



Achtergrond | 2 december 2019 | Hans Veltmeijer

Deel via:

# Met nieuwbouw de grootste duurzaamheidsslagen

Vastgoedmanager Roy Severein van Zorgcombinatie Marga Klompé maakt serieus werk van de verduurzaming van zorggebouwen. Maar nieuwe technologie vreet ook energie en het gat tussen de theorie van prachtige oplossingen en de praktijk van de achterlopende installatiewereld werkt belemmerend.

Ruim vijftien jaar werkt hij voor Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé. Vanuit het commerciële vastgoed maakte hij destijds de stap naar zorgvastgoed. Van vastgoedbeheerder bij Marga Klompé werd hij projectmanager nieuwbouw en uiteindelijk manager vastgoed.



Naast het zelf

doorvoeren van duurzame oplossingen in zijn organisatie, is Severein actief op een duurzaamheidsplatform voor de zorgsector en schuift hij aan bij het ministerie van VWS om over

de betekenis van duurzaamheid in de praktijk te praten en te komen tot sectorale routekaarten. Hij ziet dat in de zorgsector nu pas concrete slagen worden gemaakt, terwijl duurzaamheid in het vastgoed rond 2011 op de agenda kwam. Zelf hanteert hij een 'sterke portefeuille-focus'. "Je kijkt naar het gehele vastgoed en maakt dan keuzes. Bij gebouwen met een korte levensduur doen we in principe niets, voor gebouwen die nog lang meegaan kiezen we best practice oplossingen." Vijftien locaties met in totaal 100.000 vierkante meter vloeroppervlak en bijna duizend wooneenheden beheert hij voor Marga Klompé, allemaal in het oosten van het land met als kerngebied de Achterhoek. De woonzorglocaties zijn flinke energieverbruikers gezien de vele extra functies die worden geherbergd: polikliniek, huisarts, psychiatrie, kantoorruimtes, een kapsalon, et cetera, plus veel algemene ruimtes. En dat moet allemaal verlicht en verwarmd worden.

## Programma van eisen

De hoofdvestiging, met katholieke kapel, is tevens de grootste en staat aan de rand van het centrum van vestingstadje Groenlo. In dit gebouw zijn recent vorderingen gemaakt op energiegebied. Zo is de cv-installatie vervangen. De nieuwe ketels leveren een forse rendementsverbetering, maar een duurzame verwarming en koeling zat er helaas niet in, vertelt Severein.

De ideeën waren er wel, zoals koelte uit de gracht halen. Maar daar hing een onoverkomelijk prijskaartje aan. "Het was een verschil tussen 2,5 ton en een miljoen euro. Dat verdien je niet terug en over de technische uitvoering bestaan nog veel onzekerheden."

Bovendien is het een gebouw dat op de nominatie staat voor sloop en nieuwbouw. De stedenbouwkundige visie en een eerste schetsontwerp zullen binnenkort bij de gemeente worden gepresenteerd.

De komende jaren komen er meerdere nieuwe zorggebouwen, te beginnen in Winterswijk. Daarvoor is Severein druk met het opstellen van een nieuw programma van eisen, waarin geformuleerd wordt hoe om te gaan met de energietransitie en duurzaamheid. "De informatie daarvoor halen we uit de markt en we kijken natuurlijk goed naar de wettelijke eisen. Daarnaast heeft de zorgsector zich geconformeerd aan Green Deal 2.0. Dat betekent dat je echt slagen moet maken in je vastgoedportefeuille. En met nieuwbouw kun je de grootste slagen maken, daar zijn de effecten heel duidelijk."

## Kennisgap van vijf jaar

In 2030 moet in zorggebouwen 49 procent CO<sub>2</sub>-reductie zijn gerealiseerd volgens de Green Deal Zorg 2.0. Een ander doel is circulaire bedrijfsvoering. Voor zorggebouwen zijn de energiedoelen een extra grote uitdaging, gezien de vele functies en de 24-uurs aanwezigheid van personeel. "Er is een dynamischer en intensiever energieverbruik. Vooral de warmtevraag is hoger en er is heel veel apparatuur."

Het nieuwe gebouw in Winterswijk, en daarna in Groenlo, zal gasloos moeten worden. Severein ging de mogelijkheden uitzoeken en ontdekte dat er een leemte bestaat tussen theorie en praktijk, tussen de wetgevende overheid en de advieswereld enerzijds en de installatiewereld aan de andere kant. "Wat de wetgever nu bedenkt, kan nog wel vertaald worden door de advieswereld

maar vaak niet, of alleen tegen bovenmatig hoge kosten, gerealiseerd worden door de installateurs die het moeten maken. Waterstoftoepassingen zijn leuk en aardig, maar in de praktijk nog onvoldoende toegepast en getest. Daardoor beschikken installateurs nog niet over de benodigde kennis. Er is een gap in kennis van ongeveer vijf jaar. De echte verdiepingsslagen komen waarschijnlijk pas na de eerste storingen.

De praktijk hapert dus, en dan voldoe je ook niet aan je doelstellingen, ondanks alle mooie oplossingen. Het is een fase waar we even doorheen moeten, denkt Severein.

Hij stelt ook vast dat door de nieuwe technologie de eisen aan technische kennis van de medewerkers steeds hoger worden. Marga Klompé hanteert daarom een actief en strategisch leerbeleid. Zo volgt op dit moment de helft van de medewerkers een (vervolg-)opleiding en gaat dus weer naar school.

## Voorlichting

In 2012 en 2013 werden meerdere nieuwe gebouwen opgeleverd door Marga Klompé. Ze vervingen onder meer een niet meer toekomstbestendig te maken verzorgingshuis in Aalten. Severein merkt dat de nieuwbouw forse energiereducties laat zien ten opzichte van de vorige gebouwen. Daar zorgen onder meer goede isolatie, warmte- en koudeopslag in de bodem, energiedaken (met waterleidingen in het dak) en ledverlichting voor.

De winst wordt vooral gerealiseerd in het gasverbruik, qua stroom wordt er slechts een beperkte besparing geboekt. Ondanks alle energiezuinige noviteiten. Maar grotere appartementen, complexere installaties, meer ICT, meer apparatuur en vooral airconditioning stuwen het verbruik juist weer omhoog.

En dan zijn er ook nog de gewoontes die niet direct helpen in energiebesparingen. De mensen mogen hun eigen spullen meenemen naar hun nieuwe appartement, ook die oude schemerlamp. “Wij zijn verantwoordelijk voor het stroomgebruik, maar de privacy staat hoog in het vaandel. Er is dus keuzevrijheid om zelf het appartement in te richten.” Voorzichtig wordt geprobeerd de geesten rijp te maken voor energiezuinige oplossingen. “We geven tot nu toe alleen algemene bedrijfsinstructies via het personeel, maar we denken ook aan voorlichting specifiek voor bewoners”.

## Keurmerk

Hij merkte heel lang nauwelijks aandacht voor duurzaamheid, zowel bij bewoners als bij personeel, maar neemt nu een kentering waar. “We krijgen vaker vragen van medewerkers of iets wel energiezuinig is. Maar ze vertrouwen vooral op ons, dat wij zorgen voor die ontwikkeling.”

In bestaande gebouwen, die niet op de nominatie voor sloop staan, zijn ook duurzaamheidsslagen gemaakt. Zo lagen er in 2018 nog 192 zonnepanelen op de daken van de zorggebouwen, inmiddels zijn dat er 1109. Het helpt in de energietransitie, en heeft daarnaast een stimulerende werking op het gedrag van medewerkers en bewoners, hoopt Severein. Datzelfde geldt voor het verspreiden van verbruiksgegevens.

In diverse gebouwen is traditionele verlichting vervangen door ledverlichting. Een quick win in de energietransitie. Ruim vijfhonderd armaturen zijn vervangen door led de afgelopen tweeënehalf

jaar. Daarbij is gefocust op lampen die veel of continu branden. Op basis van onderzoekresultaten en analyses van een energieadviseur is ook een duurzame meerjaren onderhoudsplanning opgesteld. De uitvoering daarvan is in volle gang.

## Niet meer weggijken

Voor een nieuw gebouw in Aalten is een BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) In-Use keurmerk verkregen. Het tweejarige traject ontlokt een zucht bij Severein. “Het heeft voordelen maar het kost heel veel inspanningen en veel geld. Die verhouding klopt niet.”

Nieuwe toepassingen werken niet altijd zoals ze bedacht zijn, ziet hij in de nieuwbouw. Ze zijn niet goed ingeregeld, de warmtepomp start niet terwijl niemand het merkt, et cetera. Dat vergt extra monitoring en aandacht. Inzet van mensen dus. En kosten, als deel van de toch al hogere onderhoudskosten door de vernieuwingen.

En dan is de beschikbaarheid van de technische mensen met de juiste specifieke kennis dat vaak te wensen overlaat. “Er is maar een handjevol specialisten, en het duurt even voordat je die erbij hebt wanneer er een probleem is.”

En toch, een andere weg dan de duurzame is er niet. Met verantwoorde investeringen, het gaat hier immers om belasting- en premiegeld, voldoen aan wet- en regelgeving. Dat ziet Severein als zijn basisopdracht. “Daarnaast voel ik het als een maatschappelijke verantwoordelijkheid naar het nageslacht toe, om te werken aan een duurzame maatschappij, met duurzaam opgewekte energie, weinig afval en beperkt gebruik van grondstoffen. We kunnen niet meer weggijken.”

### Tip

## Seminar Gebouwbonden wet- en regelgeving >

Het gebouw en de gebouwgebonden technische voorzieningen vormen een belangrijke basis voor een veilige en gezonde werkomgeving. Door middel van inspecties wordt de veilige werkomgeving aangetoond en geborgd. In één dag bent u op de hoogte van alle relevante gebouwgebonden wet- en regelgeving rondom uw gebouw en gebouwgebonden installaties. Laat u informeren over de relevante regelgeving en voorkom zo verrassingen bij controles!

### Tip

## Facilitaire projecten succesvol sturen >

Uw organisatie staat voor een facilitaire uitdaging of activiteit die via een project gerealiseerd moet worden. Binnen dit facilitaire project moet u sturen op belangrijke aspecten zoals tijd, geld, kwaliteit, planning, risico's, inzet van personeel en/of duurzaamheid. Maar tegelijkertijd beschikt u niet over de vereiste kennis en vaardigheden van een professioneel projectmanager. Dan biedt dit seminar uitkomst, omdat u inzicht krijgt in hoe u een project inricht en effectief sturing geeft om de beoogde resultaten te behalen.

Deel via:

## Producttips

---

Boostcamp: Afvalvrije werkomgeving in 9 stappen

Aan de slag met effectief verminderen van afvalstromen in uw organisatie



---

F-Facts E-only lidmaatschap

Onbeperkt toegang tot exclusieve online kennis!



## Gerelateerde aanbieders

### **Priva**

Klimaatbeheersing

Voor een gezond binnenklimaat



**BENT U  
SCHERP  
OP  
SCHOON?**

**SCHERP OP SCHOON.**

