‘Verduurzaam vastgoed en houd geld over voor zorg’

Eric Mimmel, Eneco (links) en René Beks, Hendriks Coppelmans

Het is algemeen bekend: in de zorg rijzen de energiekosten de pan uit. Nu de kijk op zorgvastgoed verandert, kunnen renovaties en energie-maatregelen mooi samengaan. Tenminste, als er geld is. En laat dat nu net een probleem zijn voor veel zorginstellingen. In een uniek consortium presenteren Hendriks Coppelmans en Eneco de oplossing. Een slimme aanpak van de energielasten die direct geld oplevert voor renovatie.

In Noord-Brabant staat een vooruitstrevende pilot binnen het Slim-en-Snelprogramma van Energiesprong Zorgvastgoed op de agenda: de ontwikkeling van een energieneutraal zorggebouw voor een clustering van functies. Voor de uitvoering zijn nog drie partijen in de race, waaronder het consortium van Hendriks Coppelmans en Eneco, voor deze pilot uitgebreid met Search. “Onze oplossing behelst design, construct en finance, én een energieprestatiegarantie op basis van een forse ambitie, namelijk nul op de meter”, vertelt Eric Mimmel, Senior Program Manager bij Eneco. “Plus onderhoud, als de klant ervoor openstaat. Want als je een energieprestatiegarantie afgeeft, wil je natuurlijk ook zelf aan de knoppen zitten.”

Gegarandeerde lasten

“De kracht van ons consortium zit in de combinatie van specialismen”, zegt René Beks, directeur ontwikkeling van Hendriks Coppelmans. “Die maakt dat wij zowel lage energie- als onderhoudslasten kunnen garanderen. Wij verzorgen de risicodragende ontwikkeling van het bouwkundige deel. Eneco doet dat voor het installatiegedeelte en financiert dit. Zo maken we energetisch renoveren mogelijk, ook als daarvoor geen budget is.” Eric Mimmel: “Bijkomend voordeel is de waardestijging van het pand. Steeds meer vastgoed komt in private handen. Beleggers willen rendement of meerwaarde zien.”

Meer geld voor zorg

Energetische renovatie betekent kosten besparen. En dus meer geld overhouden voor waar het echt om gaat: zorg. Eric Mimmel illustreert de aanpak. “De eerste stap is het in kaart brengen van de energielasten en besparingskansen. Welke maatregelen zijn mogelijk en wat leveren ze op? Dit verwerken we in een doelgericht voorstel voor de zorginstelling. Vervolgens is het zaak om de totale besparing netto contant te maken. Zo komt er direct geld beschikbaar voor de renovatie of transformatie. Uiteraard is het aan ons om de besparing te garanderen. Via zorgvuldige monitoring leveren we het bewijs.”

Nieuwbouw

Ook bij nieuwbouw garandeert het consortium constante energie- en onderhoudslasten. Daarbij wordt een zogeheten ‘exploitatieplafond’ vastgesteld. “Dit zorgt voor zekerheid”, zegt Eric Mimmel. “Bovendien kan het financieel voordeel daarna alleen maar toenemen, bijvoorbeeld door innovatie of verbetering. In het westen van ons land heeft dit concept zijn succes al bewezen. Verschillende instellingen kunnen daarover meepraten.”

Extra kansen

Het consortium laat er geen misverstand over bestaan: de businesscase is haalbaar. Of het nu gaat om renovatie of nieuwbouw. “En dan hebben we het nog niet eens gehad over de subsidiemogelijkheden”, besluit René Beks. “Denk aan de STEP-subsidie voor bestaande bouw. Ook het combineren van budgetten – voor onderhoud, transformaties én energie – is een aanrader. Wij zetten onze integrale aanpak graag in voor zorginstellingen.” ◄

In januari 2015 verzorgt Hendriks Coppelmans een kennisbijeenkomst over energetisch renoveren en transformatie in de zorg, met externe sprekers. Wilt u hiervoor een uitnodiging ontvangen? Mail dan naar m.huijbregts@hendrikscoppelmans.nl.