

Beleid Duurzaam bouwen



Onze visie op duurzaamheid

De Koperhorst wil haar bijdrage leveren aan een leefbare wereld, voor toekomstige generaties en voor onze bewoners, medewerkers en vrijwilligers. Want duurzaamheid zorgt voor meer gezondheid en daarmee voor leefplezier.

Green Deal Duurzame Zorg

Op 8 december 2022 hebben we de Green Deal 'Samen werken aan duurzame Zorg 3.0' ondertekend. De Green Deal Zorg is een actie vanuit de zorgsector, ondersteund door de overheid en het bedrijfsleven. Doelstelling is het terugdringen van CO₂, zuiniger gebruik maken van grondstoffen en zorgen voor



Wat is duurzaam bouwen?

Duurzaam bouwen is een bouwpraktijk die gericht is op het minimaliseren van de negatieve impact van de bouw op het milieu en het maximaliseren van de efficiëntie van de gebruikte middelen. Het omvat het gebruik van duurzame materialen, energie-efficiënte ontwerpen en technologieën, en het minimaliseren van afval en vervuiling. Het doel van duurzaam bouwen is om gebouwen te creëren die niet alleen milieuvriendelijk zijn, maar ook economisch levensvatbaar en sociaal verantwoordelijk zijn.

1. Inleiding en doelstelling

Vanaf eind 2024 is De Koperhorst houder van het Zilveren certificaat Milieuthermometer Zorg. Met het behalen van het certificaat zilver wordt invulling gegeven aan de Green Deal 3.0, het Klimaat-akkoord en de routekaartaanpak.

1.1 Doelstelling ten aanzien van duurzaam bouwen

De Koperhorst streeft naar een halvering van de CO₂-uitstoot van het vastgoed in 2030 en een CO₂-neutrale vastgoedportefeuille in 2050. Alle maatregelen en vastgoedkeuzes die daaraan bijdragen staan beschreven in de Portefeuilleroutekaart CO₂-reductie (paragraaf 3.1) en zijn met een bestuursoplegger vastgesteld.

Het beleid duurzaam bouwen vormt het kader waarbinnen deze maatregelen genomen worden. Het omvat beleidsvoornemens op 5 thema's:

1. Energiezuinigheid gebouwen
2. Circulariteit gebouwen
3. Gezondheid bevorderende gebouwen
4. Bouwproces
5. Oplevering

2. Beleidsvoornemens per thema

2.1 Energiezuinige gebouwen

2.1.1 Nieuwbouw

De Koperhorst wil in elk geval minimaal voldoen aan de wettelijke eisen voor het realiseren van nieuwbouw. Dat betekent:

- **BENG** (Bijna Energie Neutrale Gebouwen), sinds 1 juli 2020 moeten alle panden aan de eisen van BENG voldoen, welke bestaan uit 3 indicatoren¹:
 - BENG-indicator 1. De totale energiebehoefte in kWh/m² voor verwarming en koeling. Deze indicator kijkt vooral naar het architectonische ontwerp, de transmissieverliezen en de oriëntatie van het gebouw t.o.v. de zon.
 - BENG-indicator 2. Primaire energiegebruik in kWh/m² voor verwarming, warm tapwater, koeling, ventilatie en verlichting. Installaties met een hoog rendement verlagen de BENG 2 indicator.
 - BENG-indicator 3. Aandeel hernieuwbare energie. Dit is de verhouding tussen hernieuwbare energie en het primaire fossiele energiegebruik.
- **ENG** (Energie Neutrale Gebouwen) om in 2050 over een CO₂-neutrale vastgoedportefeuille te beschikken, moeten we nog een extra stap zetten: BENG naar ENG.

¹ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/beng-indicatoren> , <https://www.bwtinfo.nl/nieuws/2019/1/beng-vanaf-1-1-2020>

- **TOjuli** (Temperatuur Overschrijding juli), indicator voor preventie van oververhitting. Bij de verdere ontwikkeling van bijna-energie neutrale concepten is dit een belangrijk aandachtspunt. Van belang is dat ontwerpers van gebouwen in hun ontwerp rekening houden met de circulatiestromen van koude lucht in een gebouw. De TOjuli volgt automatisch uit de software van de Energieprestatieberekening volgens de NTA 8800. Woningen met een actieve koeling voldoen automatisch aan de TOjuli-eis.

Voor het all-in energieverbruik (gebouw en processen) wordt in het programma van eisen een elektriciteitsverbruik van minder dan 50 kWh per m² BVO nagestreefd. M.b.v. een berekening wordt dit vooraf nauwkeurig vastgesteld, bijvoorbeeld door de Passiefhuis Berekening (PHPP). De PHPP-berekening is een rekenmethode die een hoge voorspellende waarde heeft van energieverbruik in de praktijk.

2.1.2 Renovatie

Bij renovatie zal De Koperhorst de maatregelen uit de eigen Portefeuilleroutekaart CO₂-reductie volgen. Voor het vastgoed dat behouden blijft zijn in de routekaart vergaande maatregelen opgenomen die de energieprestatie verhogen. Het natuurlijk moment wordt zo optimaal mogelijk benut voor verduurzaming. Dit betreft onder andere aanpassingen aan de gebouwschil en alternatieven voor gasgestookte installaties. In gebouwen die minder dan 5 jaar in exploitatie blijven wordt niet meer geïnvesteerd dan wettelijk verplicht is met goed inregelen en benodigd onderhoud van de installaties.

2.2 Circulaire Gebouwen (milieuprestatie van materialen)

2.2.1 Nieuwbouw

De Koperhorst berekent voor ieder nieuwbouwproject een MPG-score met een door de overheid erkende rekentool². MPG staat voor Milieu-Prestatie-Gebouw en geeft de milieu-impact van de gebruikte materialen aan.³ Deze berekening wordt tijdens het voorlopig of definitief ontwerp opgesteld en besproken inclusief alternatieve opties voor materialen.

Voor nieuwe woningen voldoet De Koperhorst in ieder geval aan de wettelijke eisen voor het realiseren van nieuwbouw. Sinds 2018 voldoen de woningen aan 0,8. De score die als norm gehanteerd wordt bij de rest van de nieuwbouwprojecten is maximaal 1,0.

Aanvullend wordt alleen hout uit duurzaam beheerde bossen ingezet en dat niet chemisch verduurzaamd is. Het bosbeheer voldoet aan de Dutch Procurement Criteria for Timber³. Het binnen-schilderwerk wordt gedaan met producten waaraan een ISO-type I⁴ milieukeurmerk is toegekend of die aantoonbaar voldoen aan de eisen van deze keurmerken.

2.2.2 Renovatie

Renovatieprojecten met een bouwsom van meer dan € 1.000.000 zullen net als nieuwbouw aangepakt worden met duurzaam bouwen, waarbij rekening wordt gehouden met de keuze van materialen en het bouwproces. Ook hier wordt de MPG-score van 1,0 als uitgangspunt genomen en rekening gehouden met bovenstaande eisen aan hout en schilderwerk.

2.2.3 Flexibele opbouw en inrichting

Een zorggebouw gaat 50 jaar mee. Nieuw vastgoed gaat technisch minstens 100 à 200 jaar mee. De demografische opbouw volgend zal na 2060 de behoefte aan ouderenhuisvesting in Nederland verminderen en maakt een flexibel gebouw ander gebruik mogelijk. De vastgoedwaarde blijft hoog als het gebouw voor meerdere doelgroepen inzetbaar is. Ook is de milieuprestatie van een gebouw met lange gebruiksduur gunstiger. Daarom kiest De Koperhorst voor haar nieuwbouwplannen voor een flexibel gebouw.

2.3 Gezondheid bevorderende Gebouwen

2.3.1 Binnenklimaat

De gebouwen ondersteunen het leefplezier van bewoners en leveren een prettige werkomgeving voor medewerkers en vrijwilligers. Hiervoor wordt bij het ontwerp en de inrichting minimaal rekening gehouden met: verlichting, akoestiek, ventilatie, aanwezigheid van natuur en voldoende gelegenheid voor beweging van bewoners, medewerkers en vrijwilligers.

² <https://docplayer.nl/13539944-Certificatieschema-milieuthermometer-zorg.html>

³ <https://www.tpac.smk.nl/32/home.html>

⁴ <https://www.planoo.nl/nl/themas/maatschappelijk-verantwoord-inkopen/mvi-het-inkoopproces/iso-type-i-milieukeurmerk>

Betreft:	Duurzaam bouwen, beleid	Geldig tot:	1-4-2027
Status:	Definitief	Beheerder:	Adviseur beleid & kwaliteit
Versie:	1-5-2025	Eigenaar:	Manager Facilitair
Vastgesteld op:	8-5-2025		

2.3.2 Klimaatbestendig terrein

De gebouwen en het terrein worden zo klimaatbestendig mogelijk ingericht opdat toenemende hitte, droogte en wateroverlast minder impact maken. Hiervoor wordt minimaal gekeken naar ontharding van het terrein, plaatsing van groen en het bufferen van water.

2.3.3 Biodiversiteit op het terrein

De gebouwen en het terrein worden met aandacht voor biodiversiteit ingericht. Hiervoor wordt bij tenminste nieuwbouw en grote renovaties een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hiermee wordt bepaald welke flora en fauna aanwezig is en welke maatregelen hier het beste op aansluiten.

Er wordt minimaal gekeken naar het potentieel van ontharding van het terrein en verbeteren van de bodemkwaliteit. Extra aandacht ligt bij het stimuleren van inheemse, nectar gevende flora en het verhogen van het aantal bomen of heesters. Aanvullend wordt gekeken naar vergroening aan of op het pand in de vorm van groene gevels, groene daken en nestkasten.

2.4 Bouwproces

De Koperhorst houdt rekening met het milieu tijdens de bouwfase door het duurzaam inrichten van de bouwplaats. Hiervoor worden de volgende aspecten beoordeeld:

- Aannemer (Dit kan bijvoorbeeld aangetoond worden door: een bewuste bouwer certificaat certificering met CO2-prestatieladder ervaring met projecten met een duurzaamheidsambitie zoals BREEAM-nieuwbouw of GPR-gebouw);
- Minimalisatie gebruik van fossiele brandstoffen;
- Preventie van ongebruikte ingekochte materialen;
- Monitoren en reduceren van energieverbruik van apparaten op de bouwplaats;
- Monitoren en reduceren van brandstofverbruik voor vervoer van/naar de bouwplaats;
- Afvalscheiding en -verwerking;
- Flora en fauna op en rond de bouwplaats.

2.5 Oplevering

Bij het opleveren en in gebruik nemen van vastgoed wordt aandacht besteed aan:

- Duurzaam inregeling van installaties;
- Meten kierdichtheid;
- Monitoren van het energieverbruik en -opwek.

Hiertoe worden contractueel afspraken gemaakt met financiële waarborgen.

3. Werkwijze & Planning

3.1 Portefeuilleroutekaart CO2 reductie

In lijn met de afspraken van de zorgsector in het Klimaatakkoord is voor het vastgoed een portefeuillekaart CO2-reductie opgesteld. Deze routekaart geeft inzicht in de benodigde maatregelen van de organisatie van het behalen van Klimaatdoelstellingen. In deze routekaart staan de maatregelen per gebouw in de tijd aangegeven om aan energiebesparing en CO2-reductie te werken.

Deze routekaart wordt een keer per jaar herzien opdat nieuwe inzichten verwerkt worden. Deze maatregelen zijn ook opgenomen in de meerjaren onderhoudsplanung en passen in de vastgoed-meerjarenbegroting.

3.2 Certificeringen

Om duurzaamheid structureel in de werkwijze van duurzaam bouwen te borgen, is gekozen voor het behalen van de volgende certificatie:

- **Milieuthermometer Zorg**, niveau zilver. In een Excel werkdocument wordt de actuele stand van zaken bijgehouden voor iedere eis van de Milieuthermometer Zorg. Ook wordt bijgehouden wie verantwoordelijk is voor de uitvoering en wat de planning is om een actie op te pakken.
- **BREEAM-NL**, voor nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van BREEAM-NL Nieuwbouw. Voor nieuwbouwprojecten wordt minimaal niveau Very Good behaald. Binnen BREEAM-NL wordt een minimale score behaald voor diverse onderdelen en credits

3.3 Planning

In de periode 2028-2030 zijn de volgende bouwprojecten aan de orde, waarop de kaders en doelen in dit beleidsstuk direct betrekking hebben:

Betreft:	Duurzaam bouwen, beleid	Geldig tot:	1-4-2027
Status:	Definitief	Beheerder:	Adviseur beleid & kwaliteit
Versie:	1-5-2025	Eigenaar:	Manager Facilitair
Vastgesteld op:	8-5-2025		

	M2 BVO	Totale € (ver)bouwsom	Beoogde energie- prestatie (kWh/m2)	MPG-score
De Koperhorst	Nb	Nb	Nb	Nb

4. Financiering

De Koperhorst zal bij financiering van vastgoedkeuzes denken in *total cost of ownership*. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de kosten van aanschaf, maar ook naar de kosten die gemaakt worden gedurende de levensduur van installaties, energieverbruik en materialen.

Maatregelen die wettelijk verplicht zijn worden te allen tijde genomen. Dit zijn maatregelen met een terugverdientijd van de meerkosten van vijf jaar of minder. Daarnaast worden alle maatregelen genomen waarvan de meerkosten zich binnen de levensduur terugverdienen als die korter is dan 10 jaar.

Verduurzamingsmaatregelen waarvan de meerkosten zich binnen de levensduur terugverdienen die langer is dan 10 jaar tijd worden zoveel als mogelijk meegenomen.

Deze manier van denken vraagt in veel gevallen een hogere initiële investering. De meerkosten van een zeer energiezuinig gebouw ten opzichte van kosten voor het wettelijk minimum van nieuwbouw zijn ca. 0-5% van de totale bouwsom. Met name bij passiefhuisbouw concepten zijn de meerkosten laag.

De Koperhorst zoekt in overleg met financieringspartijen naar groenleningen of duurzaamheidsleningen met extra lage rente.

Het beleid Duurzaam bouwen is door de bestuurder van De Koperhorst vastgesteld in het managementteam overleg van 8 mei 2025.