

360°

THEMANUMMER 6, DECEMBER 2013

DUURZAAM

HEVO

VISIE

**LYCEUM SCHRAVENLANT IN SCHIEDAM:
HET HOORT BIJ JE TAAK ALS MAATSCHAPPELIJKE
INSTELLING OM EEN MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD
GEBOUW NEER TE ZETTEN**

FEITEN

VERDUURZAMEN VAN GEBOUWEN: WAT LEVERT HET OP?

DE CIRKEL ROND

DE CIRCULAIRE ECONOMIE. RADICAAL EN UTOPISCH?

FOCUS

EXTRA ALERT OP OAD-EFFECT

De roemruchte reisorganisatie Oad laat iedereen verbijst achter. Het familie-imperium had niet zien aankomen hoe snel internet de hele boekingswereld op zijn kop zou zetten: het bedrijf is inmiddels -mede hierdoor- failliet. Uiteraard is opkomst en ondergang van ondernemingen van alle tijden, maar toch is er meer aan de hand. Een aantal ontwikkelingen die nu tegelijk optreden, maken dat iedere organisatie, zowel publiek als privaat, extra alert moet zijn op het 'Oad-effect'.



Internet en social media zorgen ervoor dat kennis geen macht meer is. Iedereen kan immers overal over alle kennis beschikken. Consumenten en gebruikers vinden steeds eenvoudiger en sneller de weg naar de aanbieder die dan ook nog maatwerk voor de beste prijs biedt. Gevestigde organisaties worden links en rechts ingehaald door kleine bedrijven en opportuniteitscoalities die snel kennis en capaciteit kunnen mobiliseren. En dat tegen de achtergrond van een maatschappelijke trend van meer kleinschaligheid en eigen initiatieven gericht op levensbestendige oplossingen. De expert zit niet in een ivoren toren, maar is een van ons. Wij zijn samen 'de expert'. Deskundigen vinden elkaar immers ook in de crowd, en kunnen zo problemen veel beter oplossen dan die ene expert dat in zijn eentje kan. In de door internet gedomineerde wereld vervagen grenzen tussen organisaties en mensen. Opereren in dit werkveld wordt wel Het Nieuwe Denken genoemd, waarin ondernemen een nieuwe wending neemt. HEVO zit er met de neus bovenop, neemt dit soort initiatieven of haakt er bij aan. Ook offline.

In dit magazine wordt een mooi voorbeeld gegeven van een Cradle-to-Cradle aanpak bij het onlangs opgeleverde Lyceum Schravenlant in Schiedam, het meest duurzame schoolgebouw van Nederland. Het laat bovendien zien hoe de beperkingen van het huidige financieringsstelsel worden omgebogen tot een inventieve levensloopbestendige investering. We duiken ook in de circulaire economie, die gaat leiden tot verrassende nieuwe samenwerkingsvormen en verdienmodellen. In de gezondheidszorg vindt een transitie plaats met grote gevolgen voor het zorgvastgoed. Het beleid van 'scheiden van wonen en zorg' leidt tot desinvesteringen en nieuwe kleinschalige investeringen. Daarbij doen zorgvastgoedfondsen hun intrede als alternatief voor de banken en corporaties. HEVO werkt hierin samen met het Apollo Zorgvastgoedfonds aan oplossingen voor specifieke zorgconcepten. Stuk voor stuk voorbeelden van Het Nieuwe Denken.

Het Nieuwe Denken is er, online en offline. Het is complex, beweeglijk en snel. Dat maakt alert blijven op het Oad-effect makkelijker gezegd dan gedaan, maar Het Nieuwe Denken omarmen en meedoen is wat mij betreft aan de orde van de dag.

COLOFON

Uitgave

360° is het relatiemagazine van HEVO dat tweemaal per jaar verschijnt. Het blad wordt gedrukt op FSC-gecertificeerd papier.

Concept en ontwerp

Zuiderlicht

Redactie en eindredactie

HEVO en Zuiderlicht

Tekst

Zuiderlicht, Maartje Fleur, Loek Kusiak, John Custers, Bob Crébas en HEVO

Fotografie

Hugo Thomassen (omslag, p.4 en 18), Philip Driessen (p.8 en 20), Ruud Ploeg (p.23), Moni van Bruggen (p.6 en 7), Sebastiaan Knot (p.5 en 6), Monique van Diessen (p.16) en Image& Motion (p.18, 19 en 22)

Illustraties

Yvonne Kroese (p.12 en 14), Leon Mussche (p.17), Gordon Hatsupy (p.10 en 11) en Architectenbureau Cepezed (p.18)

Drukwerk

Drukkerij Walters

Dank aan alle medewerkers, klanten en relaties die hun medewerking verleenden aan de totstandkoming van dit blad. Niets uit deze uitgave mag worden overgenomen zonder toestemming van HEVO.



Hugo de Grootlaan 11
5223 LB 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl
www.hevo.nl
twitter: @HEVO_actueel

VISIE

04



De duurzaamste school van Nederland staat in Schiedam en heet Lyceum Schravenlant. Bestuurder Kokx: "We wilden letterlijk een atmosfeer scheppen voor goede leerresultaten. Goede luchtbeheersing zou standaard moeten worden opgenomen in de genormeerde budgetten."

DUURZAAM

16

In de financiering van zorgvastgoed zijn nieuwe manieren van denken nodig om oude patronen te doorbreken. Over de rol van HEVO als matchmaker tussen zorginstellingen en beleggers.



FEITEN

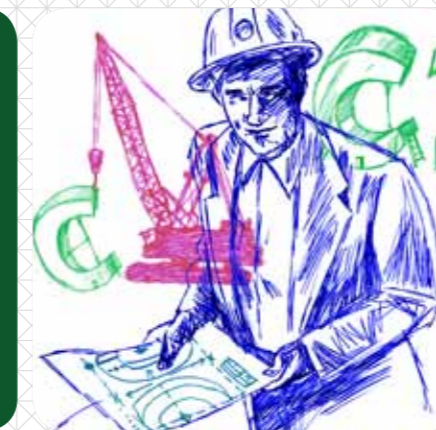
10

De GPR Gebouw-expert van HEVO brengt ambities van klanten snel in kaart via de zogenaamde GPR Gebouw-scores, specifiek op de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Zowel van bestaande bouw als nieuwbouw. Wat levert dat op?

DE CIRKEL
ROND

12

Experts laten hun licht schijnen over de circulaire economie. Prioriteit voor het duurzaam renoveren van gebouwen in plaats van nieuwbouw. En waarom zouden we bepaalde goederen nog langer willen bezitten als we ze ook kunnen ruilen of delen?

VANUIT HET
NULPUNT

23



De oprichter van Marktplaats belicht 'duurzaam' vanuit een opmerkelijk perspectief. "Als Rutte II de belasting op arbeid verlaagt en op materie verhoogt, past de homo oeconomicus zich aan. Geen mens kiest vrijwillig voor verspilling."

INHOUD

360°

Een optopping is een (of meer) extra bouwlaag bovenop bestaande bebouwing. Een technisch en logistiek hoogstandje in Teteringen.

8

HORIZON

Korte berichten, onder meer over nieuwe projecten van HEVO, publicaties.

18

UITDAGING

20

Gemeenten gaan volgens het regeerakkoord vanaf 2015 meer dan 250 miljoen bezuinigen op onderwijshuisvesting. Toine Janssen van schoolbestuur Conexus en Hans Heijltjes van HEVO overzien de gevolgen en bespreken de succesvolle Nijmeegse aanpak voor schoolgebouwen.



Wim Kokx
Directeur-bestuurder van de OSVS

Jan van Beveren
Rector van het Lyceum Schravenlant
in Schiedam

“GOED KUNNEN
LEREN, DAAR
DRAAIT HET HIER
OM”

Dit schooljaar betrokken zo'n vijfhonderd leerlingen het nieuwe gebouw van het Lyceum Schravenlant in Schiedam. In dit tot dusver duurzaamste schoolgebouw van Nederland kwamen de hoge ambities van de gemeente Schiedam en het schoolbestuur samen. De ambities reikten verder dan 'alleen maar een groen gebouw', aldus Wim Kokx en Jan van Beveren. "Het doel was om hier letterlijk een atmosfeer te scheppen die de voorwaarden biedt voor goede leerresultaten. Bovendien hoort een school als maatschappelijk gefinancierde instelling gewoon een maatschappelijk verantwoord gebouw neer te zetten. Een gebouw waarin je je leerlingen laat zien wat op duurzaamheidsgebied allemaal mogelijk is."

Duurzaamheid en onderwijs: wat heeft dat met elkaar te maken?

Kokx: "Alles. Veel scholen hebben grote problemen om de temperatuur en het CO₂-gehalte in hun lokalen onder controle te krijgen en te houden. Er zijn veel gebouwen waar leerlingen en docenten aan het eind van de schooldag met hoofdpijn naar huis gaan. Dat kan niet anders dan heel slecht zijn voor de leerresultaten van de leerlingen. En dat is waar het uiteindelijk toch om draait in een school: het zo goed mogelijk onderwijzen van kinderen." Van Beveren: "Goed onderwijs bieden vraagt dus om een goed leerklimaat. Op alle fronten, letterlijk en figuurlijk, is in dit gebouw geprobeerd om daarvoor positieve voorwaarden te scheppen. Dat zit in meer dan alleen het binnenklimaat. Het zit ook in het bevorderen van sociale interactie, door bewust de menselijke maat en een zekere kleinschaligheid na te streven. Dit gebouw is tegelijkertijd ruim en compact. Vanuit alle lokalen komen de leerlingen meteen in de grote centrale hal waar ze elkaar kunnen ontmoeten. Er is verder veel aandacht besteed aan een goede akoestiek, door geen materialen te gebruiken die geluid terugkaatsen. Je kunt daardoor overal in het gebouw op een normaal niveau een gesprek voeren. Zo is een rustige en veilige omgeving ontstaan waarin leerlingen goed kunnen leren en op een prettige manier met elkaar kunnen omgaan." Kokx: "Op onderwijsinhoudelijk gebied is er ook een goede balans tot stand gebracht tussen de klaslokalen en plekken waar leerlingen zelfstandig kunnen werken. Je komt in dit gebouw iedereen, leerlingen en docenten, steeds weer tegen zonder dat het druk wordt. Voor de sociale interactie is dat van groot belang."

Voorbeeldwerking

Kokx: "Een school is een maatschappelijke instelling die met gemeenschapsgeld wordt gefinancierd. Daar hoort bij dat je een maatschappelijk verantwoord gebouw neerzet."

Wie is Jan van Beveren?

Jan van Beveren is sinds april 2012 rector van het Lyceum Schravenlant in Schiedam. Daarvoor was hij tien jaar directeur van een middelbare school in Vlaardingen. Naast zijn rectorchap geeft hij op de eigen school nog lessen aardrijkskunde, om voeling te houden met de doelgroep van het onderwijs.

Wie is Wim Kokx?

Wim Kokx is sinds twee jaar directeur-bestuurder van de Openbare Scholengroep Vlaardingen Schiedam (OSVS). Dit is de overkoepelende stichting van acht middelbare scholen in Schiedam en Vlaardingen, van praktijkonderwijs tot en met gymnasium. Kokx was eerder docent en rector van een middelbare school in Zoetermeer.

"Een school wordt maatschappelijk gefinancierd. Dan vind ik dat je ook een maatschappelijk verantwoord gebouw moet neerzetten."



Wij leiden leerlingen op voor een toekomst waarin duurzaamheid steeds belangrijker wordt. Dan moet je als school leerlingen laten zien wat er op dat gebied allemaal mogelijk is. Die educatieve functie moet je wel levend houden. Het gevaar bestaat dat het thema duurzaamheid verwatert zodra het gebouw klaar is." Van Beveren: "We ontwikkelen daarom nu een lessenserie over duurzaamheid en laten op een scherm aan de ingang zien hoe bijvoorbeeld het energieverbruik zich gedurende een dag ontwikkelt. Zo proberen we leerlingen te blijven betrekken bij het thema duurzaamheid. En we blijven nadenken over bepaalde oplossingen in het gebouw. Zo is er onder leerlingen bijvoorbeeld veel discussie over de grijze betonnen muur in de centrale hal. De architect heeft deze opgenomen om een stukje van de robuuste constructie van het gebouw te laten zien. Sommige leerlingen vinden dat foeilelijk. Daar gaan ze nu met de architect mee aan de slag."

Meedenken

Van Beveren: "Docenten en leerlingen zijn op verschillende manieren betrokken bij de nieuwbouw van de school. Docenten hebben vooral meegedacht over de inrichting van de leslokalen, om optimale voorwaarden te scheppen voor goed onderwijs. Ze konden daarbij met stickertjes hun voorkeuren aangeven. De leerlingen hebben vanaf het begin van het proces elk jaar in het derde leerjaar een duurzaamheidsproject gedaan rond de nieuwbouw. De resultaten daarvan werden steeds bij de gemeente gepresenteerd, in aanwezigheid van de wethouder. De architect heeft verder een

wedstrijd uitgeschreven onder leerlingen voor de vormgeving van de balie. Dit hele leertraject voor de leerlingen verliep los van het echte ontwerpproces, maar heeft daar zeker invloed op gehad. Zo is de grote centrale ruimte er vooral gekomen op voorstel van de leerlingen. Zij wilden bij binnenkomst een grote ruimte zien, die toch gezellig is. Daar is het idee van de trap op gebaseerd." Kokx: "Het wel of niet betrekken van leerlingen en docenten raakt aan de principiële discussie over de vraag van wie een school is. In mijn visie is een school van de leerlingen en docenten. Zij brengen er lange dagen door. Ik vind het daarom vanzelfsprekend om hen in zo'n nieuwbouwproces een belangrijke rol te geven. Hooguit moet je letten op de tijdgeest. Maar als leerlingen vandaag iets goed of slecht vinden, zullen de leerlingen over vijf jaar dat ook nog wel vinden."

Buiten de gebaande paden

Van Beveren: "Ik vind de grote betrokkenheid van de leerlingen bij het proces nog om een andere reden belangrijk. Door na te denken over duurzaamheid leren leerlingen om buiten de traditionele kaders te opereren. De samenleving verandert steeds sneller. Het wordt steeds belangrijker om daar snel op in te kunnen spelen en er creatief mee om te gaan. Dat vereist dat je op andere manieren leert denken en buiten de gebaande paden kunt treden."



Soberheid is troef tegenwoordig: wat kost dit zeer duurzame gebouw?

Kokx: "Niet meer dan een normaal gebouw. Het blijkt mogelijk om binnen de bestaande budgetten een duurzaam schoolgebouw neer te zetten. Enige uitzondering is het bereiken van klasse A van het programma Frisse Scholen. Dat kost extra geld. Maar gezien de positieve effecten daarvan op het leren zou ik het logisch vinden als een goede luchtbeheersing standaard wordt meegenomen in de genormeerde budgetten." Van Beveren: "Ook het CO₂-neutraal maken van het gebouw vergt een extra investering. Dat kun je echter oplossen in de financieringsconstructie. De gemeente Schiedam heeft ons voor de extra investering een lening verstrekt. Wat wij anders jaarlijks aan energielasten kwijt zouden zijn, betalen wij nu aan de aflossing van de gemeentelijke lening. Meer in het algemeen is er verder goed gekeken naar slimme oplossingen die goedkoper én duurzamer zijn. De picknicktafels in de hal zijn bijvoorbeeld van duurzaam Indonesisch hout. Dat was ondanks de verschepping goedkoper dan Nederlandse alternatieven. De tafels in de klaslokalen zijn allemaal tweedehands, net als de lockers. Je ziet er niets van, maar die zijn zeker vijftien jaar oud." Kokx: "Wat we dan nog niet meetellen, is de restwaarde van de materialen die aan het einde van de levensduur kunnen worden hergebruikt. Daar houden de exploitatiemodellen echter nog geen rekening mee."

De rol van HEVO

Kokx: "Daar ben ik enthousiast over. Bijzonder vond ik hoe sterk HEVO heeft meegedacht met de opdrachtgever. HEVO heeft maar één keer te maken met ons als opdrachtgever. Met de overige partijen in het bouwproces heeft ze bij meer projecten te maken gehad. Dan bestaat het risico dat een adviesbureau te veel aan de kant van de ontwerpende of uitvoerende partijen gaat zitten. Dat is hier absoluut niet gebeurd. HEVO ging, met respect voor ieders rol, op zoek naar wat het Schravenlant als opdrachtgever precies wilde. Van Beveren: "HEVO heeft ook goed begrepen dat het in een project als dit cruciaal is goed met elkaar samen te werken. Al in een vroegtijdig stadium, nog voor de aanbesteding, organiseerde het bureau een brainstormsessie met innovatieve marktpartijen. Dat was bedoeld om kennis over Cradle-to-Cradle



"Het wel of niet betrekken van leerlingen en docenten raakt aan de principiële discussie over de vraag van wie een school is."

met elkaar te delen en met nieuwe oplossingen te komen." Kokx: "Die samenwerking is tot aan het eind van het proces goed gebleven. Ik wil hier in het bijzonder de gemeente noemen, die als verantwoordelijke partij voor de nieuwbouw van scholen het bouwbudget verstrekt. Normaal gesproken zie je een gemeente nauwelijks meer na de aanbesteding, hier bleef ze gedurende de hele rit betrokken en meedenken."

En nu, massaal mensen rondleiden?

Kokx: "Het aantal verzoeken om hier langs te mogen komen, is inderdaad groot. Er is veel belangstelling voor het Schravenlant." Van Beveren: "Ik zou haast zeggen een te grote belangstelling. Want er moet hier natuurlijk ook gewoon worden gewerkt. Daar staat tegenover dat de voorbeeldwerking natuurlijk niet ophoudt bij de muren van dit gebouw."

Tot slot: tevreden?

Kokx: "Het uur U was natuurlijk om aan het begin van dit schooljaar hier binnen te komen en te kijken wat er gebeurde. Ik zag alleen maar blije gezichten. Zelfs de criticasters onder de docenten zeggen nu heel blij te zijn hier te kunnen werken. Ook de leerlingen gaan tevreden naar school." Van Beveren: "Eén van hen vertelde me dat hij bij het tijdelijke gebouw de laatste twee jaar altijd chagrijnig het schoolplein opliep. Hier komt hij met plezier binnen. Waar dat precies in zit, kunnen leerlingen overigens moeilijk zeggen. Zoiets als het binnenklimaat is ook ongrijpbaar." Kokx: "Een goede graadmeter is wat er in de pauze gebeurt. De grote trap in de centrale hal is bedoeld als plek waar leerlingen in de pauze gaan zitten. Dat blijkt nu ook te gebeuren. Leerlingen brengen er massaal met hun vrienden en vriendinnen de pauze door. Zoiets kun je vooraf wel hopen en op een tekening bedenken, maar of het werkt, weet je pas in de praktijk."

DE DUURZAAMHEID VAN HET LYCEUM SCHRAVENLANT

Het Lyceum Schravenlant is met een GPR-score van 8,5 tot dusver het duurzaamste schoolgebouw in Nederland. Dit dankt de school aan een aantal zaken. De belangrijkste:

- In alle onderdelen van het gebouw is gekeken naar de mogelijkheden van toepassing van het C2C-principe (Cradle-to-Cradle). Tenzij het echt onmogelijk was, kunnen alle toegepaste, duurzaam geproduceerde materialen aan het einde van de levensduur worden hergebruikt in minimaal een gelijkwaardige toepassing (recycling of upcycling).
- Het gebouw is, mede door de toepassing van zonnepanelen en warmte-koudeopslag, in beginsel CO₂-neutraal.
- Het ventilatiesysteem meet continu het CO₂-gehalte in alle ruimtes en houdt dit op een laag en gezond niveau. De school zit daarmee in de hoogste klasse A in de normering van het programma Frisse Scholen.
- Het regenwater wordt opgevangen en gebruikt voor het spoelen van de toiletten.
- De verlichting past zich via sensoren automatisch aan aan de lichtinval van buiten en de aanwezigheid van personen.
- Binnenbeplanting in de vorm van levende groene wanden van rendiermos zorgen voor een goede akoestiek en luchtvochtigheid.

Meer weten?

Vraag Willem Adriaanssen
E willem.adriaanssen@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 511
M +31 (0)6 22 47 50 49

OPTOPPING ALS BESTE OPLOSSING

Woonzorgcomplex Zuiderhout, Teteringen

Projectgegevens

Opdrachtgever
Zuiderhout Woonzorgcentra Teteringen

Stichtingskosten inclusief btw
€ 5.700.000 (totaal optopping en renovatie)

Brutovloeroppervlak (bvo)
1.700 m² (optopping)

Oplevering/ingebruikname
1e fase december 2012 (optopping)
2e fase januari 2013 (renovatie)

Architect
DAT (De Architectenwerkgroep Tilburg)

Constructeur
Van Boxsel Engineering bv, Oosterhout

Adviseur installaties
WHR Installatie-adviseurs, Breda

Adviseur bouwfysica
DGMR Raadgevende Ingenieurs,
Arnhem



Een optopping. We doen het niet elke dag. Bij een optopping worden een of meer nieuwe bouwlagen aangebracht bovenop een bestaand gebouw. Dat gebeurt om op relatief eenvoudige wijze extra ruimte te creëren.

Aantal mogelijkheden

Stichting Woonzorgcentra Zuiderhout Teteringen wilde de capaciteit van twee gebouwen samenbrengen op één locatie en daarmee 'kleinschalig wonen' als woonvorm toevoegen aan hun palet. Samen met architect, adviseur en constructeur die al in gesprek waren met de stichting, werden een aantal mogelijke oplossingen onderzocht: uitbreiding met een nieuwe vleugel, sloop en vervangende nieuwbouw en een optopping op het bestaande gebouw.

Optopping bleek de beste oplossing. Zowel voor de interne zorglogistiek, doelgroep en woonvorm, de technische mogelijkheden (aansluiting op bestaande centrale installaties) als financieel: de investering en exploitatie. In 2012 werd de tweelaagse optopping gerealiseerd met in totaal 26 appartementen. In december 2012 konden de bewoners hun nieuwe woningen betrekken.

Bouwlagen bewoond tijdens verbouwing

In de afweging speelde ook het voordeel mee, dat tijdens de werkzaamheden de drie onderliggende bouwlagen normaal bewoond konden blijven. In de tweede fase werden de onderliggende appartementen gerenoveerd. Behalve revitalisering, werden ook de

badkamer en de slaapkamer aanzienlijk vergroot door de kozijnen in de gevellijn te plaatsen, waardoor de bestaande balkons bij de appartementen konden worden betrokken.

Technisch en logistiek complex

De totale opgave was zowel technisch als logistiek complex. Naast het verzorgen van projectmanagement heeft HEVO zorg gedragen voor de selectie van adviseurs en uitvoerende partijen die technisch de noodzakelijke kennis en ervaring inbrachten en konden garanderen dat de overlast voor de aanwezige bewoners tot een minimum werd beperkt.

Meer weten?

Vraag Ed van Tuil
E ed.tuil@hevo.nl@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 518
M +31 (0)6 10 85 96 44

FEITEN

DE WINST VAN INVESTEREN IN DUURZAAMHEID

Het verduurzamen van gebouwen kan op verschillende manieren en op verschillende niveaus. Het gaat soms om forse investeringen, maar die leveren op termijn ook veel op. Minder energieverbruik, beter voor het milieu, een gezondere en prettigere werkomgeving bijvoorbeeld. En dat zorgt weer voor een hogere gebruiks- en toekomstwaarde van een gebouw. De GPR Gebouw-expert van HEVO brengt ambities van klanten snel in kaart via de zogenaamde GPR Gebouw-scores (specifiek op de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde). Of het nu om bestaande bouw of nieuwbouw gaat. Opdrachtgevers kunnen op basis van deze scores zelf aangeven hoe ver ze willen of kunnen gaan. Als prikkelend voorbeeld nemen we een schoolgebouw van zo'n 3.000 m² en zetten de bestaande situatie af tegen drie investeringsscenario's en laten u zien wat daarmee verdiend kan worden.

- Bestaande situatie
- Scenario 1
- Scenario 2
- Scenario 3

Ingrepen

Bestaande situatie	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
ongeïsoleerde kruipruimte baksteen + isolatie Rc 2,0 houten gevelkozijnen dubbel glas + zonwering vloertegelwerk bitumen dakbedekking isolatie Rc 2,0 - HR-100 ketel elektrische boiler gevelroosters - - tl-armaturen vertrekschakeling beperkte buitenverlichting - normale toiletten - normale kranen -	met argex korrels Rc 1,5 baksteen + isolatie Rc 2,0 kunststof gevelkozijnen HR++ glas + zonwering vloertegelwerk pvc dakbedekking isolatie Rc 3,5 - HR-107 ketel toepassen elektrische boiler mechanische afvoer klasse C - - T5 verlichting vertrekschakeling beperkte buitenverlichting - waterbesparende toiletten - waterbesparende zelfsluitende kranen -	naïsolatie luchtkussens Rc 2,5 baksteen + isolatie Rc 2,0 kunststof gevelkozijnen HR++ glas + zonwering gietvloer pvc dakbedekking isolatie Rc 5,0 groen dak warmtepomp + bodemcollectoren zonneboiler met collectoren mechanische aan-/afvoer klasse B + WTW CO ₂ -regeling PV-cellen 100 m ² - T5 verlichting + veegschakeling entrees ruim verlicht inbraakbeveiliging waterbesparende toiletten hemelwater voor toiletspoeling, irrigatie e.d. waterbesparende zelfsluitende kranen hemelwater buffer op terrein via kratten onder bestrating	naïsolatie PUR Rc 3,5 gevel naïsoleren + stucwerk (Rc 3,5) aluminium gevelkozijnen zonwering HR++ glas + zonwering gietvloer epdm dakbedekking isolatie Rc 5,0 groen dak warmtepomp + WKO-installatie zonneboiler met collectoren mechanische aan-/afvoer klasse A + WTW CO ₂ -regeling PV-cellen 100 m ² energieopwekking zichtbaar op scherm led-licht + veegschakels + daglichtafhankelijk entrees ruim verlicht met led-licht inbraakbeveiliging waterbesparende toiletten hemelwater voor toiletspoeling, irrigatie e.d. waterbesparende zelfsluitende kranen hemelwater buffer op terrein via kratten onder bestrating

Investeringskosten per m² bvo

€ 0,00 € 167,00 € 425,00 € 559,00

Onderhoudskosten

€ 18,52 € 18,49 € 19,18 € 19,45

Geschatte energiekosten per m² bvo/jaar

€ 15,98 € 13,34 € 13,24 € 10,11

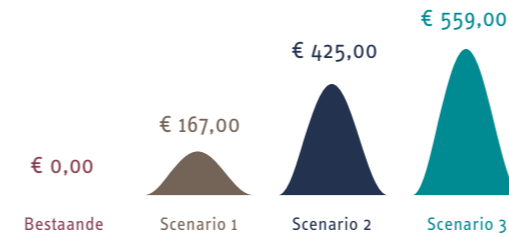
Meerwaarde na ingreep

Meer weten?
 Vraag Martijn van Gemert
 E martijn.gemert@hevo.nl
 T +31 (0)73 6 409 514
 M +31 (0)6 10 96 37 15

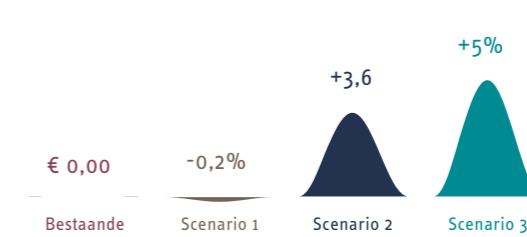
Of vraag Jean-Marc Vloemans
 jeanmarc.vloemans@hevo.nl
 T +31 (0)73 6 409 465
 M +31 (0)6 53 72 11 36

- levensduurverlenging
- vermindering energieverbruik
- levensduurverlenging
- vermindering energieverbruik
- gezonde werk- en leefomgeving
- gezonde werk- en leefomgeving
- duurzaam gebouw
- duurzaam gebouw

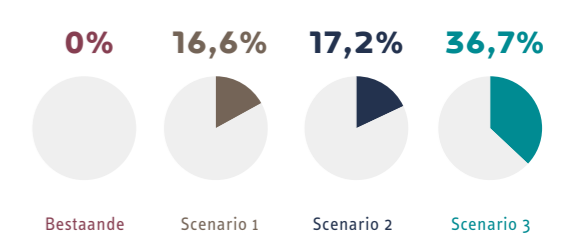
Investeringskosten per m² bvo



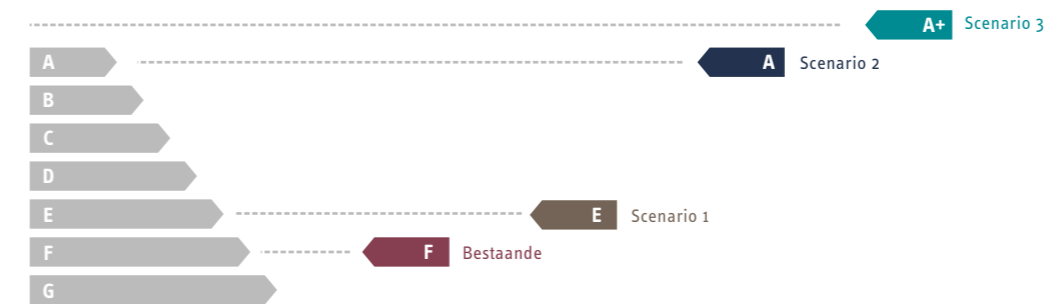
Invloed op onderhoudskosten in %



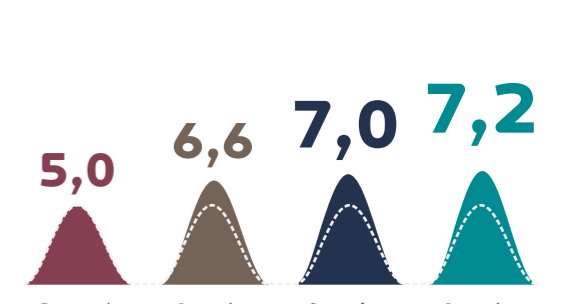
Besparing energiekosten per m² bvo/jaar %



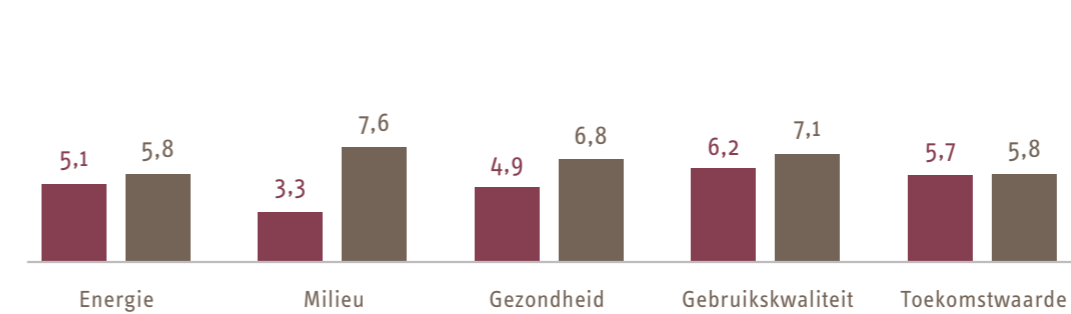
Energie label



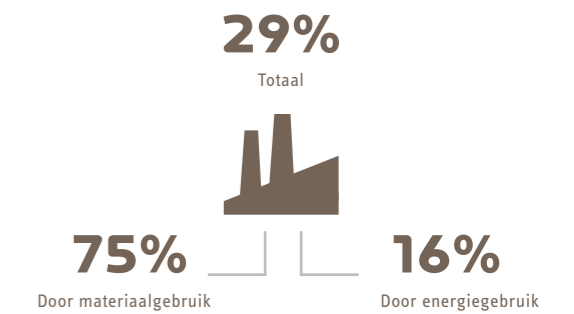
Gemiddelde GPR Gebouw-score



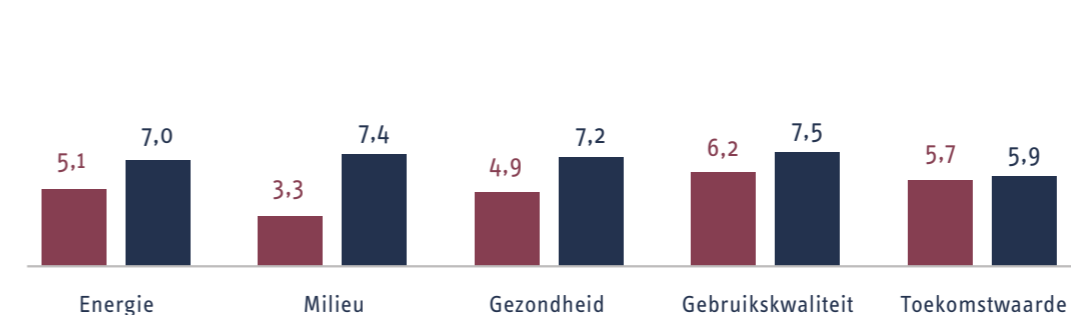
Scenario 1 na ingreep t.a.v. bestaande situatie



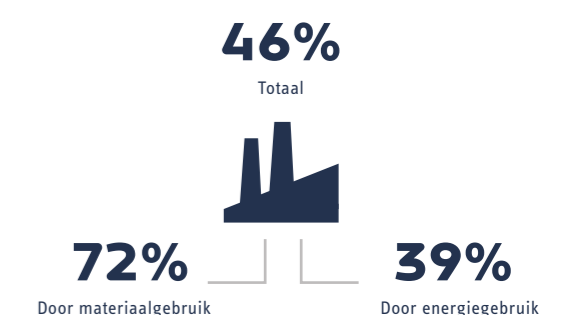
CO2-emissiereductie



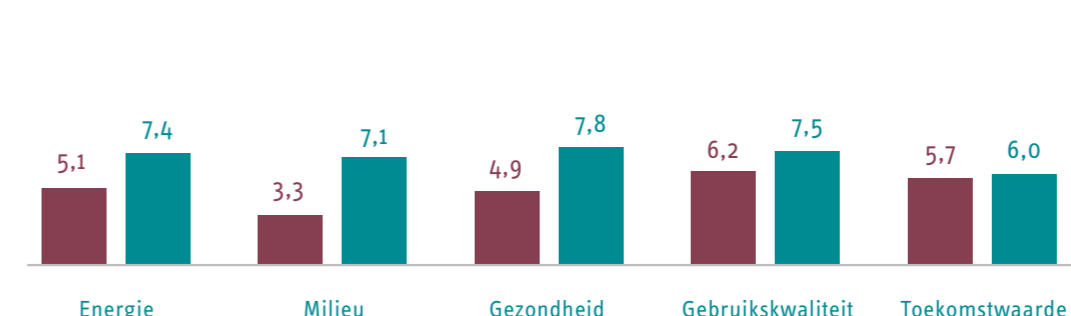
Scenario 2 na ingreep t.a.v. bestaande situatie



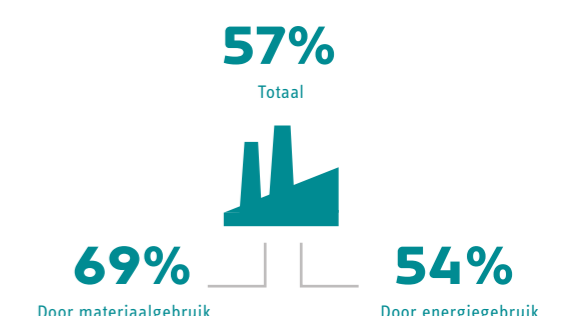
CO2-emissiereductie



Scenario 3 na ingreep t.a.v. bestaande situatie

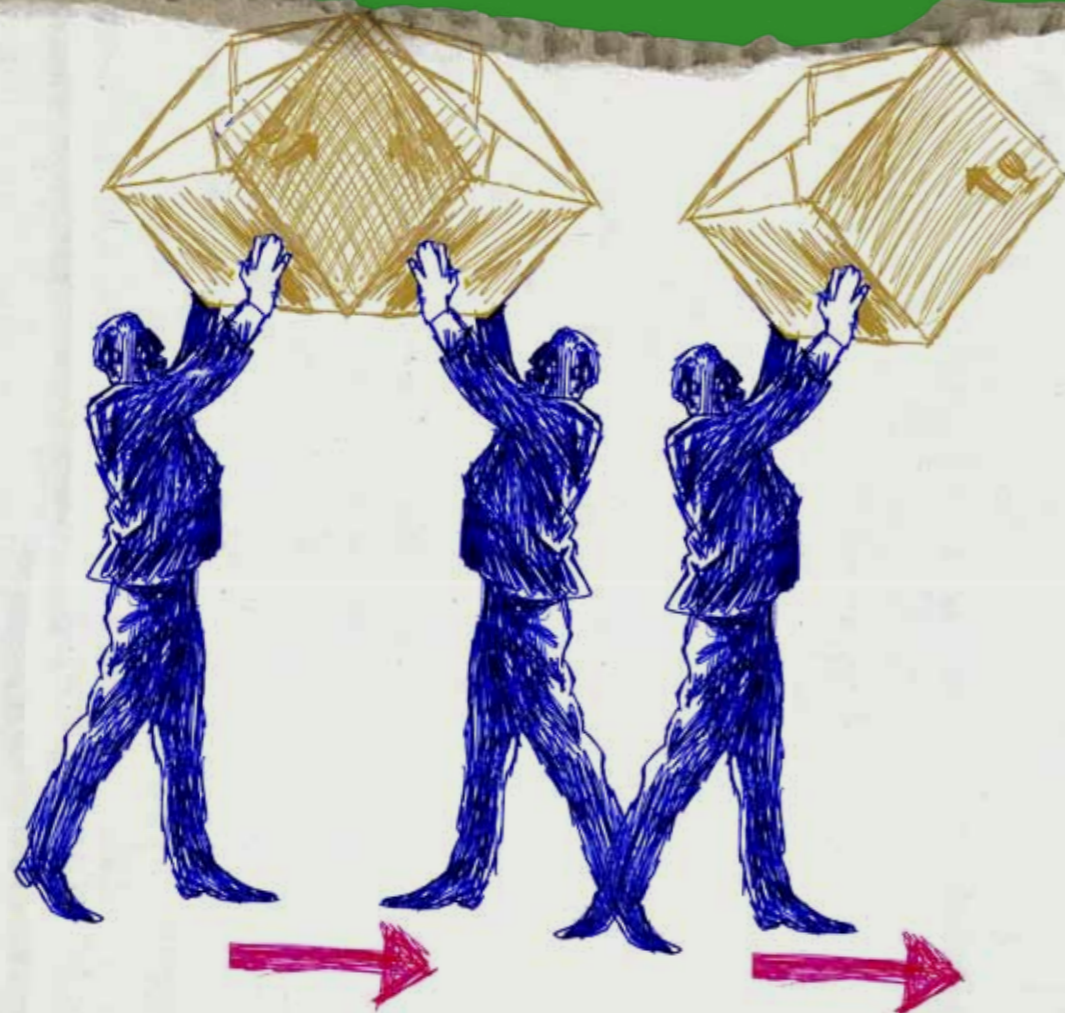


CO2-emissiereductie



DE CIRCULAIRE ECONOMIE

Hergebruiken en delen in plaats van bezit. Radicaal en utopisch? Niet voor de huidige jonge generatie. Vier experts laten hun licht schijnen.



Experts aan het woord



Thomas Rau studeerde architectuur in Aken en richtte in 1992 in Amsterdam het architectenbureau RAU op. RAU neemt actief deel aan de internationale discussies over duurzaam-

heid, energiebesparende technologieën en grondstoffschaarste. Hij is lid van de Dutch Green Building Council (DGBC) en bestuurslid bij De Groene Zaak. Rau staat, als hoogst geplaatste architect, op nummer 4 van de Duurzame 100 van Dagblad Trouw.



Stefan van Uffelen werkte bij de KLM en was mede-eigenaar van Resense Kennismanagement. In 2008 richtte hij met geestverwanten het innovatieve bedrijf Cooll op, dat airconditionings-

systemen ontwikkelt die op zonnecollectoren draaien. Sinds 2008 is hij ook directeur van de DGBC, dat zich richt op het verduurzamen van de gebouwde omgeving en de BREEAM-NL keurmerken beheert. Eind 2013 neemt hij afscheid van de DGBC om verder te werken aan Cooll.



Rob Lith werkte meer dan 28 jaar bij Arcadis en PRC. Hij was actief in proces- en projectmanagement in de infrastructuur, commercieel vastgoed en onderwijs-

huysvesting. Ook was hij voorzitter van de commissie Bouw, Energie en Industrie van NLIingenieurs. Sinds 2013 is hij technisch directeur bij Merin (Amsterdam), eigenaar en verhuurder van tweehonderd kantoren en bedrijfsruimtes.



Arjan de Draaijer directeur Sustainability bij KPMG. Hij is meer dan 15 jaar actief in de advisering en controle van het internationale bedrijfsleven op het gebied van duurzaamheid. Ook

vertegenwoordigt hij KPMG in het European Resource Efficiency Platform, een orgaan dat de Europese Commissie, lidstaten en de private sector adviseert over de transitie naar een duurzame economie.

Moeten we ons niet drukker maken om de stijgende schaarste aan grondstoffen dan om energietekorten? Ja, zeggen experts. Wind en zon als energiebronnen zijn oneindig, maar grondstoffen raken wel op. Dat dwingt ons na te denken over de omslag naar een circulaire economie, bedoeld om producten en grondstoffen zo veel mogelijk her te gebruiken en waardevernietiging te minimaliseren. Alle prioriteit dus voor het duurzaam renoveren van gebouwen in plaats van nieuwbouw. En waarom zouden we bepaalde goederen of producten nog langer willen bezitten als we ook kunnen ruilen en delen? Dat klinkt radicaal, utopisch. Maar de huidige jonge generatie zal ons hierin voorgaan.

Klimaatneutrale gebouwen zijn geen innovatie meer te noemen. De echte duurzame innovatie gaat plaatsvinden in....?

Van Uffelen: Klimaatneutraal gaat verder dan alleen energie en CO₂-uitstoot en raakt aan duurzaamheid in de volle breedte. Steeds meer organisaties en producten noemen zich klimaatneutraal, maar klopt dat wel? Energieneutraal is concreter en beperkt zich tot de energieprestaties, tot slim verbruik van gas, elektriciteit en warm water. Ontwerp en inrichting van het gebouw bepalen het energiegebruik. Regelgeving zegt dat in 2024 gebouwen energieneutraal moeten zijn. De DGBC stimuleert dat, maar tegelijk is nog gigantisch veel systeeminnovatie nodig. Banken, beleggers, taxateurs en verzekeraars weten zich met dit thema nog geen raad. We zijn nog ver verwijderd van een volledig energieneutraal gebouw, laat staan van iets exotisch als een klimaatneutraal gebouw.

Rau: We moeten onze manier van denken en ons handelen zo inrichten dat we op deze planeet niet langer de bronnen van ons bestaan en de levens van individuen beschadigen. Dat vergt een radicale omslag. Het is belachelijk dat onze gebouwen pas in 2024 energieneutraal hoeven te zijn. De discussie moet gaan over wat nodig is in plaats van haalbaar is. Bouwvergunningen

moeten overheden pas afgeven wanneer je minimaal energieneutraal kunt bouwen en er geen nadelige effecten optreden voor mens en natuur. Bouwend Nederland moet daarin het voortouw nemen. Het is economisch interessant een energieneutraal gebouw neer te zetten, maar niemand wil de businesscase anders organiseren. We hebben geen technisch probleem maar een mentaal probleem. Binnen het oude systeem willen we wel optimaliseren, zolang het onze comfortzone maar niet aantast. Ik ben sowieso voor afschaffing van het begrip duurzaamheid. Kanker en corruptie zijn ook duurzaam. Duurzaamheid is een kenmerk, maar zegt niets over inhoud.

Lith: Ons doel is om zo veel mogelijk vastgoed duurzaam te maken in plaats van het meest duurzaam. Als belegger en eigenaar van tweehonderd gebouwen investeren wij in gebouwen met een F- of G-energielabel en renoveren die naar minimaal een C-label. Op die manier kunnen we met onze financiële middelen meer bereiken dan een paar gebouwen zeer energiezuinig maken en de rest op zijn beloop laten.

De Draaijer: Het begrip 'energie' staat dichterbij de gebruiker en is makkelijker uit te leggen. Over tien jaar is een energieneutraal gebouw normaal. De stap erna, hoewel die trend reeds in gang is gezet, is slimmer en milieuvriendelijker omgaan met grondstoffen en materialen in gebruik en ontwerp. Het gebouw als grondstoffenbank. Wat vrijkomt bij het demonteren van een gebouw hergebruik je voor een nieuw gebouw, al was het maar omdat de tweede gebruiker andere wensen kan hebben dan de eerste. Daarnaast moeten we veel nadrukkelijker de relatie leggen tussen de gebouwde omgeving en de veiligheid en de leefbaarheid voor gebruikers. Denk daarbij aan de duurzame winkelstraat, de mensvriendelijke werkplek, de klimaatneutrale wijk. Dat is de echte toekomst. Een bouwvergunning koppelen aan eisen voor duurzaamheid en energieneutraliteit? Prima, maar voer dat wel geleidelijk in. Ook de achterblijvers in de bouwsector moeten tijd krijgen om te innoveren.

"We hebben een mentaal probleem. We willen wel optimaliseren, zolang het onze comfortzone maar niet aantast."

Thomas Rau



Een slimme belegger investeert alleen in Cradle-to-Cradle (C2C)-gebouwen.

Lith: Niet mee eens. Een slimme belegger koopt nu nog relatief goedkoop vastgoed en zorgt dat het verduurzaamd wordt. Winkels, kantoren, bedrijfsgebouwen, sporthallen, et cetera. Deze investeringen dragen ook bij aan een grotere leefbaarheid van binnensteden. Bedrijven kiezen, door maatschappelijke druk maar ook uit financiële overwegingen, ook steeds vaker voor renoveren dan voor nieuwbouw. Nieuwbouw is nog vooral iets voor accountants- en advocatenkantoren.

Van Uffelen: Het is zeker slim om te investeren in gebouwen met hoge duurzaamheidsscores, maar volledig C2C? Dat is er nu niet. Als ik vandaag een gebouw neerzet met een gevel die zogenaamd energieneutraal is, zal dit gebouw in 2024 niet meer voldoen aan de energetische eisen van dat moment. Maar heb ik wel in tien jaar die gevel afgeschreven. Ik kan nu dus wel zorgen dat het gebouw voor tachtig procent state of the art energiezuinig is en daardoor commercieel interessant, maar het venijn zit in die laatste twintig procent. Dat zijn meerkosten die ik nu niet marktconform kan krijgen. Dus kun je beter zeggen: investeringen in een dure isolerende gevel stel ik uit tot over tien jaar, want dan kan ik het wel terugverdienen.

De Draaijer: Er zijn tendensen, ook in de wetgeving, dat inefficiënt gebruik van energie en grondstoffen zichzelf zal gaan afstraffen. Dat kan via de fiscale weg gebeuren, maar ook doordat grondstoffen almaar schaarser en duurder worden. In die zin wordt het steeds aantrekkelijker te investeren in gebouwen met een hoge energie-efficiency en herbruikbare materialen. Deze twee aspecten worden nu niet of te weinig meegewogen in ons economisch model. Maar dat zal veranderen.

Rau: C2C is geen economisch systeem met winstdoeleinden, maar een kwaliteit. Als we biologisch kunnen composteren, moet dat ook met veel andere producten kunnen. Maar ook C2C kun je weggooien en verbranden. Je moet eerst werken aan andere systemen, aan andere businessmodellen, voordat je de potentie van C2C ook werkelijk kunt uitvoeren. Als we het écht willen, kunnen we dat realiseren en beleggers overtuigen.

Circulaire economie is mede gebaseerd op het idee van gebruik in plaats van bezit. Dat lijkt een hype, want als de economie weer opleeft gaat de slinger terug van gebruik naar bezit.

Rau: De 21e eeuw wordt de eeuw van de immateriële luxe, een nieuwe identiteitsdrager. Het werkelijke probleem is niet het energieprobleem, het zijn de grondstoffen die opraken. Dat dwingt ons tot een revolutie, tot een omslag van bezit naar gebruik en delen. Niet eigendom,

“De jonge generatie zal veel meer gewend zijn aan ruilen en delen in plaats van bezitten.”

Arjan de Draaijer

maar prestatie telt. Behalve om een andere mindset vraagt de transitie naar de circulaire economie om een roadmap voor nieuwe juridische en financiële spelregels. Anders zal de wereld er in 2024 heel anders uitzien dan we nu denken.

Lith: Mensen zijn van nature op materieel bezit gericht, dus ik verwacht wel dat de slinger teruggaat. We moeten met beide benen op de grond blijven staan. Tegelijk blijft het wel nodig dat mensen als Rau hun ideeën verkondigen, al verwacht ik geen grootschalige effecten in de praktijk. Het creëren van minder afval wordt

overigens ook versterkt door vermindering van faalkosten, een streven uit de markt. Verspilling ga je tegen door efficiënter te werken en omdat het geld oplevert.

De Draaijer: Ik betwijfel of de slinger teruggaat. De jonge generatie groeit op in een samenleving waarin de omloopsnelheid van producten steeds groter wordt. En waarin sociale media steeds meer trends en samenwerkingsmodellen bepalen. Deze generatie zal veel meer gewend zijn aan ruilen en delen in plaats van bezitten. Als daar straks de goede modellen voor zijn, kan de circulaire economie binnen twintig jaar een serieuze aangelegenheid zijn. Een financieel model met duurzaamheid als leidend motief zal ook voor ondernemers veel aantrekkelijker zijn, en anders gaan de goed opgeleide werknemers er wel om vragen. Ik zie dat een toenemend aantal bedrijven en starters ons vraagt hun businesscases voor verduurzaming en innovaties door te rekenen. De koplopers die ik spreek zien de circulaire economie niet als middel om de wereld te verbeteren, maar als doel om kosten te verlagen en grondstoffen veilig te stellen. Met het openen van nieuwe markten kunnen ze ook hun reputatie verbeteren.

Van Uffelen: Pakweg tien jaar geleden werd duurzaamheid gezien als een hype, iets dat wel zou overwaaien. Dat is niet uitgekomen. Maar door de financiële crisis en uitwassen van het kapitalistisch systeem is duurzaamheid steeds meer een businesscase geworden. Door de toenemende materiaalschaarste zit er veel toekomstmuziek in het circulaire denken. China wil sommige materialen nu al niet meer exporteren. Die zijn van strategische waarde voor de eigen technologische ontwikkeling.

Bij het maken van keuzes over duurzaamheid moeten we niet op de politiek blijven vertrouwen.

De Draaijer: Vind ik niet. De overheid kan met wetgeving en financiële prikkels piketpaaltjes slaan die energiebesparing en andere vormen van duurzaamheid versnellen. Belangrijk daarbij is, dat het beleid als stabiel en betrouwbaar wordt ervaren, want dat verlangen investeerders. Daar schort het nog vaak aan. Stimulerende

“De overheid moet een stip op de horizon zetten, bijvoorbeeld dat in 2030 tachtig procent van de materiaalstromen circulair moet zijn.”

Stefan van Uffelen

“De minister moet misschien ook wat minder het woord 'duurzaamheid' gebruiken en juist de nadruk leggen op 'leefbaarheid'.”

Rob Lith

regelingen moeten over een langere periode van kracht zijn dan over één kabinetsperiode.

Rau: Politici tonen geen ambitie en blijven hangen in oude businessmodellen, omdat de overheid anders belastinggeld misloopt. De overheid moet hoognodig een visie op de gebouwde omgeving ontwikkelen en de bouw van niet-energieneutrale gebouwen verbieden. Ook afval uit de oude economie moeten we niet meer toestaan. Recycling? Recyclingbedrijven streven naar winstmaximalisatie en privatiseren maatschappelijk kapitaal. Als het te duur wordt iets te recyclen, schuiven ze het in de verbrandingsoven.

Lith: De overheid moet kaders scheppen, zoals onder vorige ministers ook het milieubeleid op de rails is gezet. De markt heeft het overgenomen om dat verder in te vullen. Die opgave ligt er nu ook naar aanleiding van het recente Nationaal Energieakkoord in de SER. Daarin staan ook doelen voor de gebouwde omgeving. De minister moet misschien ook wat minder het woord 'duurzaamheid' gebruiken en juist de nadruk leggen op 'leefbaarheid'. Ook hiervoor geldt: vooral renoveren, zo weinig mogelijk nieuwbouw.

Van Uffelen: Rondom thema's als klimaatverandering moet de bal bij iedereen liggen: burgers, bedrijven, overheid. Politiek in Nederland is wel erg kortetermijndenken geworden. Overheidsmaatregelen die het voordelig maken om te investeren in energiebesparing, zoals zonnepanelen, worden vaak gekild voordat ze succesvol zijn. De overheid moet een stip op de horizon zetten, bijvoorbeeld dat in 2030 tachtig procent van de materiaalstromen circulair moet zijn. Elke vier jaar bekijk je de vorderingen en scherp je desnoods het beleid aan. Dat is tenminste consequent.

Reactie Ewoud van der Sluis, HEVO
Banken en beleggers weten zich nog geen raad met systeeminnovatie, maar de innovatie zal ontstaan bij het eerste beleggingsfonds of aanbieder die wel extra waarde aan gebruikers biedt op basis van herbruikbaarheid van het gebouw en het verdienpotentieel van de gebruikte grondstoffen. Deze ontwikkelingen zijn nu al gaande, ondanks overheidsbeleid. Niet-energieneutrale gebouwen zullen zich al lang voor 2024 uit de markt hebben geprijsd. Dit is vergelijkbaar met de snelheid waarmee niet-duurzame gebouwen zich nu al uit de markt hebben geprijsd, terwijl beleggers dat een aantal jaren geleden nog totaal niet aan zagen komen. Uiteraard zullen de karaktervolle oude gebouwen ook hun waarde behouden, terwijl deze niet volledig energieneutraal zijn.

Het zou mooi zijn wanneer wij een overheid hadden die middels wetgeving een ambitieus level playing field creëert. Hiermee jaag je innovatie aan met als bijkomend voordeel een aantrekkelijk exportproduct. Duitsland is daarvan een goed voorbeeld. Het vereist echter een dominante overheid terwijl wij in Nederland meer een poldermodel hebben. Via dit poldermodel hebben wij nu eindelijk een Nationaal Energie-akkoord. En dat juich ik toe omdat er nu weer een stip op de horizon staat.

Meer weten?

Vraag Ewoud van der Sluis
E ewoud.sluis@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 409

DUURZAAM



Felix van Baal is sectordirecteur Gezondheidszorg & Wonen bij HEVO. Ron van Bloois is projectmanager/adviseur bij HEVO en tevens marktsegmentleider 'Financiers & Beleggers'. Van Bloois opereert veelvuldig als intermediair tussen zorginstellingen en financiële partijen.

Meer weten?

Vraag Felix van Baal
E felix.baal@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 441

of vraag Ron van Bloois
E ron.bloois@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 444
M +31 (0)6 53 69 53 36

BELEGGERS IN ZORGVASTGOED BIEDEN NIEUWE KANSEN

Zorginstellingen kunnen voor hun vastgoed steeds minder terecht bij hun traditionele financiers. Particuliere en institutionele beleggers bieden daarentegen kansen voor zorginstellingen. De beide partijen moeten elkaar nog vinden; ze hebben vaak nog te weinig zicht op de voordelen die ontstaan door met elkaar samen te werken.

Met scherpe en realistische businesscases kunnen de twee werelden worden verbonden, stellen Felix van Baal en Ron van Bloois van HEVO. Door de vergrijzing en veranderende ziektebeelden groeit de aan het vastgoed verbonden (her)financieringsbehoefte van zorginstellingen in de komende zes jaar naar circa elf miljard euro. Een fors bedrag waarvoor de zorgpartijen steeds minder terecht kunnen bij hun traditionele partners, banken en corporaties. Banken stellen striktere voorwaarden dan voorheen en hebben weinig ruimte voor nieuwe zorgfinanciering; corporaties trekken zich terug op hun kernactiviteiten. Zorginstellingen worden daarom gedwongen hun steven te wenden naar de particuliere en institutionele beleggers. In plaats van deze vaak nieuwe spelers in de markt als laatste loket te zien, is het vruchtbaarder uit te gaan van de kansen die zich bij hen voordoen.

Van eigendom naar huren

Die kansen ontstaan vooral doordat een belegger het vastgoed in eigendom heeft en verhuurt aan de zorginstelling. Zorginstellingen staren zich soms nog blind op het eigendom en vergelijken bancaire rentepercentages met aanvangsrendementen van beleggers. Deze vergelijking gaat mank, aangezien er een significant verschil bestaat tussen eigendom en huur. In een huursituatie ontstaat meer flexibiliteit, de zorginstelling houdt meer liquide middelen over om aan primaire zorgtaken te besteden en bepaalde kosten (het buitenonderhoud voorop) worden gedragen door de verhuurder. Daarbij kunnen in het huurcontract maatgerichte afspraken worden gemaakt over de zeggenschap en vrijheidsgraden van de zorginstelling als huurder. Om deze kansen te zien, is bij zorgpartijen een nieuwe manier van denken nodig waarbij oude patronen worden doorbroken. Ook beleggers moeten de nieuwe mogelijkheden op dit gebied nog leren herkennen. Om beide partijen bij elkaar te brengen, is er gedegen onderzoek en afstemming nodig, met begrip voor elkaars (veranderende) werelden.

Procesaanpak

HEVO wil als onafhankelijke matchmaker de beleggersmarkt voor zorginstellingen ontsluiten. Wij hebben een efficiënte procesaanpak ontwikkeld om in een vroeg stadium via een Basisscan gevoel te krijgen bij de haalbaarheid van een initiatief. De belangrijkste parameters van de organisatie, financiën en huisvesting worden op scherp gezet. Aan de andere kant hebben we in een database het financierings- en beleggingsbeleid van de meest prominente kapitaalverschaffers in de zorg in kaart gebracht. Met deze kennis kan na de Basisscan snel een uitspraak worden gedaan over de haalbaarheid en financierbaarheid van een project, waarna dit wordt uitgewerkt in een scherpe businesscase die uitmondt in toekomstbestendige contractuele afspraken over zaken als looptijd, risico's, zeggenschap, tussentijdse aanpassingen aan het vastgoed en exit-mogelijkheden.

Apollo Zorgvastgoedfonds

Een recent voorbeeld van een nieuwe speler in het zorgvastgoed is het institutionele Apollo Zorgvastgoedfonds, waarvan pensioenfondsen de kapitaalverschaffers zijn. Het fonds is uniek in Nederland door de focus op cure en care en streeft naar langjarige verbindingen (+ 10 jaar) en realistische huurprijzen. HEVO verricht als strategische partner werkzaamheden voor dit fonds, zoals het beoordelen van proposities en minimaliseren van bouwrisico's door een scherpe bouwplanning en prestatiegerichte uitvoering en onderhoud. De fondsbeheerder is gedurende de huurovereenkomst nauw betrokken bij de zorginstelling waardoor tussentijdse aanpassingen qua product-markt-combinaties altijd mogelijk zijn. Hierdoor kunnen de zorginstellingen tot in lengte van dagen aan hun cliënten zorg van hoge kwaliteit blijven leveren.



HORIZON

OVER PRACHTIGE PROJECTEN EN KANSEN, TOOLS, PRODUCTEN EN BIJEENKOMSTEN.



HEVO LANCEERT ONLINE MIJNSCHOOL-TOOL

Begin 2013 lanceerde HEVO samen met zeven bouwpartners het MIJNSchool-concept voor de realisatie van kleine brede scholen. Het concept is een modeloplossing voor de bouw van nieuwe schoolgebouwen. Door de bundeling van kennis en expertise van onderwijs- en bouwprocessen krijgt een schoolbestuurder sneller en met minder inspanning een duurzamer schoolgebouw met lagere exploitatiekosten. Het MIJNSchool-concept is voor 80 procent reeds vooraf bedacht en 20 procent wordt ingevuld op basis van de wensen van de schoolbestuurder. Om dit proces inzichtelijk te maken is er een online tool ontwikkeld, waarbij keuzes meteen zichtbaar zijn in een 3D weergave.

Benieuwd hoe uw school eruit kan zien? Bezoek www.hevo.nl/mijnschool en vul de tool in!

HEVO KENNISKANTOOR

Kennis is de sleutel tot verantwoord en duurzaam omgaan met vastgoed en huisvesting. Als HEVO willen we hieraan bijdragen door kennis te ontwikkelen én beschikbaar te stellen aan de markt. In deze gedachte lanceert HEVO het Kenniskantoor. Een initiatief, gericht op samenwerking, kennisdelen en ontmoeten. HEVO nodigt organisaties uit om gebruik te maken van onze werkomgeving. Met succes, want inmiddels hebben 3 organisaties hun nieuwe 'thuisbasis' gevonden in het kantoor van HEVO.

Geïnteresseerd in de mogelijkheden? Bezoek www.hevo.nl/kenniskantoor



Marijn Dekker is in juli gestart als Manager Herontwikkeling Kantoren. Binnen HEVO ligt zijn focus op het oplossen van de

leegstand van vastgoed in Nederland. Met zijn achtergrond in de kantorensector is Marijn bezig om voor de leegstaand vastgoed te zoeken naar nieuwe gebruikers, binnen of buiten de huidige functie van het gebouw.

EEN NIEUW GEBOUW VOOR KWR

Medio 2014, krijgt KWR Watercycle Research Institute een nieuw kantoor, dat gebouwd wordt op eigen terrein in Nieuwegein. Een multifunctioneel én betaalbaar gebouw dat voldoet aan de laatste eisen op het gebied van duurzaamheid en inpassing in de omgeving. Gericht op samenwerking, kennisdelen en innovatie.

Voor dit prachtige project is HEVO bouwheer namens KWR. Verantwoordelijk voor het projectmanagement, van huisvestingsonderzoek tot en met het ontwerp en de realisatie van het gebouw.

Zie voor meer informatie www.kwrwater.nl/nieuwbouw

ALLES OVER UW GEBOUW BINNEN HANDBEREIK

Stapels papier, honderden MB's. Over huisvesting is veel te vertellen en nog meer te bewaren. HEVO start begin 2014 met een online naslagwerk voor opdrachtgevers. Een mobiele website in overzichtelijke rubrieken met hierin alle informatie specifiek over uw pand. Van kleur baksteen tot stoelpoot. Zodat bij gebreken, nieuwe plannen of vragen u alles met een druk op de knop kunt vinden. Handig toch?

Meer weten over De Gebouwhulp? Mail naar gebouwhulp@hevo.nl of neem contact op met HEVO.



INVESTEREN IN HET NIEUWE WERKEN, ÓÓK TIJDENS DE CRISIS

Bedrijven moeten bezuinigen. Toch investeren werkgevers liever in Het Nieuwe Werken, dan dat ze saneren. Op lange termijn levert dit meer op.

Het Nieuwe Werken kan, mits goed doordacht en ingevoerd, ervoor zorgen dat medewerkers meer plezier hebben in hun werk en gemotiveerd blijven. Dus door te investeren in Het Nieuwe Werken, kun je als organisatie niet alleen besparen op huisvestingskosten, maar neemt ook de arbeidsproductiviteit toe.

Zelf de kansen die Het Nieuwe Werken biedt ontdekken? Kijk op www.hevo.nl/ontdek

EEN CO₂-REDUCTIE VAN 96,4% OP HUISVESTING

Ewoud van der Sluis, directievoorzitter van HEVO: 'Duurzaamheid zit bij HEVO in de genen. Wij streven naar duurzame relaties, realiseren duurzame huisvesting en willen duurzaam ondernemen. Onze doelstelling voor 2012 was om 30% CO₂-reductie per projectuur te behalen. Inmiddels hebben wij dit behaald met maar liefst 36% reductie per projectuur. Twee belangrijke redenen: het overgaan op Het Nieuwe Werken in onze huidige vestiging met groene stroom en gebruikmaking van de WKO, een groener wagenpark en meer duurzaam vervoer.'

'Onze nieuwe doelstelling voor 2015 is 5% reductie ten opzichte van 2012. Dit klinkt minder, maar de resterende reductiemogelijkheden hebben dan ook minder impact. Alleen al op onze huisvesting is een CO₂-reductie van 96,4%. Het vervoer biedt nog wel kansen. De vernieuwde duurzame voorwaarden voor het wagenpark zullen voor een verdere besparing gaan zorgen, waarmee we onze doelstelling willen gaan halen.'

CTRL, GRIP OP HUISVESTING

Wie met huisvesting te maken heeft, wordt geconfronteerd met een complex geheel aan factoren dat invloed heeft op het bouwproces, de exploitatie en de instandhouding van gebouwen. HEVO heeft een aantal diensten, specifiek voor complexe aandachtsgebieden; HEVO CTRL. Expertise over contracten, bouw, exploitatie en onderhoud. Waarbij HEVO het niet laat bij een advies, maar ook de verantwoordelijkheid neemt voor het resultaat. Dat geeft meer zekerheid en minimaliseert de risico's.

Meer weten over de CTRL's van HEVO? www.hevo.nl/ctrl - www.hevo.nl/ctrl0 www.hevo.nl/ctrlc - www.hevo.nl/ctrlk



WAARDE CREËREN IN DE BOUWKETEN

Woensdag 11 december organiseert HEVO de thema-bijeenkomst 'Waarde creëren in de bouwketen. Ketenintegratie; zijn we er al klaar voor?'. HEVO wil het onderlinge contact in de keten, tussen de verschillende partners in de bouwketen, stimuleren door hen op informele wijze met elkaar in contact te brengen. Inspireren en uitwisselen van kennis en ervaring staan centraal. Ga naar www.hevo.nl/keten voor meer informatie of het aanmeldformulier.



CTRL

H

Illustratie: Capezed

UITDAGING

IS ER STRAKS NOG GELD VOOR NIEUWE SCHOOLGEBOUWEN?

Volgens het regeerakkoord wordt er in 2015 bij gemeenten 256 miljoen weggehaald voor onderwijshuisvesting. De uitdaging is dan ook of er nog geld is voor nieuwe schoolgebouwen. Toine Janssen van schoolbestuur Conexus en Hans Heijltjes, senior adviseur van HEVO, zijn bang dat veel schoolgebouwen letterlijk zullen weggroten.



In Nijmegen heeft schoolbestuur Conexus in zes jaar tijd vier nieuwbouwprojecten voor primair onderwijs gerealiseerd of opgestart. Dat is bijzonder want het afgelopen jaar werden er in Nederland maar tachtig tot honderd bouwvergunningen voor scholen afgegeven terwijl er in Nederland zo'n 10.000 schoolgebouwen staan. Hoe komt het dat ze in Nijmegen erin slagen zo veel nieuwe schoolgebouwen neer te zetten terwijl dat in de rest van Nederland nauwelijks lukt?

Doordecentralisatie

De belangrijkste reden is dat in Nijmegen de verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting is doorgedecentraliseerd van gemeente aan schoolbesturen en dat ook het economisch eigendom van de scholen is overgedragen aan de schoolbesturen. Het Nijmeegse schoolbestuur Conexus, verantwoordelijk voor dertig scholen in het primaire onderwijs, krijgt ieder jaar drie miljoen euro van de gemeente waarmee het zijn eigen huisvestingsbeleid kan bepalen. Gebruikelijk is dat als een schoolbestuur behoefte heeft aan een nieuw schoolgebouw of aan renovatie het bestuur hiervoor een aanvraag doet bij de gemeente. Het is afwachten of die aanvraag wordt goedgekeurd want de gemeente moet het beschikbare geld zo eerlijk mogelijk tussen de scholen verdelen. Daar gaat veel tijd overheen en het is dan ook niet ongebruikelijk dat er tussen aanvraag en aanvang van de bouw zo'n vijf jaar zit. In Nijmegen doen ze dat anders. Toine Janssen, bestuurslid van Conexus: "Van die drie miljoen betaal ik onder andere verzekeringen, de huur van de gymruimtes, het onderhoud, gas, water en licht en de WOZ-belasting. Alles wat ik vervolgens onderhoud, gebruik ik om te investeren in nieuwbouw en renovatie." En dat systeem werkt uitstekend want er is geen gemeente waar zo veel nieuwe schoolgebouwen worden gerealiseerd als Nijmegen.

Revolutionair schoolgebouw

Het decentralisatiebeleid heeft er onder andere voor gezorgd dat er in de wijk Swanenveld een schitterende Brede School is opgetrokken. Het daglicht stroomt rijkelijk naar binnen, er zijn alleen duurzame materialen gebruikt en het pand is praktisch onderhoudsvrij. De eerste verdieping bestaat uit een klassieke gang met links en rechts lokalen, op de tweede verdieping bevindt zich te midden van de klaslokalen een aula met een leeshoek, werkplekken, een computerlaantje en een bibliotheek. "Ik vind het een prachtig gebouw, maar qua indeling is het me nog te ouderwets," zegt Toine Janssen. Zijn ogen beginnen te glimmen als hij vertelt over het nieuwste Conexus-project: basisschool De Verwondering. "Dat wordt revolutionair. Normaal wordt veertig procent van de oppervlakte van een school niet gebruikt door leerlingen of leraren. Dan moet je denken aan gangen, zolders, kelders en cv-ruimtes. Samen met onze samenwerkingspartner HEVO hebben we nu een concept bedacht waardoor we dertig procent meer van de oppervlakte kunnen gebruiken. Er zijn bijna geen gangen meer maar er is één centrale hal, zowel voor de onderbouw als de bovenbouw waar alle kinderen tussen 4 en 12 jaar 's ochtends worden ontvangen. Na een kringgesprek gaan de kinderen naar de



ontdekhoek, de pc-hoek, of naar een aparte ruimte om instructie te krijgen." Hans Heijltjes: "Het onderwijs verandert zo snel. Daarom moet een schoolpand flexibel zijn en aan steeds wisselende onderwijskundige wensen en eisen kunnen voldoen."

Minder geld voor onderwijshuisvesting

Conexus kan deze schoolgebouwen realiseren omdat ze zelf het huisvestingsbeleid bepaalt en geld reserveert voor nieuwbouw. Dankzij de crisis besteden veel gemeentes lang niet al het geld dat beschikbaar is voor onderwijshuisvesting voor dit doel. Berekend is dat het per jaar gaat om zo'n 256 miljoen. Volgens het regeerakkoord wordt dat geld nu bij de gemeentes weggehaald en teruggegeven aan het onderwijs. Deze miljoenen worden blijkens het recente onderwijsakkoord besteed aan opleiding van leerkrachten en het verhogen van salarissen, het verkleinen van klassen en het aantrekken van extra personeel. Daardoor is er voor onderwijshuisvesting straks zeventien procent minder geld beschikbaar en dat terwijl zo veel schoolgebouwen dringend toe zijn aan vervanging. De vraag naar nieuwbouw of renovatie neemt fors toe maar de middelen lopen hard terug. Dat gaat wringen.

Veel panden zijn opgetrokken in de jaren zestig en zeventig voor de kinderen van de babyboomers. Deze scholen zijn met inferieure materialen razendsnel opgetrokken, hebben platte daken waardoor het zomer zomers te heet is en in de winter te koud en hebben een beroerd binnenklimaat. Hans Heijltjes: "Ik kom maar al te vaak in schoolgebouwen waar de CO₂-waardes drie keer over de kop gaan. Die gebouwen zijn niet meer te renoveren: ze zijn onderwijskundig niet van deze tijd en er wordt gestookt voor de vogeltjes. Daarvoor moet nieuwbouw in de plaats komen."

Geen nieuwbouw meer mogelijk

Toine Janssen en HEVO hebben onderzocht of het mogelijk is om nieuwbouw te realiseren nu de regering zeventien procent minder voor onderwijshuisvesting uittrekt. Het antwoord daarop is

kortweg: 'nee'. De budgetten waren in feite al te krap omdat de bouwvergoedingen zijn gebaseerd op normen uit de jaren tachtig terwijl de eisen voor bijvoorbeeld brandveiligheid en binnenmilieu en isolatie van gebouwen inmiddels veel hoger liggen. Bijkomend probleem is dat in 2015 de gemeentes niet meer verantwoordelijk zijn voor onderhoud aan het buitenwerk van scholen. Een schoolbestuur zal dan zelf voor bijvoorbeeld een nieuw dak of kozijnen moeten betalen. Een overdracht zonder overgangsregeling. Toine Janssen: "Gemeentes die nu een aanvraag van een school hebben liggen voor een nieuw dak wachten tot het 2015 is. Dan kunnen de besturen dat probleem zelf gaan oplossen. Voor dat soort uitgaven moet een bestuur vaak zo'n twintig jaar sparen en ondertussen rot dat dak verder weg. Ik voorzie dan ook dat veel schoolbesturen flink in de financiële problemen gaan komen."

Snijden in personeelskosten

Als een schoolbestuur grote gaten in de begroting van gebouwen heeft, is er eigenlijk maar een oplossing: snijden in de personeelskosten want op vaste lasten als gas, water, licht, verzekeringen, onderhoud en belastingen kan niet worden bezuinigd. Toine Janssen: "Het is zo frustrerend dat er aan de ene kant geld in het onderwijs wordt gepompt terwijl het er aan de andere kant weer uitloopt. Het is dweilen met de kraan open. Om die reden hebben Mireille Uhlenbusch, partner van HEVO, en ik een brief gestuurd aan de Eerste en Tweede Kamer om dit probleem aan de kaak te stellen. Het kan niet zo zijn dat kinderen straks alleen nog maar les krijgen in niet functionele, ongezonde en verrotte schoolgebouwen."

Meer weten?

Vraag Hans Heijltjes
E hans.heijltjes@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 448
M +31 (0)6 23 34 03 58

VANUIT HET NULPUNT



De mens als dier heeft in hoog tempo de wereldbol veroverd. Perioden van hongersnood, dodelijke epidemieën en moordende veldslagen bleken slechts een stimulans om na zo'n dal een hogere top te vinden. Dankzij wetenschap en onderwijs, beter sanitair, schoon water, medische zorg en creativiteit bevolken steeds meer mensen de aarde in een steeds grotere welvaart. En gelukkig, waar mensen het beter hebben, baren vrouwen minder kinderen. Een natuurlijke rem op aanwas. Dat er tegenwoordig steeds meer mensen op aarde rondlopen komt dan ook vooral doordat mensen, wij dus, gemiddeld steeds langer meegaan. Een prachtig voorbeeld van toekomstbestendige duurzaamheid: dat zijn we.

Verwacht niet van mij dat ik na dit lovende intro, in een paar krachtige termen de diersoort mens wegzet als roofdier van moeder aarde. Daarvoor ben ik niet alleen te rijkelijk bedeed, maar ook zijn onze problemen te beperkt voor de kosmos. Daarbij... met anderen verzinnen mijn lieve kleinkinderen vast wat er moet gebeuren om hittegolven en watersnood te doorstaan. Voorbeelden genoeg, overleven zit ons mensen in de genen. Energie- en grondstoffekorten? Pfff, dat is razendsnel - binnen tientallen jaren - geregeld. De technieken zijn er. En als Rutte 2 belasting op arbeid verlaagt en die op materie verhoogt, past de moderne homo oeconomicus zich aan. Zo simpel is dat, want geen mens kiest vrijwillig voor verspilling.

Sommige gebeurtenissen op aarde kunnen op een menselijke tragedie uitlopen, maar de natuur redt zich wel. Want stel: als de temperatuur op aarde niet met 2, maar met 4 tot 8 graden wordt opgestookt, wat volgens kenners kan gebeuren, dan is dat natuurlijk wel fantastisch voor de biodiversiteit. Het zijn unieke kansen voor bacteriën, planten- en diersoorten, die nu nog worden ondergesneeuwd. Overigens, denk ook niet zoiets stoms als 'dat er geen leven meer door de Randstad stroomt, als die onder water staat'. Weet u wat het is, het doemdenken van klimaatalarmisten is vooral geredeneerd vanuit menselijk perspectief.

En er is zo veel meer dan de mens, dat we best wat vaker mogen denken vanuit een ander perspectief. Kijk bijvoorbeeld eens naar de wereld door de ogen van een vlinder, vogel, vis, brandnetel of boom. Te hoog gegrepen? Redeneer dan eerst eens als een poes of hond. Huisdieren staan wat dichterbij. Ziet u een dood vogeltje en een baasje dat achter zijn hond aanholt? Yes, u kunt het! Oké, en gelijk de lat weer omhoog...., denk nu weer vanuit het perspectief van een vlinder, vogel, vis, brandnetel of boom. Yes! En dan nu eventjes goed naar de mensen kijken. Lachen!

Wie is Bob Crébas?

Bob Crébas (1951) begon zijn carrière in de jaren '60 en '70 als milieuactivist. Met zijn vrouw Carla richtte hij 'Het Goed' op, een keten van kringloopwinkels. Vanaf 1999 was hij een van de pioniers van Marktplaats.nl. Na de verkoop van Marktplaats in 2004 begon hij een onderneming die kleding maakt van brandnetels. Daarbij werd ook Net Park ontwikkeld, een feest-, vergader- en evenementenlocatie in de natuur van Kraggenburg.

360°

