



Zorg maakt werk van duurzaamheid

Ook bestaand zorgvastgoed kan je prima verduurzamen

Bij verduurzaming van bestaande zorggebouwen wordt al snel aan zonnepanelen gedacht. Er gebeurt echter aanzienlijk méér in de slag die bestaande zorglocaties van een duurzaam, tweede leven moet voorzien. Overal in het land zijn geslaagde voorbeelden te vinden van verduurzaming van bestaande bouw. In dit artikel komen er drie aan bod. Wellicht brengen deze ook andere zorgorganisaties op nieuwe ideeën, want: ‘Slopen als eerste keuze is niet duurzaam’.



DE BENRING - VOORST

Programma ZonOpZorg

Christiaan Kuipers is projectleider verduurzaming zorg en circulaire economie bij Urgenda, de stichting die zich ten doel stelt om Nederland sneller duurzaam te maken. Eén van de instrumenten die daarvoor gebruikt wordt is het programma ZonOpZorg. ‘Dat is in 2015 opgestart vanuit de Energiestrijd, een wedstrijd voor zorgorganisaties om energie mee te besparen. Dat leidde tot forse besparingen en dat geld wilde men onder andere steken in zonnepanelen op het dak. Daaruit kwam dan vaak een verdere verduurzaming voort’, zo vertelt Kuipers. Met het project ZonOpZorg haakte Urgenda daar op in. ‘We zijn gestart met een pilot met woningcorporatie Habion, op de locatie De Benring in Voorst. Daar zijn 512 zonnepanelen gelegd. Daarna volgden nog eens vier locaties en uiteindelijk doen sinds afgelopen jaar meer dan 40 locaties mee.’

Betrokkenheid

Die locaties zijn inmiddels door het hele land te vinden. Er is zelfs sprake van vaste klanten, zo weet Kuipers. ‘Die blijven betrokken en schalen op. De eerste twee jaar hebben we écht moeten sleuren om partijen te overtuigen. Nu zien we dat ze juist ons opzoeken. Het grote voordeel zit hem in de investering. Wij doen dit door middel van crowdfunding: in de buurt, bij bewoners en bij personeel. Inleg is al mogelijk vanaf 25 euro maar de gemiddelde inleg bedraagt wel 1000 euro. Zo stimuleren we betrokkenheid, met minimaal 3 procent rente per jaar.’

Urgenda ontzorgt samen met crowdfundingplatform ZonnepanelenDelen de betrokken zorgorganisaties en andere partijen. 'We keuren het dak, kijken naar het installatie-onderhoud en zoeken de partij die de panelen gaat leggen. Wij willen én goede panden én een mooi rendement bieden.' Men beseft dat veel zorgorganisaties op het gebied van duurzaamheid nog in de kinderschoenen staan. 'ZonOpZorg is dan een mooi startpunt', weet de projectleider. 'Je moet duurzaamheid voelen en beleven. Dat is het mooie van dit verhaal.'

Gevolg scheiden wonen en zorg

De naam Habion is al gevallen, een woningcorporatie met als specialisme het huisvesten van ouderen. Ooit begonnen als bouwer van 'bejaardenhuizen' maar inmiddels eigenaar van zo'n 120 verzorgings- en verpleeghuizen en nog eens ongeveer 6000 zelfstandige woningen, verspreid door vrijwel heel Nederland.

'Wij verhuren van oudsher aan zorgpartners', vertelt directeur Peter Boerenfijn. 'Dat zijn vaak partners die ook zélf gebouwen hebben. Tot 1 januari 2013, toen de scheiding tussen wonen en zorg van kracht werd, was dat een hele veilige wereld: zowel voor ons als voor de zorgorganisaties. Het energieverbruik maakte allemaal



Zonnepanelen op de Benring

niet zoveel uit. Dat werd toch wel

betaald. Het scheiden van wonen en zorg is voor een aantal zaken goed geweest. Men ging nadenken over duurzaamheid, er werd gekeken naar de staat en het gebruik van gebouwen én we zijn aan mensen gaan vragen hoe ze zélf graag oud wilden worden. We ontdekten dat ouderen dat steeds meer zélf willen bepalen.'

Niet slopen

Boerenfijn stelt dat duurzaamheid langs een aantal lijnen wordt aangevlogen. 'Het meest duurzame is: níét na 30 jaar slopen. Dat was onze eerste conclusie. Door te gaan praten met bewoners leerden we dat die zich niet alles wilden laten afpakken. Ze wilden zo zelfstandig mogelijk blijven wonen en de zorg daarop aangepast zien. Het gaat om samen redzaam zijn. Wat betekent dat dan voor je gebouwen? We zijn gaan kijken of we het gebruik opnieuw uit konden vinden. Betrokkenheid vanaf het eerste uur bij de Energiestrijd was een eerste stap. Dat leverde een mooie besparing op, die we weer konden investeren, bijvoorbeeld in ledverlichting. Een volgende stap was om te gaan kijken naar de installaties. Die bleken vaak niet goed te zijn ingesteld. Zo konden we bijvoorbeeld ketels efficiënter gaan gebruiken. Meedoen met ZonOpZorg was wéér een stap verder. Ook daarbij waren we de eerste.'

Maatwerk

Habion kiest bewust voor maatwerk. ‘Je kunt niet al je gebouwen op hetzelfde niveau brengen’, beseft Boerenfijn. ‘Het ene gebouw leent zich daar beter voor dan het andere. We hebben een eigen energiespecialist in dienst, die alle ontwikkelingen bijhoudt. Zo hangen we nu met nieuwe technieken warmtepompen aan ketels en werken we aan CO2-reductie.’ De corporatie staat dus niet stil. Gevraagd naar een goed voorbeeld van verduurzaming noemt Boerenfijn Zorggroep De Vechtstreek in Loenen aan de Vecht. ‘Daar hebben we het pand op en top hergebruikt. Het dorp is er naar binnen gehaald. Zo zit de plaatselijke bibliotheek er nu in huis. En er liggen zonnepanelen op het dak. Nieuwe techniek biedt nieuwe kansen. Denk ook eens na over het duurzaam gebruik van een gebouw, maak het leuk om er te wonen. Zo geven we gebouwen een tweede jeugd.’

LELYPARK – HOLLANDS KROON

Grootschalige renovatie

Woonzorggroep Samen beschikt in totaal over 20 zorglocaties in de Kop van Noord-Holland. Die worden gebruikt voor kleinschalig wonen, intramuraal wonen én thuiszorg. Tom Ploeg is manager van het cluster Hollands Kroon, waar de locatie Lelypark in de gemeente Hollands Kroon onder valt. ‘Het zorggedeelte van Lelypark kent 20 plekken voor kleinschalig wonen en 18 appartementen. Deze appartementen zijn nu intramuraal in gebruik maar kunnen omgezet worden naar verhuurappartementen, zodat sprake is van scheiden van wonen en zorg. Zo kunnen we inspelen op de ontwikkeling van de zorgvraag’, vertelt Ploeg. ‘Die 18 appartementen zijn 14 grote appartementen, waarbij van twee ruimtes één is gemaakt en 4 kleinere. De grootschalige renovatie is in maart 2018 afgerond.’ Er werd bewust gekozen voor renovatie van de bestaande bouw. ‘Die is van 1999, dus nog te nieuw om plat te gooien’, klinkt het nuchter.

Samen met de corporatie

Samen speelde al lang met ideeën om de locatie aan te pakken. Ploeg: ‘Aanvankelijke uitbreidingsplannen maakten uiteindelijk plaats voor indikking, van 55 naar 38 eenheden. Dat gebeurde omdat mensen langer thuis willen wonen.’ De plannen werden ontwikkeld samen met woningcorporatie Wooncompagnie. ‘We hebben dat ook écht samen gedaan. Zo is geregeld dat Lelypark aan de eisen van deze tijd aangepast kon worden en dat de huur daarop omlaag zou gaan.’ Ploeg merkt dat duurzaamheid steeds meer op de agenda komt.

‘We zijn op meerdere fronten bezig, bijvoorbeeld met de Milieuthermometer. In Anna Paulowna hebben we nu al een locatie die gasloos is én we kiezen voor zonnepanelen. Lelypark is op het gebied van duurzaamheid zeker onze blikvanger.’

Geen concessies op duurzaamheidselementen

Ploeg vertelt dat de procesmanager van Wooncompagnie, Jan Berghout, écht zijn nek uit heeft gestoken om de renovatie van Lelypark gerealiseerd te krijgen.

‘Daardoor konden we een aantal energieaanpassingen doen. Alles lag open. Zo hebben we bijvoorbeeld nog tijdens de werkzaamheden een warmte-terugwinningsinstallatie toe kunnen voegen. We hebben elkaar daarin gevonden, voelen ons er ook sámen

verantwoordelijk voor. Zo heeft Wooncompagnie gekeken naar de afschrijftermijn van de installaties. We hebben op het vlak van de duurzaamheidselementen dan ook geen concessies hoeven doen. Er is alleen bewust voor gekozen om de zonnepanelen op een later moment te leggen. Die warmte-terugwinning en het warm tapwater verdienen we terug. We zijn nog aan het bekijken hoe we de oude boilers kunnen vervangen.’



Warmte-terugwinningsinstallatie op dak Lelypark

Betere energieprestatie

Lelypark kent nu een positief resultaat op de energierekening. ‘Dat kun je alleen maar bereiken



Ketelhuis van Lelypark

als je een gezamenlijke visie hebt met de pandeigenaar én daarnaast over heel veel creativiteit beschikt. Wij durven buiten de kaders te kijken. Voor een pand als Lelypark heb je ook maar één keer de kans.’ De al genoemde Berghout is trots op het gerealiseerde. ‘In het verleden was zorgvastgoed nooit echt in beeld, voor wat betreft het energetische verhaal. Het werd tóch wel bekostigd.

Wij willen als corporatie naar een betere energieprestatie toe. We willen in 2020 naar gemiddeld label B en in 2050 naar CO₂-neutraal.' Hij is blij met de samenwerking met woonzorggroep Samen. 'Die is goed. We hebben over en weer respect voor de rol die we spelen. Wij beseffen dat ónze klanten óók de klanten van Samen kunnen gaan worden.' Berghout benadrukt dat de verduurzaming in fases wordt aangepakt. 'De volgende slag die we gaan maken is het vervangen van twee grote ketels door kleinere ketels met een cascade-opstelling. Daarmee gaan we al een beetje richting *all electric*. We zijn mooie stappen aan het maken, maar we zijn er nog lang niet.'

HOF VAN SLOTEN – AMSTERDAM-WEST

Uitdaging voor Cordaan

Zorgorganisatie Cordaan werkt voornamelijk in Amsterdam en telt in totaal zo'n 120 zorglocaties, waarvan pakweg één-derde in eigendom. Projectmanager Huisvesting Anneke Haringa ziet wonen en bouwen in het Amsterdamse als een uitdaging. 'Dat is een mooie puzzel. Er ligt een grote ontwikkelingsopgave voor ons. We investeren tot 2021 maar liefst 74 miljoen euro in het verbeteren van ons vastgoed. De afgelopen jaren is al veel gedaan. We richten ons in eerste instantie op renoveren én transformeren. Slopen als eerste keuze is niet duurzaam.' Ze stelt dat binnen Cordaan duurzaamheid een uitgangspunt is geworden: 'Eind 2017 is ons beleidsplan vastgesteld, waarin we ons hebben geconformeerd aan de Europese richtlijnen. Zo streven we voor de projecten die we nu oppakken naar een A-label in 2030. Daarnaast willen we de CO₂-uitstoot beperken. In 2020 willen we 10 procent minder energie verbruiken dan in 2016 én we doen veel aan het scheiden van ons huishoudelijk afval.'

Duurzaamheid ingebed

Al doende raakt duurzaamheid meer ingebed in de organisatie, zo merkt Haringa. Een mooi voorbeeld daarvan is de locatie Hof van Sloten, een uit 1981 stammend zorgcomplex in Amsterdam-West. 'Dat hebben wij recentelijk in eigendom gekregen. Daarvoor huurden we het. In die periode is al een groot deel van het complex getransformeerd, zeg maar de helft van het gebouw.'



F-vleugel van Hof van Sloten

Nu is de F-vleugel van het gebouw aan de beurt: de voormalige facilitaire vleugel die al sinds 2014 leegstaat. De projectmanager legt uit wat de plannen zijn: 'Daar willen we ons gaan richten op geriatrische revalidatiezorg en dan specifiek voor kortdurend verblijf. We mikken daarmee op mensen die na een orthopedische ingreep nog even moeten herstellen voor ze weer naar huis kunnen.'

Toegevoegde waarde

Cordaan nam heel goed de tijd om het concept te ontwikkelen. Daarbij vroegen zij zich ook af wat de toegevoegde waarde richting cliënten kon zijn. Haringa: 'In een eerdere fase zijn alle méérbedskamers omgezet naar eenpersoonskamers, wel nog met gedeeld sanitair. Nu realiseren we éénpersoonskamers met eigen sanitair.' Er werd zowel naar de comfortkant voor de cliënten als naar de energetische/duurzame kant van de renovatie gekeken. 'We zijn die F-vleugel als een eigen gebouw gaan beschouwen en willen het naar een A-label toetrekken. Daarvoor pakken we het gebouw gefaseerd aan.'

Alternatief aanwendbaar



Artist impression Hof van Sloten

In september 2019 moet de gerenoveerde F-vleugel operationeel zijn. De tweelaagse bouw herbergt dan in de plint 13 cliëntkamers met eigen sanitair en een kleine pantry. Op de eerste verdieping komen nog eens 12 cliëntkamers met eigen sanitair en een kleine pantry. 'We kijken ook hoe dit vastgoed in de toekomst mogelijk alternatief aanwendbaar is', licht Haringa

toe. 'Zowel binnen Cordaan als daarbuiten.'

Er wordt bij de komende renovatie zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke lichtinval. 'De grootste moot wordt echter isoleren: van gevels, van het dak en met HR++ glas in de gevelpui. We gaan ook decentraal ventileren, door middel van een ClimaRad. Dat is een verwarmingstoestel aan de gevel, dat lucht van buiten koelt en naar binnen blaast.'

Maatwerk

Er is bij Hof van Sloten nadrukkelijk sprake van maatwerk. ‘Daarin zijn keuzes gemaakt’, aldus Haringa. ‘Zo kunnen zonnepanelen op dit deel van het gebouw geen optimale opbrengsten genereren vanwege de ligging. Maar voor de transformatie van de volgende vleugels is dit wel een optie. We maken een hele grote stap, die het verschil kan maken tussen een B- en een A-label. We willen een healing environment neerzetten, onder meer door tuinen naar binnen te halen. Zo creëren we écht een energieke omgeving. We krijgen er straks een icoon bij.’

*Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg
oktober 2018*

Tekst: Ton de Kort, TDKTekst

Foto's: ZorgpanelenDelen, Woonzorggroep Samen en Cordaan

Zorg maakt werk van duurzaamheid

Duurzaamheid is in de zorg allang geen toekomstmuziek meer. Steeds meer zorgorganisaties – ook in de ouderenzorg – nemen duurzaamheid mee in hun uitgangspunten. Dat doen ze bij verbouw- of nieuwbouwprojecten maar óók in hun bedrijfsvoering. Deze initiatieven sluiten goed aan bij de Green Deal Zorg 2.0 die in oktober 2018 gesloten wordt. Daarin is energietransitie één van de vier kernthema's voor de komende jaren. Ook het klimaatakkoord van Parijs speelt een rol. Deze ontwikkelingen vertalen naar de eigen ambities is nog niet makkelijk. In een artikelenserie zet het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg een aantal lichtende voorbeelden van duurzaam zorgvastgoed in de schijnwerpers, zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Ter inspiratie voor zorgorganisaties die aan de slag gaan met duurzaamheid.