

## TRANSFORMATIE MBS EINDHOVEN

# Potentie oud schoolgebouw wordt zichtbaar waargemaakt



In oktober 2016 is het nieuwe onderkomen van de Monseigneur Bekkersschool (MBS) in Eindhoven aan Stichting Speciaal Onderwijs Expertisecentrum opgeleverd. Zowel het gebouw als het proces zijn zeer solide en doordacht uitgevoerd.

**H**et project kende een lange voorgeschiedenis. Oorspronkelijk zou de MBS Eindhoven namelijk nieuwbouw krijgen, maar de gemeente Eindhoven besloot een paar jaar geleden sterk in te zetten op hergebruik en transformatie van bestaande gebouwen voor maatschappelijke doeleinden. “Door de transformatie van het gebouw aan de Venetiëstraat is er duurzame huisvesting gerealiseerd voor de MBS Eindhoven. Hierbij is meerwaarde gecreëerd door nu ook buitenschoolse opvang en faciliteiten voor arbeidstoeleiding onder één dak aan te bieden”, aldus Lilianne Heemels, accountant onderwijshuisvesting van de gemeente Eindhoven.

HEVO heeft in samenwerking met Lilianne Heemels, Hilbert de Vries, bestuurder van Stichting Speciaal Onderwijs & Expertisecentra (SSOE), Henk Smeets, directeur van de MBS Eindhoven het proces van de transformatie van de MBS Eindhoven in goede banen geleid. Henk Smeets is duidelijk: “Het was een project met een lange adem met een heel mooi resultaat, waarbij de samenwerking zeer plezierig, constructief en

opbouwend is geweest.” Projectmanager Bart Manders was vanuit HEVO betrokken bij het project: “Wat het zeer interessant maakte, was dat we de mogelijkheid kregen om de potentie van een oud schoolgebouw zichtbaar te maken. Dat we met alle partijen gezamenlijk hebben kunnen waarmaken om dit oude schoolgebouw te transformeren naar een nieuwbouwwaardige locatie die past in de omgeving, is fantastisch!” Dat dit project zo succesvol is verlopen, heeft te maken met een gedegen voorbereiding en uitvoering en de selectie van de juiste partijen. Maar hoe verloopt een proces van transformatie eigenlijk?

### BUSINESSCASE

Met het gegeven dat de gemeente Eindhoven besloot om sterk in te zetten op hergebruik en transformatie van bestaande gebouwen is HEVO gestart met haalbaarheidsstudies. Dit om de haalbaarheid van de businesscase van het MBS Eindhoven in beeld te brengen. Een belangrijke eerste stap in het hele proces. Een haalbaarheidsstudie geeft inzicht in de haalbaarheid van huisvestingsplannen. Naast de financiële

haalbaarheid worden ook de functionele, ruimtelijke en duurzame aspecten geanalyseerd. Uitgangspunt van een haalbaarheidsstudie is niet alleen de initiële investeringskosten, maar de kosten gedurende de gehele levensduur van het gebouw. Oplossingen gaan verder dan 'rekenen aan vastgoed', ze dragen bij aan de optimalisatie van bedrijfsprocessen. Ze stellen ieder in staat om in de toekomst te kijken en daar adequaat op te anticiperen.

#### TRANSFORMATIESCAN

Naast de haalbaarheidsstudies is ook het Programma van Eisen een onderdeel van het traject. Het Programma van Eisen vormt de basis voor alle volgende stappen in het proces. Betreft het de ontwikkeling van een gebouw voor meerdere gebruikers? Dan is overleg in een vroeg stadium essentieel. Een Programma van Eisen waar alle partijen mee uit de voeten kunnen, kan veel onenigheid verderop in het proces voorkomen. Daarna worden de ramingen van de transformatie opgesteld. Dit gebeurt door het toepassen van de transformatiescan. Deze scan maakt de kansen van verouderd vastgoed inzichtelijk.

#### RESULTAATGARANTIE

Na het in kaart brengen van de haalbaarheidsstudies, het Programma van Eisen en de ramingen van de transformatie is HEVO in het vervolgtraject



*De wijze waarop HEVO de aanbesteding heeft gedaan, heeft ervoor gezorgd dat het maximale is gerealiseerd binnen het budget.*

verantwoordelijk geworden voor het ontwerp en de realisatie. "Wij voerden dit project risicodragend uit en zijn daarmee contractueel verantwoordelijk voor alle partijen die zijn betrokken bij het ontwerp en de bouw. Daardoor had de opdrachtgever SSOE het hele proces te maken met slechts één contractpartij en één aanspreekpunt", aldus Bart Manders. Hilbert de Vries over de keuze van Risicodragend Projectmanagement (RPM): "De keuze voor RPM is gemaakt om meerdere redenen. Er zaten nogal wat uitdagingen in de businesscase en de crisis was een onvoorspelbare factor voor wat betreft de kosten van de bouw. Tegelijk was er een heel duidelijk budget beschikbaar. Daar moest het voor worden uitgevoerd. De wijze waarop HEVO de aanbesteding heeft gedaan, heeft ervoor gezorgd dat het maximale is gerealiseerd binnen het budget. Zonder HEVO was dit project niet op deze wijze gerealiseerd. Ik ben zeer content met de prachtige nieuwe huisvesting voor de leerlingen van de MBS Eindhoven."

#### DUURZAAMHEIDSAMBITIES

Waar een transformatie van een bestaand gebouw op zichzelf al duurzaam is, gaan de duurzaamheidsambities van MBS en de gemeente verder. Deze ambities zijn op allerlei manieren vertaald in het ontwerp en de realisatie. Zo werd om de isolatie van het pand te verbeteren hoogwaardige isolatie aangebracht. Gevolg hiervan is een toename van de isolatiewaarde. Om duurzamer om te kunnen gaan met onderhoud werden alle houten buitenkozijnen door aluminium versies vervangen en is onderhoudsvrije wandafwerking toegepast. Ook installatietechnisch veranderde er veel met de inzet van energiezuinige warmtepompen, een zonneboiler, PV-panelen en overall Ledverlichting. Dit alles heeft geleid tot een A+++ energielabel.

Naast het behalen van het A+++ energielabel heeft de MBS Eindhoven een GPR-score gehaald van 7,7. Dit cijfer is vergelijkbaar met GPR-scores die nieuwbouwprojecten behalen. GPR-score brengt de duurzaamheid van een gebouw in kaart door een cijfer te geven voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Uit onderzoeksgegevens van HEVO blijkt dat door de transformatie van de MBS Eindhoven de CO<sub>2</sub>-emissiereductie van het energieverbruik van dit gebouw met 81% is verlaagd en de CO<sub>2</sub> emissiereductie van het materiaalgebruik met 22% is verlaagd. "Zowel het behalen van het A+++ energielabel als de GPR-score van 7,7 is een fantastisch resultaat waar alle partijen zeer blij mee zijn. Het doel om de potentie van een oud schoolgebouw zichtbaar te maken is waargemaakt", aldus Bart Manders. Met dit project is bewezen dat transformatie een goed alternatief is voor nieuwbouw. ◀

▶ Kijk voor meer informatie op [www.hevo.nl](http://www.hevo.nl).