

Portefeuilleroutekaart CO₂-reductie vastgoed Zorgorganisatie Norschoten

Vastgesteld op: 16 december 2025
Besproken met: Ilja Ezinga. Raad van bestuur.

Toelichting

Deze notitie is samen met de ingevulde CO₂-reductietool de portefuilleroutekaart van de zorgorganisatie Norschoten. De portefuilleroutekaart geeft per (cluster) locatie(s) aan welke energiemaatregelen geselecteerd zijn en in de komende jaren of op een natuurlijk moment ingepland zijn.

Achtergrond

In de Green Deal Zorg van 2018 en het Klimaatakkoord van 2019 is door de branches afgesproken dat in 2050 al het zorgvastgoed (bijna) klimaatneutraal is en dat de zorgorganisaties aan de hand van de portefuilleroutekaart voor CO₂-reductie aan de slag gaan.

Het betreft maatregelen voor energiebesparing, vermindering van aardgasgebruik, en voor het opwekken van duurzame energie met onder andere zonnepanelen. Het betreft zowel bestaand vastgoed als nieuw te bouwen vastgoed.

Visie en beleid van Norschoten voor het verduurzamen van vastgoed.

Norschoten wil een toekomstbestendige zorgorganisatie zijn. Vanuit de gedachten van rentmeesterschap. We hebben de aarde in bruikleen en neemt Norschoten haar verantwoordelijkheid voor het behoud van de aarde, onder andere door projectmatig te werken naar energieneutraliteit. Norschoten kijkt verder dan dat en neemt ook de verantwoordelijkheid voor haar bewoners, medewerkers, mensen in de omgeving en mensen verder weg in de keten. Kennisdeling en bewustwording bij bewoners en medewerkers zijn hierin belangrijke focuspunten.

De kernwaarden van waaruit Norschoten te werk wil gaan zijn:

- Verantwoordelijkheid: We nemen onze verantwoordelijkheid voor de aarde, deze hebben we in bruikleen. We doen meer dan wettelijk verplicht en nemen verantwoordelijkheid voor bewoners, medewerkers, mensen in de omgeving en mensen verder weg in de keten.
- Betrouwbaar: Ons duurzaamheidsbeleid voeren we transparant uit, we communiceren over de successen maar ook over de dingen die beter kunnen.
- Verbindend: We zoeken de samenwerking op met collega's maar ook met (strategische) partners. We verbinden het beleid aan de praktijk, nemen bewoners en medewerkers aan de hand mee en zetten in op bewustwording.

Ambitie: Norschoten wil vanuit bovengenoemde visie meer doen dan wat wettelijk verplicht is op het gebied van duurzaamheid. Norschoten zet in op integraal duurzaamheidsbeleid aan de hand van het ESG-model waarbij 'environment' en 'governance' momenteel om de meeste aandacht vragen. Committeren en invulling geven aan de Green Deal Zorg 3.0 vormt in eerste instantie de basis voor het milieubeleid als uitwerking overweegt Norschoten om aan de slag te gaan met certificering Zilver volgens de Milieuthermometerzorg. Bij verduurzamingspotentieel zet Norschoten de mogelijkheden af tegen inspanning (tijd en geld) en impact en neemt hierbij de positieve en negatieve invloed op het primaire zorgproces mee. Norschoten ervaart een toenemende vraag naar rapportage over ESG en is van mening dat rapportage hand in hand moet gaan met monitoring en verbeteringen om de impact daadwerkelijk te vergroten. Het is voor Norschoten niet de vraag of hier mee gestart gaat worden maar wanneer. Om hier een weloverwogen keuze in te maken - in achtneming van de huidige capaciteit - wil Norschoten eerst onderzoeken wat rapportage vraagt in tijd en geld.

Vastgoedsamenstelling Norschoten

Gebouwnaam	eigendom/huur	Adres	Postcode	Plaats	Bouwjaar	BVO (m2)	GO (m2)	investering totaal incl staartkosten & BTW
Klaverweide 1	eigendom	Klaverweide 1	3773AW	Barneveld	1996	5.230	5.130	€ 458.474
Klaverweide 1 (Revalidatie)	eigendom	Klaverweide 1	3773AW	Barneveld	2016	3.185	3.070	€ 0
Klaverweide 1B	eigendom	Klaverweide 1	3773AW	Barneveld	2016	2.322	2.090	€ 148.334
Kweekweg 5	eigendom	Kweekweg 5	3773BH	Barneveld	2003	2.600	2.430	€ 1.421.173
Oud Milligenseweg 34	Huur	Oud Milligenseweg 34	3886ME	Garderen	2010	743	706	€ 139.789
Schoonbeekhof 55	Huur	Schoonbeekhof 55	3774DA	Kootwijkerbroek	2014	2.450	2.340	€ 349.473
Gerit Mouwweg 93	Huur	Gerit Mouwweg 93	8075AH	Elspeet	2014	2.250	2.271	€ 272.588
Jan Nijenhuisstraat 183	Huur	Jan Nijenhuisstraat 183	3882HS	Putten	2013	3.300	3.200	€ 199.699
totaal						22.080	21.237	€ 2.989.531

Financiën en verwachte besparing energiekosten aan de hand van routekaart

De maatregelen uit de routekaart vragen voor het onderhoud- projectenkosten de eerste jaren een hoger vastgoedbudget i.v.m. de meerkosten. Deze meerkosten verdienen zich terug door de besparingen op de energiekosten. Daarnaast loopt er een maatwerk DUMAVA-aanvraag voor Locatie Kweekweg, daar wordt in 2028 geïnvesteerd, welke past op een natuurlijk moment van vervang van installaties en gebouw gebonden kosten. De meer investeringen en besparingen voor de periode 2025 tot 2035 staan in onderstaande tabel.

	Bedrag	Per m2 GO
	Incl. BTW	Totaal vastgoed (2025) 21.683 m2 GO
Investering 2025-2035	€ 2.989.531	€ 137,87 /m² GO
Besparing op energiekosten 2025-2035	€ 3.325.756	€ 153,38 /m² GO
Besparing op energiekosten tot 2050	€ 9.175.991	€ 423,19/ m2 GO

	Investering	Omschrijving
Investering 2025	€ 93.000	Natuurlijk vervang moment.
Investering 2026	€ 445.007	Besparing op energiekosten (PV-panelen)
Investering 2027	€ 68.800	Besparing op energiekosten (Isolatie maatregel)
Investering 2028	€ 1.421.173	Dumava i.c.m. deels natuurlijk vervang moment (excl. korting Dumava 30%)
Investering 2028	€ 821.762	Huurlocatie realisatie PV-panelen, in gesprek over kostenverdeling verhuurder/huurder moet nog plaatsvinden
Investering 2029	€ 0,-	
Investering 2035	€ 139.789	PV panelen locatie Garderen

Bijlage 1

WEii score gebouwen na investeringen

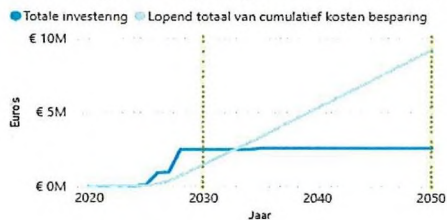
Locatie	Plaats	2025	Norm	2030	Norm	2050
Klaverweide 1	Barneveld	219KWh/m ²	170KWh/m ²	48 KWh/m ²	90KWh/m ²	48 KWh/m ²
Klaverweide revalidatie	Barneveld	68 KWh/m ²	170KWh/m ²	48 KWh/m ²	90KWh/m ²	48 KWh/m ²
Klaverweide 1B	Barneveld	63 KWh/m ²	170KWh/m ²	25KWh/m ²	90KWh/m ²	25KWh/m ²
Kweekweg 5	Barneveld	175 KWh/m ²	170KWh/m ²	102 KWh/m ²	90KWh/m ²	102 KWh/m ²
Oud Milligenweg 93	Garderen	65 KWh/m ²	170KWh/m ²	65 KWh/m ²	90KWh/m ²	- 6,00KWh/m ²
Schoonbeekhof 55	Kootwijkerbroek	123 KWh/m ²	170KWh/m ²	62 KWh/m ²	90KWh/m ²	62 KWh/m ²
Gerrit Mouwweg 34	Elspeet	134 KWh/m ²	170KWh/m ²	91 KWh/m ²	90KWh/m ²	91 KWh/m ²
Jan Nijenhuisstraat 183	Putten	141 KWh/m ²	170KWh/m ²	89 KWh/m ²	90KWh/m ²	98 KWh/m ²

Dashboard

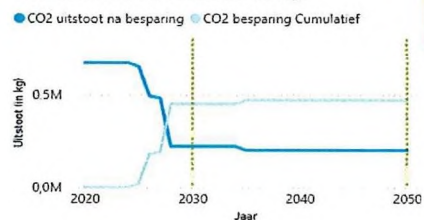
BTW (21%) aan



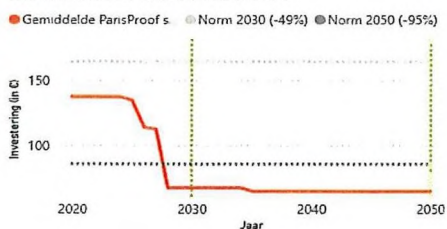
Investering t.o.v. Besparing (in €) incl. BTW (21%)



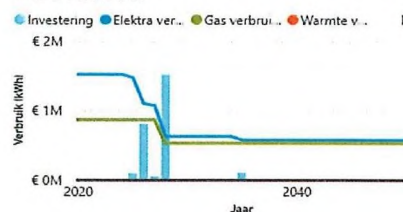
CO2 uitstoot en reductie (in kg)



Gemiddelde ParisProof Score



Verbruik verloop (in kWh) en Investering (in €) incl. BTW (21%)



Verwachte ontwikkeling op basis van ingeplande maatregelen

	2024	2030	2050
WEil	124 kWh/m ²	66 kWh/m ²	59 kWh/m ²
Aardgasverbruik	35,6 m ³ /m ²	21,9 m ³ /m ²	0 m ³ /m ²
Zelf opgewekte stroom	0 kWh/m ²	25 kWh/m ²	27 kWh/m ²

Routekaart.

Dit jaar wordt de portefeuilleroutekaart van het totale vastgoed locaties verwerkt in het concern meerjaren onderhoudsplan. Waardoor het een integraal DMJOP wordt. Dit is exclusief de huur dagcentra's van Norschoten.

Besluit

Norschoten gaat op basis van bovenstaande de komend jaren aan de slag met:

- De maatregelen uit de portefeuilleroutekaart en verwerken in de MJOP's
Het voorbereiden en uitvoeren van maatregelen die de komende vier jaar zijn ingepland in de portefeuilleroutekaart.

De financiering van deze maatregelen wordt opgenomen in het vastgoedbudget, zodat de uitvoering verzekerd is.

Dumava maatwerk Subsidie ingediend en gegund gekregen 428.751,90 t.b.v. locatie Kweekweg.

Handtekening bestuurder: