

Bij bbn vinden we het belangrijk om de dingen goed te doen. Net zoals in de projecten moeten onze inspanningen waarde opleveren. Of dit nu voor een opdrachtgever is of voor het milieu. Daarom ligt er aan ons duurzaamheidsbeleid een visie ten grondslag. Deze visie en het daarop gebaseerde beleid zorgen er niet alleen voor dat onze collega's binnen bbn dezelfde doelen hebben, maar maken de doelen ook duidelijk voor onze opdrachtgevers. De visie is samengesteld door onszelf en bestaat simpelweg uit alle dingen die wij belangrijk vinden en waar we een steentje aan kunnen bijdragen. Zo simpel kan duurzaamheid ook zijn.

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.

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