

‘Energieverspillende zorginstellingen komen in grote problemen’

03-08-2015 14:38

Zorginstellingen die zich niet bezighouden met het verduurzamen van het vastgoed komen op termijn in grote problemen. Zij krijgen te maken met forse financiële tekorten omdat enerzijds de energiekosten hoger zijn dan de vergoedingen en anderzijds zorgkosten toenemen en er ook nog eens moet worden bezuinigd. Volgens Rens Verbruggen van Energiesprong Zorgvastgoed moet de overheid daarom onder andere beginnen met het handhaven van de Wet Milieubeheer. Deze wet verplicht bedrijven en organisaties maatregelen te nemen die zich binnen vijf jaar terugverdienen. Verbruggen: “Dit kan voor zorginstellingen een eerste stap naar vergaande verduurzaming zijn.”

Nee, heel veel aandacht voor verduurzaming van het vastgoed heeft de zorgsector nog niet. Verbruggen benadrukt daarbij het woordje *nóg*. Want inmiddels afgestudeerd aan de TU Eindhoven heeft hij tijdens zijn studie Real Estate Management and Development wel ontdekt dat het besef bij bestuurders begint door te sijpelen dat er wellicht toch iets met het vastgoed moet gebeuren. Maandelijks betalen de zorginstellingen per bewoner gemiddeld €150 aan energiekosten. Daarvan krijgen zij slechts €100 vergoed.

Nul-op-de-meter

“Er valt door het verduurzamen van het vastgoed flink wat te besparen”, benadrukt Verbruggen. Het is, zoals bekend, ook de inzet van Energiesprong Zorgvastgoed om zorginstellingen te laten inzien dat ze door de energierekening in te zetten het vastgoed Nul-op-de-Meter kunnen maken.

Verantwoord ondernemen

Tijdens het onderzoek voor zijn afstudeerscriptie stuitte Verbruggen op drie verschillende soorten zorgbestuurders. De eerste wil vanuit verantwoord ondernemen met het energiezuiniger maken van het vastgoed aan de slag. De tweede groep bestuurders besluit enkel en alleen vanuit kostenoverwegingen, vaak kleinschalige, energiebesparende maatregelen te nemen. De derde stroming bestaat uit bestuurders die er nog helemaal niet mee bezig zijn omdat ze zich veel meer met de waan van de dag bezighouden.

“Deze groep is overigens wel behoorlijk groot”, merkt Verbruggen op. “Het is dan ook vooral deze groep die in rap tempo bewust moet worden gemaakt van de risico’s die zij op de lange termijn lopen. Zeker wanneer de energielasten straks weer stijgen nemen de kosten toe. Dat is ook het moment dat ze wellicht doorschuiven naar de tweede groep die vanuit kostenoverweging met het vastgoed aan de gang gaat.”

Hij erkent dat dit moment te laat kan zijn omdat de speelruimte voor zorginstellingen om dan nog te investeren te klein kan zijn geworden. “Het is voor zorginstellingen dus beter om het zeker niet op z’n beloop te laten”, aldus Verbruggen.

Overheid

Volgens Verbruggen ligt hiervoor een belangrijke taak bij de overheid: “Bewustwording begint bij inzicht in de kosten. De overheid zou voor een goede benchmark kunnen zorgen om de energiekosten inzichtelijk te maken. Nu hebben instellingen vaak geen enkel idee wat ze betalen en welke vergoeding zij daarvoor krijgen. Maak daarom ook duidelijk welk deel van de vergoeding uit de Wet langdurige zorg bedoeld is voor energie.”

Daarnaast ziet hij goede mogelijkheden op het gebied van het toepassen of handhaven van de Wet Milieubeheer. Verbruggen: “Deze wet verplicht namelijk bedrijven en organisaties om energiebesparende maatregelen te nemen die binnen vijf jaar kunnen worden terugverdiend. Feitelijk moet deze wet beter worden gehandhaafd. En in elk geval moet de bekendheid over deze Wet worden vergroot.”

Hij erkent dat Nul-op-de-Meter-renovaties 'uiteraard' niet in vijf jaar tijd kunnen worden terugverdiend. "Maar als zorginstellingen zich over kleinere energiebesparingen gaan buigen dan is dat al een eerste stap. Het zorgt voor de nodige bewustwording en dat maakt een volgende stap naar verdergaande verduurzaming wel makkelijker."

Een ander punt waarmee de overheid zorginstellingen een zetje kan geven is het aanpakken van de Regeling groenprojecten. "Met deze regeling geeft de overheid belastingvoordeel aan duurzame investeringen. Punt is alleen dat deze regeling een looptijd heeft van tien jaar. Dat maakt het met het oog op afschrijvingen een minder gunstige financiering. Als de termijn naar vijftien jaar zou gaan of afhankelijk wordt van de maatregelen, dan wordt een dergelijke regeling meteen een stuk interessanter", zegt Verbruggen.

Marktpartijen

Niet alleen de overheid heeft een taak om zorginstellingen in beweging te krijgen. In de visie van Verbruggen hebben ook marktpartijen daarin een rol. "Je ziet nu dat er vanuit de kant van zorginstellingen veel wantrouwen is richting bouwpartijen. Het is aan deze partijen om vertrouwen te kweken. En dat kan alleen wanneer zij de taal van de zorg leren praten én verstaan. Vaak blijven bouwers in de techniek steken. Dat geloven zorginstellingen echter wel. Hoewel ze niet altijd vertrouwen hebben dat ze daadwerkelijk krijgen wat hen in het vooruitzicht is gesteld of waarin ze geïnvesteerd hebben. Marktpartijen moeten zich veel meer verdiepen in de beleving van de zorgbestuurder, wat is de meerwaarde van hun aanbod vanuit het perspectief van de zorg. En ze moeten transparant zijn. Dus leg een begroting op tafel en kom er eerlijk voor uit wie daar wat aan verdient. Maar biedt ook meer service en durf als marktpartij risico te dragen. Dat alles is echt noodzakelijk om zorginstellingen stappen te laten zetten."

Concurrentie

Over een antwoord op de vraag of over vijf jaar de zorg volop met het vastgoed aan de gang is moet Verbruggen even nadenken. Dan zegt hij: "Ze zullen wel moeten, want anders verliezen ze de concurrentie met centra die al wel een slag hebben gemaakt. Uiteindelijk kiest de consument waar hij wil wonen. In een tochtig of te warme ruimte of een comfortabel en eigentijds gebouw."

Een bijdrage van Rens Verbruggen van Energiesprong Zorgvastgoed.