



PRAKTIJKVOORBEELD

Careyn en woningcorporatie Mitros hebben meer overeenkomsten dan gedacht

Versie 1 / mei 2022

Zorgorganisatie Careyn en woningcorporatie Mitros gingen met elkaar in gesprek over verduurzaming van de gehuurde zorggebouwen. Aanleiding was de informatie die Careyn nodig had voor de Milieuthermometer Zorg en de CO₂-routekaart. Ook de woningcorporatie heeft een verduurzamingsopgave, maar met een heel andere insteek. In de gesprekken werd duidelijk dat er toch meer overeenkomsten zijn dan aanvankelijk gedacht. Het leidde tot een gezamenlijk doel: zorgen dat bij het onderhoud en beheer geen kansen voor verduurzaming worden gemist.

Over de organisaties

Careyn is een zorgorganisatie met meerdere grote locaties in de provincies Utrecht en Zuid-Holland. Mitros is met ruim 28.000 woningen de grootste woningcorporatie in de steden Utrecht en Nieuwegein. Careyn huurt in de regio Utrecht vijf locaties van Mitros. De gebouwen zijn relatief jong (bouwjaar na 2010) en hebben gemiddeld 35 bewoners.

ORGANISATIE	Careyn
Branche	Ouderenzorg, Thuiszorg
Omvang	32 woonzorglocaties
Deze case	5 locaties, 1.400 - 5.300 m ²
Type gebouw(en)	Verpleeghuizen, kleinschalig wonen
Type ingreep	Bestaande bouw / aanpassing energievoorziening
Bouwjaar	2010 - 2020

Careyn

Careyn biedt een breed palet aan diensten op het terrein van zorg, welzijn en wonen. Vanaf 2017 werkt Careyn aan het verduurzamen van de organisatie en het vastgoed. In 2020 heeft Careyn het zilveren certificaat Milieuthermometer Zorg behaald voor de negen grootste locaties, waarvan er vijf in de provincie Utrecht gelegen zijn. Paul Mulder, manager facility management bij Careyn tot juli 2022, Arno van der Spek, facilitair specialist voor onder andere duurzaamheid, en Irene Straatsburg,

programmamanager verduurzaming sinds 2021, zijn de aanjagers van de verduurzaming bij Careyn.

Mitros

Mitros is een grote woningcorporatie in Utrecht en Nieuwegein. Ze hebben circa 30.000 verhuureenheden in beheer, waaronder diverse zorggebouwen. Careyn huurt vijf wooncomplexen van Mitros in Utrecht. Deze zijn onderdeel van het maatschappelijk vastgoed dat wordt beheerd door de afdeling Zakelijke Verhuur van Mitros. Binnen deze afdeling zijn accountmanagers verantwoordelijk voor het beheer en dagelijks contact met de huurders. Gert Roelofsen, manager Aan-Verkoop & Zakelijk Verhuur bij Mitros, heeft periodiek overleg met zakelijke huurders over de lopende zaken. Zo ook met Careyn.

Aanleiding: Utrechtse green deal zorg

Meerdere Utrechtse zorgorganisaties werken aan de hand van het keurmerk [Milieuthermometer Zorg](#) aan het verduurzamen van hun organisatie. Daarvoor hebben ze onder andere inzicht nodig in de energieprestatie van hun gebouw(en). Bij gehuurde gebouwen is die informatie bij de verhuurder. Ook voor het plannen en uitvoeren van verduurzamingmaatregelen is samenwerking met de eigenaar nodig. Gesprekken tussen de zorgorganisaties en woningcorporaties over het onderwerp verduurzaming kwamen niet vanzelf tot stand.

Gemeente Utrecht, die al jaren verduurzaming van de zorg stimuleert met kennisuitwisseling en maatwerkadvies, nam het initiatief om de gesprekken te faciliteren. Inge van Diest van de gemeente Utrecht maakte kennis met de vier grootste woningcorporaties die ook zorgvastgoed verhuren. Daaruit bleek dat de woningcorporaties niet bekend zijn met de manier waarop zorgorganisaties werken aan verduurzaming. Dit was aanleiding voor een groepsbijeenkomst met de woningcorporaties en de zorgorganisaties om elkaar te informeren over ambities en werkwijzen.

Overeenkomsten en verschillen

Zowel woningcorporaties als zorgorganisaties hebben kennis en ervaring in huis over vastgoed en verduurzamen. Ook willen beide dit op basis van rendabele businesscases te doen. Hier liggen kansen om het verduurzamen van zorggebouwen samen op te pakken.

Klimaatdoelstellingen

Grote overeenkomst is dat woningcorporaties en zorgorganisaties naar hetzelfde doel toe werken: 55% CO₂-reductie in 2030 en 95% in 2050. De manier waarop verschilt echter. Onder de landelijke doelstelling is er voor de woningcorporaties geen specifieke doelstelling voor het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed, waar het zorgvastgoed onder valt.

Verbeteren van energielabels voor woningen

Voor woningcorporaties is de klimaatdoelstelling landelijk vertaald naar het verbeteren van energielabels van hun woningbestand. Alle woningen worden steeds in stappen verbeterd. Zie ook: [Aedes-agenda 2020-2023: Duurzame woningen](#).



Woningcorporaties zijn niet bekend met de manier waarop zorgorganisaties werken aan verduurzaming.

Overeenkomsten en verschillen – vervolg

CO₂-reductie bij onderhoud en vervanging

Zorgorganisaties sturen niet op energielabels maar op CO₂-reductie. Hiervoor wordt een plan en langetermijnvisie opgesteld in een routekaart. Belangrijk uitgangspunt is daarbij het optimaal benutten van zogenoemde 'natuurlijke momenten'. Denk daarbij aan onderhoud, renovatie en vervanging. Op die momenten zetten ze bij voorkeur grote stappen. Hoewel bij woningen dus meestal kleine stappen het uitgangspunt zijn, is deze aanpak ook voor woningcorporaties interessant, want het draagt bij aan rendabele business cases.

Erkende Maatregelen Energiebesparing

Naast de CO₂-routekaart hebben de zorgorganisaties te maken met de verplichting om Erkende Maatregelen uit te voeren om zo energiebesparingen te realiseren. Omdat deze verplichting niet voor woningen geldt, zijn woningcorporaties hier over het algemeen niet mee bekend. Maar met hetzelfde doel van energiebesparing voor ogen, kom je al snel tot dezelfde maatregelen die je wilt uitvoeren.

Careyn en Mitros in gesprek

Naar aanleiding van de groepsbijeenkomst gaven Careyn en Mitros aan samen verder te willen praten over verduurzaming. Het eerste gesprek was in februari 2021. Paul Mulder van Careyn en Gert Roelofsen van Mitros hadden net een traject opgestart om de installaties van de Mitros-Careyn gebouwen te beoordelen naar aanleiding van COVID-19.

Arno van der Spek van Careyn had voor de gebouwen die Careyn in eigen bezit heeft een CO₂-routekaart opgesteld. Hij wilde deze graag uitbreiden met het gehuurde vastgoed. Hij stond in de startblokken daaraan te beginnen, maar had daarvoor Mitros nodig. Immers, hij wist nog niet of in deze gebouwen werd voldaan aan de Erkende Maatregelen. En hij had geen inzicht in de meerjarenonderhoudsplannen (MJOP) van het gehuurde vastgoed. Zonder die inzichten is het vrijwel onmogelijk een CO₂-routekaart te maken voor een gebouw. Ook vanuit het keurmerk Milieuthermometer Zorg zijn er eisen waar aan moet worden voldaan. Bijvoorbeeld voor het tijdig vervangen van filters van de luchtbehandelingskasten. Ook dat inzicht had Careyn niet.

Voor beide partijen was het dus interessant verder te praten. In de periode van een half jaar volgden vijf vervolggesprekken. Hierbij werd gesproken over het installatieonderzoek, de Erkende Maatregelen voor energiebesparing en de CO₂-routekaart. Het gezamenlijke doel: zorgen dat bij het onderhoud en beheer geen kansen voor verduurzaming worden gemist.

Installatieonderzoek

Mitros ontdekte door COVID-19 dat ze onvoldoende zicht had op de technische staat van de ventilatie- en andere installaties in de gebouwen van Careyn. Ze liet daarom een conditiemeting uitvoeren. Daarbij werd ook een 10-jaren plan opgesteld voor onderhoud en beheer. Omdat door de gesprekken duidelijk was geworden welke informatiebehoefte Careyn had stemde Mitros in om de uitkomsten van het onderzoek en de MJOP's te delen¹. Dit gaf Careyn waardevol inzicht in de installaties en de natuurlijke vervangingsmomenten voor hun CO₂-routekaart.

Een conditiemeting is als de APK van je auto; je auto rijdt nog prima, maar er is altijd wel iets.

¹ Op voorwaarde dat Careyn daar geen rechten aan ontleent.

Erkende Maatregelen voor energiebesparing

In de gesprekken kwam ook naar voren dat Careyn de wettelijke verplichting heeft om aan te tonen welke Erkende Maatregelen voor energiebesparing in de gebouwen zijn uitgevoerd. Soms is hiervoor toegang tot een installatie of informatie nodig die via de verhuurder moet worden geregeld. Mitros was vóór de gesprekken niet bekend met deze verplichting. Nu ze dit wisten konden ze zonder meer de medewerking toezeggen.

Controle op locatie

Arno van der Spek deed deze controle voor Careyn en heeft daarvoor alle gebouwen bezocht. Arno: "Ik verwachtte dat ik voor een aantal inspecties de medewerking van Mitros nodig had. Bijvoorbeeld omdat een installatie achter een gesloten deur zat. Of omdat het type installatie niet zichtbaar is, maar opgezocht moet worden. In de praktijk bleek de toegankelijkheid geen probleem. Alleen de instellingen van de ventilatieklokken bleken niet te controleren op de locatie." Er is afgesproken dat Arno een lijstje met de openstaande punten bij Gert aanlevert en dat hij deze informatie gaat opzoeken.

Afspraken over uitvoering

Op het moment van de controle waren nog niet alle Erkende Maatregelen voor een zelfstandig moment uitgevoerd. Deze maatregelen moesten dus op korte termijn opgepakt worden. Daarbij ligt een deel bij Careyn en een deel bij Mitros, conform de demarcatielijst. Mitros moest bijvoorbeeld de lift voorzien van ledlampen en stand-by schakeling. Dit zorgt ervoor dat de verlichting en ventilatie in de lift uitgaan als deze niet in gebruik is. Er is afgesproken dat Careyn een lijst aanlevert waarmee ze allebei aan de slag kunnen gaan.

De Erkende Maatregelen voor een natuurlijk moment (bij een vervanging of verbouwing) moeten volgens het wettelijk voorschrift geborgd worden in het MJOP. Voor deze gebouwen betreft dit vooral maatregelen voor installaties². De afspraak is dat Mitros en Careyn samen per locatie aan de hand van het MJOP een lijst opstellen van extra energiebesparingsmogelijkheden. Mitros bekijkt in dit verband ook welke Erkende Maatregelen zijn geborgd in hun standaard werkwijze. Bijvoorbeeld of er standaard voor een zuinige (IE3) of extra zuinige (IE4) elektromotor wordt gekozen.

CO₂-routekaart

Arno heeft na zijn bezoek aan de gehuurde locaties een start gemaakt met de CO₂-routekaart van deze gebouwen. Allereerst door de Erkende Maatregelen voor een zelfstandig moment in te vullen in de CO₂-reductietool. Vervolgens kon hij op basis van het meerjarenonderhoudsplan voor de installaties en de gesprekken ook maatregelen voor natuurlijke momenten opnemen.

De CO₂-routekaart was na deze eerste fase nog niet compleet. De bouwkundige maatregelen en extra (niet wettelijk verplichte) maatregelen ontbraken nog. Ook zijn er nog geen gesprekken gevoerd over extra maatregelen. Bijvoorbeeld het plaatsen van (extra) zonnepanelen.

Een ander aspect waar Arno bij het invullen van de CO₂-reductietool tegenaan liep was dat het voor sommige systemen nog niet duidelijk is of er in de toekomst een energiezuiniger alternatief is. Zie het kader op de volgende bladzijde.

² Aan alle bouwkundige erkende maatregelen wordt al voldaan omdat de gebouwen relatief jong zijn.

Efficiëntie toekomstige systemen nog onduidelijk

Voor sommige vervangingen is nu nog niet duidelijk of er een energiezuiniger alternatief is. Voorbeelden waar Arno mee te maken had: is er straks een energiezuiniger optie voor het huidige VRF-systeem (type klimaatinstallatie op basis van een warmtepomp waarmee gekoeld en verwarmd kan worden)? En hoeveel efficiënter zullen zonnepanelen zijn over 15 jaar?

Hoe zet je dit in de routekaart?

Voor de maatregelen die binnen drie jaar opgepakt moeten worden, is het zinvol nu een goede inschatting te maken van de kosten en besparingen, bijvoorbeeld door een kostenindicatie op te vragen bij een installateur of producent. Deze kosten wil je immers ook opnemen in je MJOP en dan is het vervelend als het tegenvalt.

Voor de maatregelen op langere termijn voldoet nu een globale inschatting. Op een later moment, bij een update van de CO₂-routekaart, kun je dit specifieker maken. In het geval van de voorbeelden van Arno: een volgende warmtepomp zal 5 tot 10% efficiënter zijn, en over 15 jaar zullen nieuwe zonnepanelen naar schatting 25% méér opbrengst hebben.

Vervolg gesprekken

CO₂-routekaarten

De betrokkenen geven aan veel geleerd te hebben in dit traject. De routekaart-aanpak was voor Mitros nieuw, maar het sloot wel aan bij hun eigen werkwijze. Afgesproken is om bij vervolggesprekken het verder invullen van de routekaart mee te nemen. Doel is daarbij niet om precies vast te leggen wat er moet gebeuren, maar wel om samen draagvlak te hebben voor het benutten van natuurlijke momenten en op hoofdlijnen zicht te hebben op de kansen die er komen.

Split incentive

Zowel Mitros als Careyn herkennen het split incentive dilemma³. Dit is een belangrijk inzicht om in het vervolg van het traject verder in gesprek te gaan over de verdeling van kosten en baten bij ingrepen met een goede businesscase.

Beleidskader maatschappelijk vastgoed

Gert Roelofsen: "Mitros gaat in 2022 beleid maken voor het verduurzamen van haar maatschappelijk vastgoed. Dit vloeit voort uit de gesprekken die we hebben gehad met Careyn. En inmiddels krijgen we meer vragen als deze. De inzichten uit de gesprekken met Careyn zijn hier nuttige input voor."

"Ik dacht altijd dat het met een nieuw gebouw wel goed zit met de duurzaamheid. Nee dus, bleek uit het installatieonderzoek. Ik neem uit dit traject mee dat we beter moeten borgen dat de installaties goed gebruikt worden, en dat we bij ons onderhoud en beheer meer op de details moeten letten."

Mitros gaat in dit verband bijvoorbeeld bekijken hoe zij omgaat met het vervangen van installaties of onderdelen en of ze nu al standaard kunnen kiezen voor een energiezuiniger optie. Gert: "Er is een mooie basis gelegd voor de toekomst!"

Belangrijke rol voor gemeentes

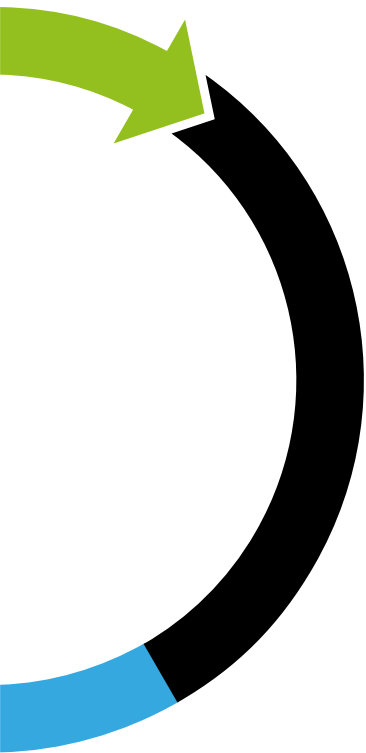
Voor de gemeente Utrecht is duidelijk dat het de moeite loont om partijen als deze bij elkaar te brengen. Klimaatdoelen en energiebesparing zijn een opgave die nieuwe

³ Bij het split incentive dilemma betaalt de eigenaar voor het verduurzamen van een gebouw, terwijl de huurder profiteert van de voordelen, bijvoorbeeld door een lagere energierekening. Zie ook [Handleiding Van split naar shared incentive bij verduurzaming huurvastgoed zorg](#).



Doel is om samen draagvlak te hebben voor het benutten van natuurlijke momenten voor verduurzaming.

mogelijkheden biedt. Soms zijn er verwachtingen die voor terughoudendheid zorgen. Als je daar alert op bent kun je die op tafel krijgen. Gemeentes zijn een goede partij om te faciliteren tussen zorgorganisaties (en andere maatschappelijk vastgoedsectoren) en woningcorporaties. Door te zorgen dat ze het gesprek met elkaar aangaan kunnen ze ontdekken waar hun gedeelde doelen liggen. Van daaruit kunnen ze de maatschappelijke opgaves die ze hebben samen effectiever oppakken.



Het expertisecentrum verduurzaming zorg wordt uitgevoerd door:

Stimular

MPZ

TNO

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

Geschreven door: Froukje Stoffelsma, Marjon Olijdam

Contactpersoon: Marjon Olijdam; m.olijdam@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.