



## PRAKTIJKVOORBEELD

# Amerpoort stelt met bbn-tool scherp welke panden het verduurzamen waard zijn

November 2021

Zorgorganisatie Amerpoort wilde een CO<sub>2</sub>-routekaart gericht op het energieneutraal maken van hun gebouwen. Amerpoort schakelde hiervoor bbn adviseurs in. De tool waarmee dit bureau werkt geeft onder meer inzicht in de kosten van praktische verduurzamingsmaatregelen bij renovatie in relatie tot de energiebesparing en de waarde van een pand. Ook wordt duidelijk bij welke panden het meeste verschil kan worden gemaakt met CO<sub>2</sub>-reductie, als onderdeel van de route naar energieneutraliteit.



*Boerderij De Huydecoper in Baarn. Locatie voor dagbesteding van Amerpoort.*

ORGANISATIE	Amerpoort (onderdeel van Carante)
Branche	Gehandicaptenzorg
Omvang	219 locaties, (individuele) woonunits en grotere huizen met > 100 bewoners
Type gebouw(en)	Verzorgingshuizen, woningen
Type ingrepen	Renovatie / bestaande bouw / aanpassing energievoorziening

## Routekaart voor energieneutrale ambitie

In het vastgoedbeleid van Amerpoort stond bij verduurzaming tot nu toe het implementeren van wettelijk vereiste maatregelen centraal. Maar ze zijn toe aan de volgende stap. De ambitie is om alle eigendomspanden energieneutraal te maken. Dan is het belangrijk om inzicht te krijgen in wat dat aan kosten met zich meebrengt en welke keuzes daarin kunnen worden gemaakt. Daarmee heb je ook een belangrijke basis voor de afweging tussen renovatie of nieuwbouw. Henk Fidler, Vastgoedadviseur bij Amerpoort: "Het kan zijn dat je een pand op basis van functionaliteit wel wilt behouden, maar dat de kosten voor verduurzamen te hoog zijn."

### bbn adviseurs

Amerpoort schakelde bbn adviseurs in voor deze opdracht en werkte daarbij samen met Vincent Helvoort. bbn adviseurs heeft expertise op diverse aspecten van vastgoedmanagement. Het is van oorsprong een bouwkosten-adviesbureau. Er is dan ook grondige kennis en ervaring met het samenstellen van een bouwkosten-plaatje. En het nodige inzicht in wat er in de loop van een project nog kan worden verwacht. Of zoals Vincent zegt: "Alles wat er uiteindelijk aan rekeningen de deur wordt uitgestuurd." Deze kennis en ervaring hebben ze verwerkt in een eigen tool om de kosten en keuzes voor verduurzaming in beeld te brengen.

## De bbn-tool

### Lijst van verduurzamingsmaatregelen

Het uitgangspunt van de bbn-tool is dat elk gebouw energieneutraal wordt<sup>1</sup>. Dit kan bereikt worden door specifieke verduurzamingsmaatregelen in combinatie met het beheer- en onderhoud, of door (grootschalige) renovatie van de bestaande bouw. De tool bevat een lijst van circa 30 maatregelen die kunnen worden toegepast bij onderhoud of renovatie. Dit zijn maatregelen voor gebouwschilverbetering (denk aan isolatie), energiebesparing en duurzame energieopwekking en -gebruik.

Per gebouw wordt per maatregel bepaald wat de te verwachten kosten zijn aan de hand van de kenmerken van het gebouw. Ook geef je aan wanneer welke maatregel kan worden uitgevoerd, in lijn met het onderhoudsplan. De tool visualiseert vervolgens de energiebatens en CO<sub>2</sub>-reductie in de tijd. Op het centrale dashboard wordt hiermee een routekaart naar energieneutraliteit zichtbaar.

Met Amerpoort is uit de basislijst van 30 maatregelen een set van 23 gekozen die het meest relevant is voor hun vastgoedsituatie. Per pand zijn vervolgens de benodigde maatregelen gekozen waarmee het pand energieneutraal kan worden gemaakt. De tool rekent op basis daarvan per pand de kosten voor verduurzaming uit.

Op het centrale dashboard kunnen de benodigde investeringen voor de gekozen maatregelen in verhouding worden gezet tot de nieuwbouw-waarde van het pand.

### Verhouding kosten renovatie en kosten sloop-nieuwbouw

De keuze tussen verduurzaming in combinatie met onderhoud of renovatie danwel door vervangende nieuwbouw kan worden ingegeven door een percentage dat de verhouding aangeeft tussen de kosten van die twee opties. Een zelf in te stellen drempelwaarde kleurt de percentages groen, oranje of rood. Bij Amerpoort is gekozen om de drempelwaarde in eerste instantie te zetten op 70%. Dit betekent dat wanneer de kosten voor verduurzaming door renovatie en/of onderhoud boven 70% van de kosten van nieuwbouw uitkomen, de voorkeur naar sloop-nieuwbouw zal gaan. Deze voorkeur is ook weer zichtbaar op het centrale dashboard.

### Verhouding kosten renovatie en CO<sub>2</sub>-reductie

Een tweede aspect waar de tool naar kijkt is de verhouding tussen de kosten van de maatregelen en het effect op de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Er wordt inzichtelijk gemaakt bij welke panden en maatregelen de meeste reductie in uitstoot kan worden gerealiseerd in

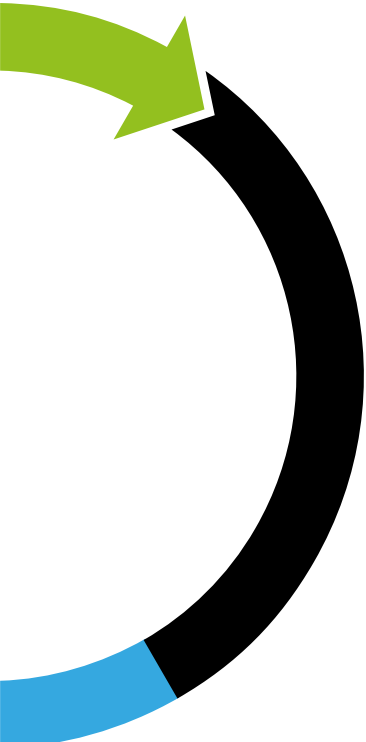
<sup>1</sup> NB: elk gebouw dat niet wordt afgestoten

verhouding tot de kosten van het uitvoeren van die maatregelen. Bij deze indicatie van kostenefficiëntie is het vooral nuttig om te zien hoe de panden hierin zich ten opzichte van elkaar verhouden.

### Prioriteitenmatrix

De uitkomsten van deze twee vergelijkingen is zichtbaar in de prioriteitenmatrix. Deze tabel is een centraal onderdeel van het dashboard van de bbn-tool. Op de verticale as worden de panden uitgezet op basis van CO<sub>2</sub>-verbruik en op de horizontale as op basis van de relatieve kostenefficiëntie van verduurzaming.

Rechtsboven in de matrix komen dan de panden te staan met een relatief groot CO<sub>2</sub>-verbruik en waarbij investeringen in verduurzaming een relatief hoog rendement opleveren. Zo kun je in één oogopslag zien met welke panden je als eerste aan de slag wilt of die juist, met een hoge impact maar lage kostenefficiëntie, eerder in aanmerking zouden komen voor afstoting.



	lage efficiëntie efficiëntie in CO <sub>2</sub> verbruik / verduurzamingskosten op basis van het mediaan	hoge efficiëntie
grote verbruikers in huidige CO <sub>2</sub> verbruik op basis van het mediaan	Langegracht 37 Kamelenspoort 210-211 Prinses Margrietstraat 116 Eekhoornweg 2-6 & Muzeplein 99-103 Klein Klaasjesstraat 1 Dennenweg 18 a-b Oirschotlaan 6-10	Muzeplein 105 Carijjonplein 1-3 Carijjonplein 2-10 Carijjonplein 5-7 Huydecoperlaan 1 Isengardlaan 1-7 Isengardplein 2-8 Mariaoordlaan 1-5 Mariaoordlaan 18 Nieuwenoord 11-17
kleine verbruikers in huidige CO <sub>2</sub> verbruik op basis van het mediaan	Isengardplein 14-20 Isengardplein 22 Mariaoordlaan 2-4 Nieuwenoordlaan 4-6 Otheense Kreek 2-12 Koetshuis, Baarnseweg 6 a-b Dennenweg 20a Achterveld, Duinweg 35 Isengardlaan 6-8 Isengardplein 10-12	Birkstraat 84 a-d Birkstraat 84 Demetrius, Baarnseweg 6 Duinweg 35 a-d Toermalijn, Duinweg 35 Bosstraat 77 Het Kwatrijn Willibrordusstraat 12 Birkstraat 78 Nieuwenoordlaan 1-3 Nieuwenoordlaan 5-7 Nieuwenoordlaan 8-10 Birkstraat 84 e Egelantier, Baarnseweg 2 Nassauplantsoen 8 Oirschotlaan 6B

Prioriteitenmatrix Amerpoort uit bbn-tool (locatienamen zijn vaag gemaakt).

## Dashboard

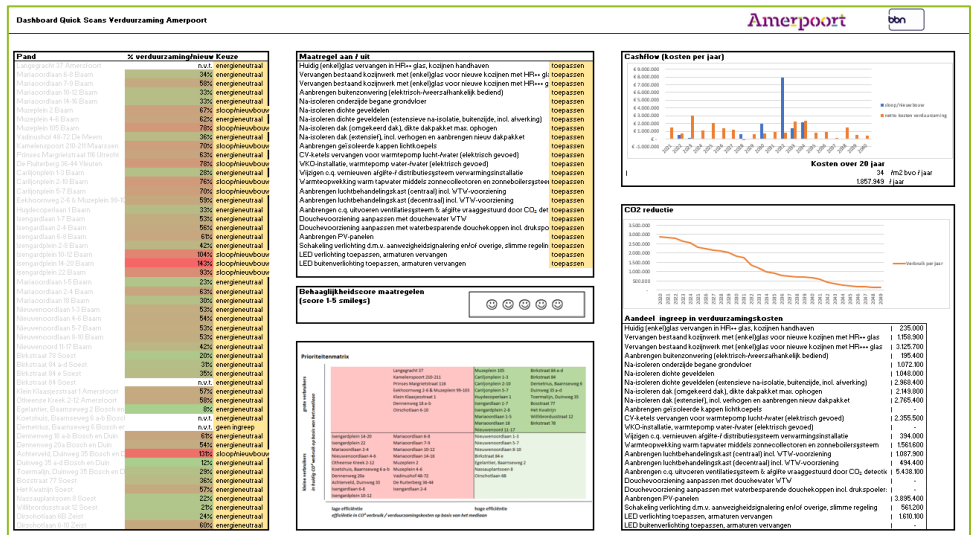
### Resultaat van de quickscan

Het dashboard toont links de uitkomsten van de zogeheten quickscan, met het gekleurde percentage dat de verhouding aangeeft tussen de kosten van renovatie in combinatie met onderhoud versus nieuwbouw. Dit geeft input voor de primaire keuze welke panden je wilt aanpakken. Henk Fidder: "Zo zie je in één oogopslag of het loont. Gaan mijn panden voldoen aan mijn ambities?"

In het midden zie je bovenaan de lijst van gekozen maatregelen. Midden-onder staat de prioriteitenmatrix op basis van de verhouding tussen CO<sub>2</sub>-verbruik en kostenefficiëntie. Hiermee kun je bepalen in welke volgorde je de panden gaat aanpakken. Henk: "Je wilt weten waar je nu direct mee aan de slag kunt of moet."

Rechts staan de effecten van de verduurzamende renovaties van je panden uitgezet over de tijd, zowel op het vlak van de kosten als van de CO<sub>2</sub>-reductie die het oplevert. Dit levert de routekaart van je CO<sub>2</sub>-reductie op. Daaronder staan nog de kosten per maatregel gespecificeerd.

*Zie afbeelding op volgende pagina*



Impressie van het dashboard van de bbn-tool voor Amerpoort. Links de kolom met gekleurde percentages die de kosten van verduurzaming ten opzichte van de nieuwbouwwaarde van een pand aangeven. Centraal midden-onder de prioriteitenmatrix en daarboven de lijst van gekozen maatregelen. Rechtsboven een grafiek met de cashflow. Daaronder de CO<sub>2</sub>-reductie uitgezet in de tijd; met de lijst van de kostenefficiëntie van maatregelen. (NB: De teksten zijn te klein om leesbaar te zijn, deze afbeelding is alleen om een indruk van het gehele dashboard te geven)

### Maatwerk

De inrichting van het dashboard van Amerpoort is tot stand gekomen op basis van de gesprekken waarin ze hebben aangegeven wat voor hen belangrijk was in dit proces. De tool biedt mogelijkheden om het aan te passen op de specifieke situatie van een organisatie, er zit een stukje maatwerk voor de organisatie in. Je kunt ervoor kiezen om ook andere aspecten dan kosten en CO<sub>2</sub>-reductie in beeld te brengen.

### Compleet beeld van kosten

Henk Fidler vindt een sterk punt van de bbn-tool dat er een compleet beeld wordt gegeven van de kosten die men kan verwachten. Ook zaken als bijvoorbeeld herstel van dakpannen, kraanhuur, etc. "Wat je ziet is dat het venijn vaak in de staart zit: de laatste stappen, de details, kosten vaak het meest." Een belangrijke nuance volgens Vincent van Helvoort is dat het altijd belangrijk is om de context te vermelden waarin de kosten moeten worden gezien. "Gaat het over investeringskosten, of sec de bouwkosten zonder alle opslagen en werkvoorbereiding die horen bij een maatregel?"

### Volgende stappen

#### Input voor besluitvorming

Henk Fidler: "We hebben de tool gebruikt om in eerste instantie zichtbaar te maken wat je zou moeten doen vóór 2050. We hebben nu een prioriteitenmatrix op het niveau van gebouwen en een voorsortering. Daarmee heeft het bestuur input voor beslissingen rondom afstoten of verbouwen. Voor de gebouwen die je gaat aanpassen kun je vervolgens gaan finetunen wat je gaat doen en in welke volgorde."

#### Koppeling met MJOP en combinatie met EED

Een volgende stap is voor Amerpoort de vertaling naar het MJOP. Dat gaan ze ook samen met bbn adviseurs doen. De manier waarop Amerpoort de routekaart nu heeft ingericht heeft maakt het makkelijker om hiermee straks de MJOP toekomstbestendig te maken.

Henk Fidder: "Maar uiteindelijk willen we een set van maatregelen op basis waarvan we aan leveranciers opdrachten kunnen geven." Omdat de bbn-tool een compleet beeld geeft van de kosten heb je daar een goede basis voor.

### EED-maatregelen

Die EED-maatregelen had Henk nog wel wat specifiekere benoemd willen hebben in het rapport. Die hebben prioriteit vanwege wetgeving. Dat inzicht is nu nog niet zo duidelijk, vindt hij. "We hebben de CO<sub>2</sub>-reductietool van EVZ gebruikt om zeker te zijn dat we alle EED-maatregelen in beeld hebben. Daarbij vonden we het ook nuttig om te kunnen spiegelen aan andere organisaties. En het is goed om de opgave waar we met z'n allen voor staan zichtbaar te maken op branche-niveau."

### De juiste dingen doen

Tot slot wil Henk Fidder nog dit meegeven aan zijn collega's: "Doe het niet alleen, zoek elkaar op. Deel ervaringen. Als iedereen zijn krachten en talenten bundelt sta je sterker."

En over de aanpak: "Niets heeft zin als je niet eerst gaat isoleren. Er worden ook nog technologische ontwikkelingen verwacht op het gebied van verwarming. Misschien wil je dus nog even wachten met dat aan te pakken, als dat kan. Dus: ga eerst isoleren en ervoor zorgen dat je gebruik kunt maken van dingen als verwarming met lagere temperaturen. Je moet dingen in gang gaan zetten, je kunt niet wachten tot 2029. De clou is dat je nu de juiste dingen doet, waar je straks mee verder kunt."

### Tools voor de portefeuilleroutekaart

Verschillende tools kunnen worden gebruikt om de informatie voor de portefeuilleroutekaart aan te leveren. De CO<sub>2</sub>-reductietool die op de EVZ-website wordt aangeboden is op maat gemaakt voor de routekaart, maar het is niet de enige optie. Als een andere tool beter aansluit bij de informatievrage van jouw organisatie, zoals in het geval van Amerpoort, dan kan deze ook worden ingezet.

Belangrijk is dat de gebruikte tool inzichtelijk maakt hoe je als organisatie de doelstellingen voor CO<sub>2</sub>-reductie in 2030 en 2050 met de vastgoedportefeuille gaat behalen. Door gebruik te maken van een [invulformulier](#) en dat in te leveren samen met de tool kunnen de gegevens van verschillende tools worden gebruikt voor de sectorale routekaart en analyses.

Het Expertisecentrum Verduurzaming Zorg wordt uitgevoerd door:

**Stimular, MPZ en TNO**

in afstemming met brancheorganisaties NFU, NVZ, ActiZ, VGN en de Nederlandse ggz.

Auteur: Froukje Stoffelsma [f.stoffelsma@stimular.nl](mailto:f.stoffelsma@stimular.nl)

Contactpersoon: Judith de Bree [j.debree@stimular.nl](mailto:j.debree@stimular.nl)

Er is geen garantie dat de bovenstaande informatie correct, up-to-date en/of volledig is. De informatie en vermelde gegevens zijn dan ook niet uitputtend bedoeld, de inhoud is van informatieve aard en is niet leidend voor een specifieke situatie.

