DE 'HUISVESTING MET ZORG' DIE AEDIFICA BIEDT, IS IN ALLE OPZICHTEN OOK STEEDS DUURZAMER

Elf jaar na de start in België, betrad Aedifica in 2016 ook de Nederlandse markt. Met de focus op 'huisvesting met zorg' is het sindsdien snel gegaan: anno 2023 bezit de zorgvastgoedinvesteerder in ons land 75 zorglocaties, met een gezamenlijke waarde van 640 miljoen euro én een gemiddeld energieverbruik dat nu al bijna op de streefwaarde (in 2030) van 130 kWh/m²/jaar ligt. In de wetenschap dat Aedifica tegen 2050 een CO_2-neutrale portfolio wil hebben, betekent dat werk aan de winkel voor Steven de Ridder, die in Nederland als Asset & Investment Manager een van de kartrekkers is op het gebied van duurzaamheid.

Om maar met de deur in het verpleeghuis te vallen: een gemiddeld energieverbruik van ca. 130 kWh/m²/jaar is helemaal niet slecht, zelfs niet binnen een pan-Europese vastgoedinvesteerder die niet alleen met zijn portefeuille maar ook met zijn MVO-strategie tot de koplopers wil behoren. 'Verdeeld over acht landen heeft Aedifica in Europa circa 620 zorglocaties, met ruim 47.000 zorggebruikers en een totale reële waarde van 5,7 miljard euro,' schudt De Ridder wat kengetallen uit zijn mouw. 'Richting een portefeuille met netto nul emissie in 2050, is de eenheid kWh/m² voor ons een belangrijke graadmeter. Voor zowel elektriciteit als gas geeft het aan hoeveel energie een gebouw verbruikt. Het doel voor Aedifica is duidelijk: het gemiddelde energieverbruik van al onze zorglocaties in heel Europa moet worden gereduceerd van 169 kWh/m² in 2021 naar 130 kWh/m² in 2030. In Nederland zitten we daar dus al bijna op. Om een idee te geven bij deze eenheid: het gemiddelde van de markt lag in 2020 op circa 300 kWh/m².'

Ah, dus dan kunnen jullie de komende jaren rustig aan doen…

'Integendeel. Onze Nederlandse portefeuille maakt nadrukkelijk deel uit van de Europese portefeuille van Aedifica, dat één pan-Europese MVO-strategie hanteert: waarde creëren voor haar stakeholders én de samenleving, op een duurzame wijze die gestoeld is op een geïntegreerd duurzaamheidskader. In een aantal van de andere landen waar we actief zijn, ligt de gemiddelde leeftijd van ons zorgvastgoed hoger dan bij ons. Dat zie je terug in de energetische prestaties van die gebouwen, die beduidend minder zijn dan in Nederland waar we in 2016 begonnen zijn. Conform het Bouwbesluit voldoen veel van de nieuwe zorglocaties die we sindsdien hebben toegevoegd aan de Nederlandse portefeuille aan de BENG-eisen, wat neerkomt op een totaal energieverbruik van 50 tot 70 kWh/m². In zekere zin zien we dat doel voor 2030 als een vertrekpunt: hoe sneller het ons hier in Nederland lukt om met ons vastgoed onder dat gemiddelde gebruik van 130 kWh/m² te duiken, hoe meer tijd onze collega's in ander landen hebben om hun deel van de gezamenlijke opgave te realiseren.'

Je had het net over een 'geïntegreerd duurzaamheidskader'. Dat klinkt een beetje abstract. Kun je het toelichten?

'Het betekent dat we bij alles wat we als zorgvastgoedinvesteerder doen en laten gefocust zijn op drie vormen van duurzaamheid die integraal met elkaar verbonden zijn: operationele duurzaamheid,

‘ZOALS HET EEN SLAGVAARDIGE EN AMBITIEUZE ORGANISATIE BETAAMT, DENKEN WE VOORAL IN KANSEN’

energetische duurzaamheid en financiële duurzaamheid. Bij die energetische duurzaamheid is het EPC leidend: bij iedere investering die we doen in ons vastgoed, hebben we dat gemiddelde energieverbruik van 130 kWh/m² in 2030 voor ogen. En dus wordt bijvoorbeeld in Residentie Mariëndaal in het Brabantse dorp Velp volgende maand in samenwerking met de hurende zorginstelling een nieuw WKO-systeem in gebruik genomen, dat wordt gevoed door zestig bronnen. Mede dankzij deze investering maakt het zorgcomplex een sprong naar Energielabel A, wat bijzonder is voor het monumentale klooster waarin Residentie Mariëndaal is gevestigd. Een ander mooi voorbeeld van de energie-optimalisatie van bestaand vastgoed waar we fors in investeren, zijn de 1.500 zonnepanelen die momenteel worden geplaatst op de daken van drie zorglocaties in Noord-Nederland.’

Wat behelst operationele duurzaamheid?

‘Zorgvastgoed kan energieneutraal zijn en toch niet futureproof, omdat het niet mogelijk is om er kwalitatief goede, veilige en efficiënte zorg te faciliteren. Ook daar investeren we in, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie, omdat zorgvastgoed alleen toekomstbestendig is als zowel voor de bewoners als voor het personeel alle lichten op groen staan. Dat betekent onder andere korte looplijnen, maximaal gebruik van domotica en een ontwerp en een indeling die voor bewoners én personeel aangenaam zijn. Het is heel simpel: zorgvastgoed waarin mensen om wat voor reden dan ook niet willen wonen of werken, is niet futureproof en moet dus of worden vervangen of worden gerenoveerd. Dé uitdaging daarbij is om oplossingen te bedenken die niet tot meer energieverbruik leiden. Hittestress, een groot probleem in veel zorgvastgoed, kun je bijvoorbeeld bestrijden door de energieslurpende airco continu te laten draaien, maar je kunt ook kijken hoe je de hitte buiten kunt houden. Dat kan met uitvalschermen maar ook door het gebouw te voorzien van overstekken, die op de verdieping eronder voor schaduwwerking zorgen. Bij dat laatste kunnen bomen trouwens ook op een groene, duurzame manier een grote rol spelen.’

Blijft over de derde pijler van het duurzaamheidskader: financiële duurzaamheid…

‘Of het nu om de verduurzaming van bestaand zorgvastgoed als Mariëndaal in Velp of om één van onze nieuwbouwprojecten gaat: in beide gevallen moet er ook sprake zijn van financiële duurzaamheid, zowel voor ons als voor de zorgaanbieder die het gebouw van ons gaat huren. Uitgangspunt is dat het mes aan twee kanten snijdt: de investering moet enerzijds onze vastgoedportefeuille duurzamer maken en anderzijds de huurder aan lagere energiekosten helpen. Bij Mariëndaal is dat goed gelukt: de huurverhoging die we met de zorgaanbieder zijn overeengekomen, dekt onze investeringen in de verduurzaming van het gebouw. En de zorgaanbieder weet dat de huurverhoging wordt gecompenseerd door lagere energielasten.’

Richting 2030 ligt Aedifica in Nederland dus goed op schema, qua groeiambities en op duurzaamheidsgebied. Wat zijn de grootste beren en valkuilen op de weg?

‘Zoals het een slagvaardige en ambitieuze organisatie betaamt, denken we vooral in kansen. Maar uitdagingen zijn er zeker. De hoge rente en de hoge bouwkosten bijvoorbeeld, die het lastiger maken om nieuwbouwprojecten rond te rekenen. En niet te vergeten de netcongestie in grote delen van het land, die een rem zet op investeringen in bijvoorbeeld zonnepanelen. Dat weerhoudt ons er overigens niet van om onze huurders te stimuleren om groene stroom in te kopen. Daarnaast is inmiddels al bijna twintig procent van de huurovereenkomsten in onze portefeuille voorzien van een ‘Green lease-clausule’. Die bevat enerzijds wederzijdse verplichtingen, zoals het delen van gegevens over het energieverbruik en het uitwisselen van best practices, en anderzijds aanbevelingen voor de verdere verbetering van de milieuprestaties van gebouwen.’

STEVEN DE RIDDER
Asset & Investment Manager Nederland Aedifica

Hoe kijkt u naar de toekomst van zorg en de gevolgen voor uw zorgvastgoedstrategie?
In de care sector zoveel mogelijk clustering van mensen met een zorgvraag. Dat is de enige mogelijke oplossing om het beperkte aanbod van zorgpersoneel efficiënt in te zetten

Met zorgvastgoed staan we voor een aantal flinke uitdagingen, welke volgens u?
290.000 woningen ontwikkelen die geschikt zijn voor ouderen

Wat zijn de financiële uitdagingen binnen de zorgvastgoedsector?
Betaalbare huren realiseren. Op dit moment is er geen balans in grondwaarde, bouwkosten, yields en huurprijzen. Dat moet weer in balans komen om projecten haalbaar te krijgen

Hoe maak je zorgvastgoed nog aantrekkelijker voor investeerders?
Een overheid die niet continu wijziging in de zorgfinanciering doorvoert

Als je in een nieuwe zorglocatie je moeder wilt achterlaten, wat moet dan echt heel goed geregeld zijn en wat zijn de plus componenten?
Persoonlijke aandacht, comfortabel binnenklimaat, beschikbaarheid community en een actieve bridgeclub

Wat wil jij bijdragen?
Ik vind het fijn om impact te maken door (vastgoed) beslissingen waar ik aan bijdraag, dat kunnen hele kleine dingen zijn, zoals een uitje dat wij organiseren voor bewoners, tot grote beslissingen om bijvoorbeeld een nieuwbouwproject van de grond te krijgen

Waar kom je tot rust?
Op mijn fiets of in de bergen

Wat is je favoriete uitwaai-plek?
Op een skipiste

Hoe kom jij tot jezelf na een drukke werkweek?
Een goede fietstocht, spelen met mijn kinderen, een bbq in de zomer en een goede borrel met vrienden

Hoe krijg jij zaken in beweging?
Door mijn enthousiasme over te brengen

‘AEDIFICA WIL WAARDE CREEREN VOOR HAAR STAKEHOLDERS EN DE SAMENLEVING’