



CASE

De CO₂-route van Revant begon met: scenario's schetsen

Augustus 2021

Revalidatiecentrum Revant moet de komende jaren een aantal grote vastgoedbeslissingen nemen. De ziekenhuizen waaraan Revant is gelieerd spelen hierbij een sleutelrol. Hun nog niet definitieve toekomstplannen vormden een drempel in besluitvorming. Revant besloot dit niet af te wachten, maar proactief verschillende scenario's uit te werken, mede om het CO₂-reductiepotentieel in kaart te brengen. Dit heeft geleid tot een grotere bewustheid over het effect van de vastgoedkeuzes op de mogelijkheden om de klimaatdoelstellingen te behalen.

ORGANISATIE	Revant Medisch Specialistische Revalidatie
Branche	Revalidatie
Omvang	4 locaties, ongeveer 19.000 m ² verdeeld over West-Brabant en Zeeland
Type gebouw(en)	Revalidatiecentra met zwembaden

Een grondige aanpak

Het in kaart brengen van het CO₂-reductiepotentieel van vastgoedsenario's past bij de hoge duurzaamheidsambitie van Revant. Al vanaf 2015 doet Revant mee met een lokale Green Deal voor Zorginstellingen in de gemeente Breda en behaalde begin 2018 het duurzaamheidscertificaat *Milieuthermometer Zorg*. Belangrijk onderdeel van dit keurmerk is het thema energie en vastgoed. De erkende maatregelen energiebesparing werden in kaart gebracht, gedragsmaatregelen uitgerold en energie werd gemonitord.

Nu staat Revant voor een aantal ingrijpende vastgoedkeuzes op meerdere locaties. Verhuizing is zeker op één van de locaties en op een andere waarschijnlijk, maar het moment waarop nog niet. Dit is mede afhankelijk van de ziekenhuizen waarmee Revant samenwerkt. Dit roept de vraag op: welke maatregelen zijn in ieder geval nog rendabel? Zijn er maatregelen door te vertalen in de verkoopprijs van het huidige pand? Wat zijn de eisen aan revalidatiezorg en haar vastgoed in de toekomst?

Manager Facilitair Bedrijf Walter van Hallem greep deze vragen aan om in één keer grondig door te pakken. Hij betrok installatiebureau Sweegers en De Bruijn en stichting Stimular voor een compleet traject om van de hoofdkeuzes op concrete maatregelenpakketten uit te komen. Eerst werden de hoofdscenario's uitgewerkt en een definitieve keuze voor een scenario gemaakt. Op basis daarvan worden in drie

maanden tijd de Meerjaren Onderhoudsprogramma's (MJOP's) herzien, krijgt de technische dienst meer regie en kennis over het beheer en onderhoud en worden diverse maatregelpakketten binnen het gekozen scenario onderzocht. Daarmee ligt op 1 juli 2021 de CO₂-routekaart naar 2050 klaar.

Eisen aan het strategisch huisvestingplan

De vraag naar revalidatiezorg in Nederland verandert en dat heeft invloed op de eisen aan het vastgoed van Revant. Vergrijzing zorgt voor een toename en verandering van de zorgvraag en complexiteit hiervan. De consequentie is dat de voorkeur uitgaat naar concentratie van specialisatie en zorgprocessen enerzijds en een ambulante en wijkgerichte aanpak anderzijds.

Deze factoren pleiten voor een nog nauwere samenwerking met ziekenhuizen. Twee van de vier locaties van Revant zijn reeds gevestigd op het ziekenhuisterrein (Lindenhof in Goes en De Wielingen in Terneuzen), echter de grootste locatie (Breda) nog niet. Een verhuizing naar het terrein van het Amphia ziekenhuis maakt het eenvoudiger de benodigde medisch specialistische zorg te combineren.

Zoals bij veel revalidatie-instellingen zijn ook bij Revant zwembaden (hydrotherapie) belangrijk in de revalidatiezorg. Dit heeft een flinke impact op het energiegebruik: circa 20% van het totale elektriciteitsverbruik gaat naar circulatiepompen, filters en luchtbehandeling en 25% van het gasverbruik gaat naar verwarming van het zwemwater. Een overstap naar samenwerking met bestaande zwembaden kan efficiënter en milieuvriendelijker zijn dan behoud van eigen baden en wordt overwogen.

De vier hoofdsenario's

Om grip te krijgen op het effect van de vastgoedkeuzes op de CO₂-uitstoot heeft Revant de energiegebruiken en emissies voor vier scenario's doorgerekend. Revant deed dit met de CO₂-reductietool van Milieuplatform Zorgsector. Dit kan ook in andere tools of met behulp van een technisch adviseur. De CO₂-tool stelt Revant in staat te spelen met de data en feeling te krijgen voor de globale impact van keuzes. Het laat zien in welk scenario Revant de klimaatdoelen voor 2030 en 2050 haalt en welke investeringen hiermee gemoeid zijn.

De focus in de scenario's ligt op de twee grootste locaties: *Breda* en *Lindenhof*. Breda is de hoofdvestiging, waar ook alle facilitaire zaken gehuisvest zijn. Verhuizing is waarschijnlijk maar het moment nog onzeker. Lindenhof is een iets kleinere vestiging in Goes waar vervangende nieuwbouw op het ziekenhuisterrein zeker is. De locaties *Reigerbos* en de *Wielingen* zijn aanzienlijk kleiner en hiervan ligt de vastgoedstrategie grotendeels vast voor langere tijd binnen de bestaande bouw.

De hoofdlocatie in Breda heeft een 25-meter bad dat ook gebruikt wordt voor zwemlessen en sportclubs en overstijgt daarmee de eisen van revalidatiezorg. Bij verhuizing van de locatie zal dit bad niet meeverhuizen. Op locatie Lindenhof is een oefenbad aanwezig van 12 meter, dit zal gesloopt worden bij de verhuizing. Het is nog onzeker of baden op de nieuwbouwlocaties terugkomen en in welke vorm. Dit hangt af van welke functies noodzakelijk zijn en of er alternatieven voor handen zijn. In de energienormen van de huidige scenario's is daar voor nu geen rekening mee gehouden.

Scenario 1: Alleen wettelijk verplichte maatregelen

Als referentiekader is een basisscenario uitgewerkt waarbij alleen de wettelijke verplichte energiebesparingsmaatregelen (Erkende Maatregelen) gepland zijn en geen verhuizing plaatsvindt. Dit gaat om zo'n zes tot tien maatregelen per locatie. Spouwmuurisolatie (2 locaties), LED verlichting (2 locaties), warmteterugwinning op de ventilatielucht (3 locaties) en enkele zwembad-gerelateerde maatregelen leveren de meeste besparing op.



Om grip te krijgen op het effect van de vastgoedkeuzes op de uitstoot, zijn vier scenario's uitgewerkt.

Scenario 2: Verhuizing in Breda op korte termijn

- Verhuizing van locatie Breda naar nieuwbouw (zonder zwembad) op het terrein van het Amphia Ziekenhuis in 2024 en afstoten van het huidige pand (met zwembad).
- Lindenhof betreft nieuwbouw bij het Admiraal de Ruyter Ziekenhuis per 2028, het huidige pand wordt gesloopt.
- Reigerbos en de Wielingen worden volledig gerenoveerd.

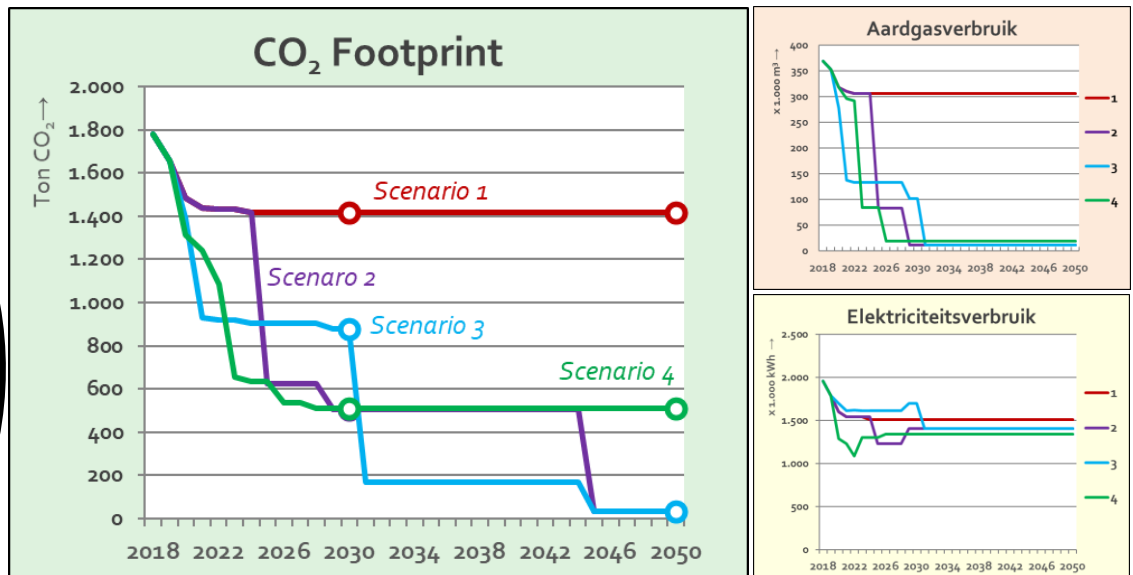
Centraal in dit scenario staat de vraag welke kleine maatregelen nog in Breda doorgevoerd kunnen en moeten worden.

Scenario 3: Verhuizing van Breda op lang termijn

Dit scenario is bijna gelijk aan het tweede scenario, maar de verhuizing van locatie Breda vindt pas zes jaar later plaats (in 2030). Centraal in dit scenario staat de vraag welke grote maatregelen nog in Breda doorgevoerd kunnen en moeten worden.

Scenario 4: Geen verhuizing maar grootschalige renovatie

Het laatste scenario is weer gelijk aan scenario 2 behalve dat Revant Breda niet verhuist maar volledig renoveert. Centraal in dit scenario staat de vraag hoe Breda volledig van het gas afgaat en de opwek van duurzame energie realiseert.



Toelichting bij de grafieken:

CO₂ Footprint: De CO₂-reductietool rekt erop dat vanaf 2030 nieuwbouw direct CO₂-neutraal is; in 2024 (scenario 2) nog niet. Dit verklaart dat de lijn van scenario 3 in de periode 2030 – 2045 lager ligt dan scenario 2. De CO₂-reductietool gaat ervan uit dat alle nieuwbouw in 2045 CO₂-neutraal gemaakt kan worden. Dit is te zien aan de sprong in scenario 2 en 3 in 2045, welke beide op nul uitkomen.

Elektriciteitsverbruik: Het elektriciteitsverbruik zal toenemen wanneer overgestapt wordt op warmtepompen. Duurzame opwek door PV brengt de elektriciteitsvraag en daarmee het verbruik weer omlaag. Netto zal het elektriciteitsverbruik in alle scenario's met circa één vijfde afnemen. Dit gaat ervan uit dat alle energie uit PV zelf verbruikt wordt.

De schetsen van scenario's leerde Revant het volgende:

- Niets doen is geen optie.
- Met uitvoer van alleen wettelijk verplichte maatregelen (scenario 1) kan circa 20% CO₂-reductie behaald worden (= directe en indirecte emissie, bij gelijkblijvende CO₂-emissiecoëfficiënten).
- Het klimaatdoel van 50% CO₂-reductie in 2030 kan behaald worden door:
 - Snelle verhuizing van locatie Breda (scenario 2). Aanname hierbij is dat de nieuwbouw een energieverbruik < 100 kWh/m² presteert en dat het zwembad niet (in de huidige vorm) terugkomt.
 - Een late verhuizing van locatie Breda (scenario 3), mits vóór 2030 een hybride warmtepomp en PV op de huidige locatie geplaatst worden.
 - Grootschalige renovatie van locatie Breda (scenario 4).
- Het klimaatdoel van 100% CO₂ reductie in 2050 kan behaald worden:
 - Als de locaties Breda en Lindenhof (op korte of lange termijn) naar nieuwbouw gaan (respectievelijk scenario's 2 en 3). Aanname hierbij is dat deze nieuwbouw energieneutraal is of gemaakt kan worden tussen nu en 2050. De locaties Reigerbos en de Wielingen zijn ook in de huidige bouw energieneutraal te maken. Dit vraagt nog wel flinke investeringen.

Toelichting:

Zonder verhuizingen van de locaties Breda en Lindenhof is het erg lastig volledig van het gas af te komen. Dit blijkt uit scenario 4 waar Breda het huidige pand behoudt. Met vergaande isolatie van het pand en warmte-opwekking door warmtepompen kan wel volledig van het gas gegaan worden. Het huidige zwembad maakt het onmogelijk om de volledige elektriciteitsvraag door middel van PV-panelen op te wekken. Bovendien zit de huidige locatie ver van het Amphia ziekenhuis en zal daarmee bepaalde energie-intensieve zorgprocessen zelf moeten bieden. De zuidgevel is in de huidige vorm niet geschikt voor opwek van PV. Bij nieuwbouw kan hier wel rekening mee gehouden worden.

Zinvolle maatregelen ondanks verhuizing

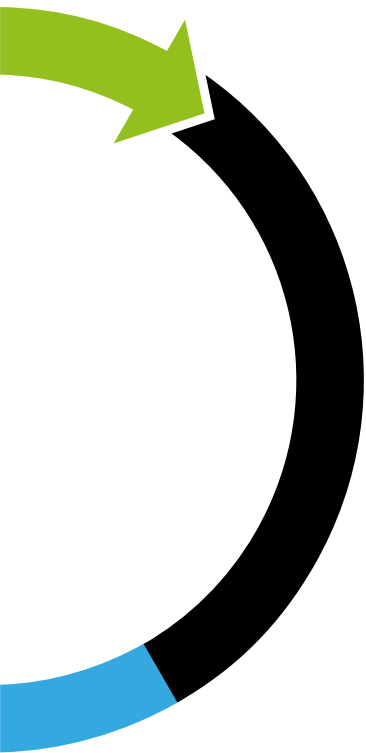
Ondanks de verhuisplannen onderzoekt Revant toch energiebesparende maatregelen in de huidige panden. Afhankelijk van de scenariokeuze kunnen de maatregelen doorgevoerd worden. Maatregelen die zich binnen het perspectief van 2 tot 3 jaar terugverdienen zijn retrofit LED-verlichting, enkele maatregelen in de serverruimte en mogelijk de isolatie van zwembadwaterleidingen. Deze maatregelen vallen dus in alle scenario's onder de verplichte maatregelen. In de scope 4 tot 10 jaar tot verhuizing zijn LED in nieuwe armaturen, de hybride warmtepomp en mogelijk PV-panelen rendabel.

De rendabiliteit en duurzaamheid van deze maatregelen is daarnaast sterk afhankelijk van de partij die het pand in Breda van Revant overneemt. De specifieke gebouwindeling leent zich niet voor alle doelgroepen en er is een reële kans dat het pand tot casco gestript of volledig gesloopt wordt. In die situatie is het belangrijk af te vragen wat er van het huidige pand en eventueel te nemen maatregelen, zoals LED-verlichting, gerecycled kan worden. Als nieuwe armaturen niet voldoende gerecycled kunnen worden, kan gedacht worden aan retrofit LED-buizen in de oude armaturen of aan LED-lease. In het geval van het laatste betaalt Revant alleen voor het 'licht' en niet voor nieuwe armaturen. De uitvoerende partij wordt hierbij automatisch geprikkeld modulaire en recyclebare armaturen op te hangen. Dit geldt ook voor andere voorzieningen dan verlichting en kan ook interessant zijn voor de nieuwbouw.

Besluitvorming scenario en maatregelen

Over het uiteindelijke vastgoedscenario wordt komende maanden meer duidelijk. Een scenario met een snelle verhuizing van de locatie Breda (scenario 2) lijkt zowel operationeel als vanuit klimaatoptiek de voorkeur te hebben. Ondertussen benut de technische dienst van Revant de tijd voor een herbeoordeling van de status van de panden en installaties. Sweegers en de Bruijn verwerken dit in de MJOP's. Het

definitieve scenario zal verder uitgewerkt worden om een indicatie van de toekomstige emissies te kunnen geven. Diverse alternatieve businesscases laten tot slot zien wat de mogelijkheden en impact op CO₂-reductie daadwerkelijk zijn.



Het expertisecentrum verduurzaming zorg wordt uitgevoerd door:

Stimular

MPZ

TNO

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



Contactpersoon: Judith de Bree; j.debree@milieuplatformzorg.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.