

360°

THEMANUMMER 7, JUNI 2014

STRATEGISCH VASTGOED

HEVO

VISIE

**MARIANNE VAN DER HARTEN VAN ZORGINSTELLING
DE NOORDERBRUG DOORBREEKT HET TABOE EN GOOIT
DE VASTGOEDSTRATEGIE OM**

DE CIRKEL ROND

**DE PIJNPUNTEN VAN DECENTRALISATIE VAN OVERHEIDS-
TAKEN VOOR ZORG EN WONEN**

FEITEN

SMART ENERGIEBEHEER. METEN = WETEN = BESPAREN

FOCUS

DYNAMISCH STRATEGISCH VASTGOED

Hoe speelt u met uw gebouw(en) zo slim mogelijk in op de toekomst? Dat is de kern van strategisch vastgoedbeleid. Van Dale definieert strategisch als 'volgens een weloverwogen plan'. Met alle dynamiek van tegenwoordig op sociaal, economisch en politiek vlak, is een weloverwogen plan onontbeerlijk om gebouwen duurzaam te exploiteren.

Zo zijn zorginstellingen door recente ontwikkelingen wat betreft het scheiden van wonen en zorg genoodzaakt na te denken over hun positionering als zorgverlener, en hun vastgoedstrategie daar al dan niet op aan te passen. Zo'n keuze heeft zorginstelling De Noorderbrug al gemaakt. Zij gooiden het roer om en vervangen de komende jaren hun kleinschalige intramurale woonvoorzieningen door grotere voorzieningen.

Maar ook door veranderende wetgeving, zoals de Wet maatschappelijke ondersteuning, zullen gemeenten, corporaties en zorginstellingen nog meer tot een samenhangende aanpak van hun vastgoed moeten komen, met meer wijkgerichte oplossingen. Om passend te anticiperen op de decentralisatie van taken voor jeugdzorg, welzijn en zorg aan langdurig zieken en ouderen klinkt steeds vaker de roep om flexibel vastgoed en oplossingen waarbij vastgoed eenvoudig 'demonteerbaar' wordt. Daarbij komen circulaire oplossingen in beeld; zodra de overtuigende bewijzen worden geleverd dat hiermee aanzienlijke reducties in exploitatielasten worden bereikt, zullen we een revolutie gaan beleven in gebouwbeheer, eigendom en vastgoedfinanciering.

Herbestemming is een thema dat vaak in één adem genoemd wordt met strategisch vastgoed. Logisch, want door een passende nieuwe functie te vinden, krijgen veel leegstaande (kantoor) panden een tweede leven. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid en ruimte biedt herbestemming veel kansen voor het onderbrengen van woningen en bedrijven, maar er valt ook te denken aan zorg-, educatieve of culturele functies.

Gebouwen toekomstbestendig maken is één ding, ze zo houden is weer een ander vraagstuk. Met name scholen lopen hier tegenaan nu ze voor steeds meer zaken, zoals buitenonderhoud, zelf verantwoordelijk worden. Binnen het strategisch vastgoedbeleid is strategisch onderhoud een vereiste om een gebouw blijvend te laten presteren en de economische waarde van het pand te behouden.

Veel dynamiek dus, maar het mag duidelijk zijn dat u met een weloverwogen plan klaar bent voor de toekomst, wat die ook mag brengen.

Ewoud van der Sluis
Directievoorzitter HEVO



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 en HEVO

Fotografie
Hugo Thomassen, Philip Driessen en Peter Tahl

Illustraties
Yvonne Kroese (p.20 en 22), Leon Mussche (p.15), Gordon Hatsupy (p.12/13)

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

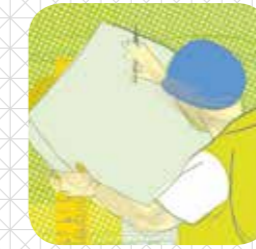


VISIE 04

Alleen in grotere gebouwen kan De Noorderbrug zorg van een hoge kwaliteit blijven leveren. De schaalvergroting komt ook tegemoet aan de wensen van cliënten en hun families. Bestuursvoorzitter Van der Harten over de rol die het nieuwe vastgoed speelt in de zorgfilosofie van de instelling.

FEITEN 12

Een gebouw milieuvriendelijk exploiteren én maatschappelijk verantwoord ondernemen? Geen eenvoudige opgave als budgetten onder druk staan. Maar het hoeft niet meteen groots aangepakt te worden. Met slimme meters komen quick wins in het vizier en worden besparingen een feit.



DUURZAAM 14

Strategisch onderhoud houdt meer in dan om de zoveel tijd een glazenwasser bestellen en een likje verf aanbrengen op deuren en kozijnen. Veel organisaties denken verder niet na over het onderhoud van hun gebouw. Toch is door slim te werken een besparing van 15 tot 20% mogelijk.

DE CIRKEL ROND 20

Een grote verandering in het binnenlands bestuur: voor jeugdzorg, welzijn en zorg aan langdurig zieken en ouderen kiest het kabinet vanaf 2015 voor decentralisatie van taken naar gemeenten. Vier experts aan het woord over wat dit voor het vastgoed betekent.



VANUIT HET NULPUNT 23

Filosofe Stine Jensen over de 'cruciale zijpadjes' die voor strategisch denken nodig zijn, en over de al dan niet strategische tranen van Obama en Clinton.



INHOUD

MIJN PLEK 08

Manager van Het Hofbad in Den Haag over het op en top functionele zwembad. Geschikt voor zwemwedstrijden, schoonspringen en waterpolo, maar ook het bad waar zo'n 1.500 kinderen zwemles krijgen.

360° 10

Kindcentrum Het Talent in Schiedam bundelt zeven klaslokalen, twee peuter groepen en een ruimte voor bso. Een frisse school, met duurzame ambities, die in slechts 10 maanden tijd werd gebouwd.

HORIZON 16

Korte berichten onder meer over nieuwe projecten van HEVO en initiatieven rondom kennis vergaren, kennis delen en herbestemmen.

EERSTE GRAADS 18

Leegstand is de laatste jaren een steeds groter probleem geworden in Nederland. Marijn Dekker bekijkt mogelijke oplossingen voor een realistische transformatie, bijvoorbeeld door gebruik te maken van LEAN bouwmanagement en de QuickScan van HEVO.



Marianne van der Harten
Voorzitter van de Raad van Bestuur van De Noorderbrug

**“GROOTSCHALIGHEID
GEEFT MEER DYNAMIEK
EN MAAKT BETERE
ZORG MOGELIJK”**

Het leek tot voor kort ondenkbaar in de lichamelijk gehandicaptensector: mensen met een handicap die niet thuis kunnen wonen huisvesten in een groot gebouw. Zorginstelling De Noorderbrug doorbreekt het taboe en gooit haar vastgoedstrategie om. De kleinschalige intramurale woonvoorzieningen worden de komende jaren vervangen door grotere voorzieningen. Het nieuwe gebouw aan de Laan Corpus den Hoorn in Groningen met honderd zorgappartementen is de eerste voorziening nieuwe stijl.

De transitie is deels uit nood geboren: alleen in grotere gebouwen kan De Noorderbrug zorg van een hoge kwaliteit blijven leveren. Daarnaast komt de schaalvergroting tegemoet aan de wensen van de cliënten en hun families. Bestuursvoorzitter Marianne van der Harten over de belangrijke rol die het nieuwe vastgoed speelt in de zorgfilosofie van De Noorderbrug.

Van eilanden naar wij-land

Toen ik hier vijf jaar geleden kwam, ben ik een traject gestart om de kernwaarden van deze organisatie explicieter te maken en te vertalen in onze manier van werken. Verbinden was en is daarbij steeds het sleutelwoord. Onder de noemer ‘Van eilanden naar wij-land’ zijn we ontmoetingen gaan organiseren met medewerkers en cliënten. We hebben vijf kernwaarden geformuleerd: maatwerk en mogelijkheden, ondersteuning in meedoen, respectvolle dialoog, zorg met kwaliteit en professionele samenwerking. In onze filosofie staat centraal dat onze cliënten op een zo volwaardig mogelijke manier kunnen meedoen aan de maatschappij en zo lang mogelijk de regie over het eigen leven houden. Veel van onze cliënten hebben door bijvoorbeeld een hersenbloeding of ongeluk een breuk in hun leven meegemaakt, die invloed heeft op alle levensgebieden en zowel henzelf als de familie treft. Omdat de handicap aan de buitenkant niet altijd zichtbaar is, voelen ze zich vaak slecht gehoord en gezien. Met onze specialistische expertise zorgen we ervoor dat men begrepen wordt. We gaan daarbij uit van mogelijkheden, niet van beperkingen. Zo slagen we er steeds beter in om cliënten te laten meewerken in bedrijven en deel te laten nemen aan activiteiten waar iedereen komt.

Wie is Marianne van der Harten?

Marianne van der Harten trad in 2009 aan als voorzitter van de Raad van Bestuur van De Noorderbrug. Dit is de grootste organisatie voor lichamelijk en zintuiglijk gehandicapten in de drie noordelijke provincies. De Noorderbrug is gespecialiseerd in de zorg voor mensen met Niet-Aangeboren Hersenletsel en heeft ruim 400 intramurale plaatsen, nu nog verspreid over 15 locaties in Groningen, Friesland, Drenthe en de stad Deventer in Overijssel. Daarnaast biedt de instelling dagbesteding en begeleiding aan zo'n 1.500 thuiswonende cliënten in 88 gemeenten in 7 provincies. Bij De Noorderbrug werken ruim 950 beroepskrachten en 300 vrijwilligers.

'Uitgangspunt is dat mensen vanuit hun eigen kracht een zo normaal mogelijk leven kunnen leiden. Dat lukt in een groter gebouw beter dan in een kleiner gebouw.'



En dan wonen zij in kleinschalige woonvoorzieningen in de buurt. Dat is toch de overheersende gedachte in de laatste decennia?

Inderdaad. Kleinschalige huisvesting in de buurt zou de integratie met de samenleving bevorderen. Door hier de laatste jaren veel met cliënten over te praten, zijn we er achter gekomen dat dit in de praktijk niet zo werkt. De huidige kleinschalige woonlocaties beschikken niet over een activiteitencentrum.

Cliënten moeten voor hun dagbesteding naar elders worden vervoerd en dat is voor velen van hen erg belastend. Ook hebben de huidige locaties maar een beperkte, en soms geen gemeenschappelijke ruimte. Dit komt niet tegemoet aan wat cliënten willen. Ze willen wonen in een omgeving met veel variatie, waar ze verschillende dingen kunnen ondernemen en steeds mensen kunnen ontmoeten. Dat lukt in een grootschalige voorziening beter dan in een kleinschalige. Toen we de plannen voor de nieuwbouw in Groningen presenteerden, bleken de cliënten en hun families de grootschaligheid juist toe te juichen.

Nog andere redenen om de grotere schaal op te zoeken?

In een kleinschalige woonvoorziening is het aanbieden van nachtzorg niet langer exploitabel. Ook werken daar kleine teams die minder mogelijkheden hebben voor collegiale uitwisseling van kennis en ervaringen. Een grootschalig gebouw heeft deze nadelen niet. Daarom is hier zorg van een hogere kwaliteit mogelijk. Ook de bezuinigingen op het rolstoelvervoer spelen een

rol. Het wordt voor veel thuiswonende cliënten wellicht te duur zich te laten vervoeren naar een activiteitencentrum.

Nieuwe vastgoedstrategie

Dit alles was voor De Noorderbrug reden een nieuwe vastgoedstrategie te ontwikkelen. Onze verspreid liggende kleinschalige voorzieningen worden de komende jaren bijna allemaal gesloten. Er blijven acht meer geconcentreerd gelegen grootschalige woonvoorzieningen over. Een woonvoorziening heeft in de toekomst minimaal veertig appartementen. In het verleden werd dertig al als te groot gezien. Een voorziening bestaat altijd uit zelfstandige appartementen. Uitgangspunt is dat mensen vanuit hun eigen kracht een zo normaal mogelijk leven kunnen leiden. Dat lukt in een groter gebouw beter dan in een kleiner gebouw. Zo draagt de vastgoedstrategie bij aan het verwezenlijken van onze zorgfilosofie.

Meedenken

Twee jaar geleden zijn we gestart met het project REK. Regie vanuit Eigen Kracht. Daarin zoeken teams van medewerkers, cliënten en familieleden in de hele organisatie naar verbeteringen van de kwaliteit van leven en werken, binnen de financiële kaders. Doel is om zowel in de dienstverlening als nieuwbouw zo 'lean' mogelijk te gaan werken, vanuit de principes 'goed leven, mooi werk, financieel gezond'. De betrokkenheid van cliënten en



familieleden hierbij is uniek in Nederland. De aanpak heeft gevolgen voor de nieuwbouw in Groningen. Er komt in het gebouw maar één ruimte voor het personeel. De medewerkers gaan naar de bewoners toe. Cliënten hebben daarvoor via hun tablet overal in het gebouw contact met hun begeleiders. Om dat goed te laten werken, zijn hoogwaardige ict-voorzieningen nodig. Ook dat is in een groot gebouw sneller te realiseren dan in een klein gebouw.

Inrichting

Cliënten denken ook mee bij de inrichting van het gebouw. Het moet vooral niet op een verpleeghuis lijken. De sfeer en uitstraling zijn kleinschalig en er komen op diverse plekken gemeenschappelijke ruimten waarin de bewoners worden uitgenodigd dingen te doen die ze in hun eigen appartement niet kunnen. Zo kunnen de bewoners elkaar op meerdere plekken ontmoeten. Dat is ook wat ze willen. De meeste bewoners zijn jong en in de kracht van hun leven. Toch weten ze dat ze de rest van hun leven in een woonvoorziening zullen blijven. Dan willen ze niet worden weggeloopt, maar wonen op een plek vol dynamiek en leven.

Van binnen naar buiten

We stimuleren bewoners om zo veel mogelijk naar buiten te gaan. Vlakbij het nieuwe gebouw ligt een gezondheidscentrum met fysiotherapeuten en een ruimte met sporttoestellen. Verder is er een wijkcentrum met winkels en recreatieve mogelijkheden. Bewoners die dat willen, kunnen elke dag gebruik maken van het restaurant van het verzorgings- en verpleeghuis Maartenshof of andere restaurants in de buurt. Ook is er elke vrijdag markt bij Maartenshof. De aanwezigheid van levendigheid in de buurt stond prominent in het Programma van Eisen en Wensen. Het moet voor bewoners die in staat zijn naar buiten te gaan, ook heel aantrekkelijk zijn dat te doen.

Rol van HEVO

HEVO heeft ons goed geholpen bij de opzet en realisatie van de nieuwbouw. Het gaat hier om een ingewikkeld proces waarin we de bewoners zo veel mogelijk wilden laten meedenken, afgestemd op hun mogelijkheden. Om dat te kunnen realiseren, moet de projectstructuur daarop zijn afgestemd. Daarnaast heeft HEVO ons ondersteund bij de onderhandelingen met



Behalve door de grote schaal is dit project in de zorgwereld ook vrij uniek doordat het wordt ontwikkeld door private investeerders.

'De aanwezigheid van levendigheid in de buurt stond prominent in het Programma van Eisen en Wensen.'

de investeerders. Behalve door de grote schaal is dit project in de zorgwereld ook vrij uniek doordat het wordt ontwikkeld door private investeerders. De culturen van zorgpartijen en investeerders lopen zeer uiteen. HEVO heeft ze bij elkaar gebracht. Het proces stond vanaf het begin bovendien onder flinke druk. Eind 2013 hebben we overeenstemming bereikt over de realisatie van tachtig zorgappartementen, enkele maanden later werden het er honderd en in december 2014 volgt de oplevering. Het gebouw staat er dus binnen een jaar. Om zo'n hoog tempo goed te laten verlopen, moet er scherp worden onderhandeld en moet alles in juridisch waterdichte contracten worden geregeld. Dat was De Noorderbrug in haar eentje nooit gelukt.

Waar maak je je nog zorgen over?

Na de oplevering verhuizen honderd bewoners naar hun nieuwe appartement. De meesten van hen gaan er op vooruit, maar er zijn ook bewoners die straks verder van hun familie wonen of die liever niet in een stad wonen.

Dat gaat in de toekomst voor meer bewoners gelden. De verhuizing is voor alle cliënten een ingrijpende en belastende verandering. Bij sommigen gaat het ook nog gepaard met verdriet. Het is spannend te zien hoe iedereen dat doorstaat. Waar ik daarnaast echt wakker van lig, is dat de zorg voor onze thuiswonende cliënten overgaat naar de gemeenten. Driekwart van onze cliënten moet straks een beroep doen op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Wij hebben te maken met 88 gemeenten waarvan sommige nog moeten starten met de voorbereiding van hun nieuwe taken. De gemeenten in de provincie Groningen zijn al verder. Zij werken samen en hebben aangekondigd een bezuiniging door te voeren van 50% van het huidige budget. Ik vraag me serieus af of wij straks moeten inschrijven op aanbestedingen die nauwelijks nog goede zorg en begeleiding mogelijk maken. In het zwartste scenario zou dat betekenen dat De Noorderbrug alleen nog de intramurale woonvoorzieningen voor de langdurige zorg overhoudt.

Volgende stap

We bereiden nu het volgende project voor in Leeuwarden, dat in de plaats komt van drie kleinschalige woonlocaties in deze stad. We hebben de bewoners uitvoerig geïnformeerd en hen aan de hand van exploitatieberekeningen laten zien dat de huidige voorzieningen niet zijn te handhaven. De bewoners worden intensief betrokken bij de verdere uitwerking van het project. Die invloed zal de pijn van het verhuizen verzachten. En ook in Leeuwarden gaan de meeste bewoners er straks op vooruit.

NIEUWBOUW IN GRONINGEN

De nieuwbouw aan de Laan Corpus den Hoorn in Groningen is het eerste project in de nieuwe vastgoedstrategie van De Noorderbrug. Een leegstaand kantoor wordt getransformeerd en uitgebreid met enkele verdiepingen. De doelgroep wordt gevormd door mensen met Niet-Aangeboren Hersenletsel, een lichamelijke beperking, een chronische ziekte of specifieke ziektebeelden. Een van de etages wordt ingericht voor mensen met de ziekte van Huntington. Het zorgkantoor heeft De Noorderbrug aangemerkt als specialist op dit gebied. De verdieping wordt volgens de nieuwste inzichten ingericht voor deze cliënten, die om een specifieke omgeving vragen. In totaal zullen er 100 appartementen worden gerealiseerd. De appartementen zijn 50 tot 60 m² groot en hebben een woonkamer, slaapkamer, berging en aangepaste badkamer. Bij zelfstandige verhuur is een huurprijs onder de huurtoeslaggrens mogelijk. In het gebouw komen multifunctionele ruimten voor ontmoeting, vrijetijdsbesteding, dagactiviteiten, workshops, training en behandeling. Voorts worden de werk- en overlegruimten voor het personeel volgens de inzichten van Het Nieuwe Werken vormgegeven. De tuin wordt een plek voor beleving, kijken en doen. Personeel, verwanten en cliënten zijn zeer nauw betrokken bij de realisering van het pand. Er is daartoe een overlegstructuur. Er functioneren overlegorganen en hieraan gelieerde werkgroepen. Zij zijn betrokken bij de inrichting van het gebouw en de appartementen, de wijze van werken (zorgproces, facilitair proces), de personele inzet, de vormgeving van ict/domotica, de samenwerking met de buurt en de wijze van verhuizen. Het project wordt gerealiseerd door bouwbedrijf Van Wijnen uit Groningen. Een samenwerkingsverband van Paas Vastgoed en Zwanenburg Projecten treedt op als belegger. Na de oplevering in december 2014 wordt het gebouw voor 15 jaar gehuurd door De Noorderbrug. Het architectonisch ontwerp is van oving architecten, bureau aatvos tekent voor het interieurontwerp.

Meer weten?

Vraag Anneke Spielman
E anneke.spielman@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 450
M +31 (0)6 20 60 53 58



HET HOFBAD: ZWEMBAD VOOR IEDEREEN

Voor de bewoners van de Haagse nieuwbouwwijken Ypenburg en Leidschenveen werd een zwembad ontworpen, dat niet alleen geschikt is om er te leren zwemmen, maar ook om er te recreëren, en om er schoonspring- waterpolo- en zwemwedstrijden te houden. Sinds oktober 2012 heeft Het Hofbad al meer dan 350.000 bezoekers ontvangen. Dat kun je gerust een enorm succes noemen.

Het Haagse Hofbad is een opvallend gebouw. Het is helder, wit, fris en hoe druk het ook is: de bezoeker ervaart altijd een gevoel van ruimte. Dat komt doordat het zwembad overal doorkijkjes heeft. Vanuit het peuterbad kijk je naar het recreatie- en instructiebad, het instructiebad is met ramen gescheiden van het wedstrijdbad, ben je in het wedstrijdbad dan kijk je naar buiten, juryleden zien vanuit de vergaderruimten toe op de wedstrijden in het 50-meterbad, en ouders kijken vanuit de kantine naar hun kinderen die zwemles krijgen of in het recreatiebad aan het spelen zijn.

Doordacht ontwerp

Zo'n goed doordacht ontwerp ligt niet van het ene op het andere moment op tafel. In 2006 kwam een gemeentecommissie bij elkaar om te inventariseren aan wat voor zwembad de bewoners en de zwemsportclubs behoefte hadden en of dat te realiseren was. René den Hertog, manager van Het Hofbad, was vanaf het begin bij de plannen betrokken, en lette vooral op de functionaliteit van het zwembad.

Vol slimmigheden

"Een grote wens was om een 50-meterbad te realiseren waardoor er ook in Den Haag zwemwedstrijden en wedstrijdtrainingen mogelijk werden. Zo'n 50-meterbad exploiteren is erg kostbaar en daarom wisten we dat het multifunctioneel moest zijn. Om die reden is er een keerwand in het midden van het bad geplaatst waardoor het in tweeën kan worden gedeeld. Ook is er gekozen voor een duobeweegbare bodem: daardoor kan de diepte van het zwembad ingesteld worden en dat is ideaal

voor zwemlessen. Het gebouw zit vol met dit soort slimmigheden. Samen met architectenbureau VenhoevenCS en HEVO hebben we lang over het ontwerp nagedacht. Er zijn zoveel dingen waaraan je moet denken: van de haken waar waterpolodoeltjes aan bevestigd moeten worden, tot een barretje bij het peuterbad waar ouders koffie kunnen drinken. Om al die functies helder voor ogen te krijgen ben ik keer op keer de tekeningen van de architect doorgelopen: wat kom ik tegen als ik met mijn kind het zwembad bezoek? Hoe ervaar ik het zwembad als ik schoonmaker ben? Wat zou ik prettig vinden als ik jurylid van een zwemvereniging was? Ook vond ik het belangrijk dat de personeelsruimte een aangename plek werd.

Zwemles

Al dat nadenken en vergaderen heeft zijn vruchten afgeworpen. Ik vind dat het zwembad-ontwerp qua functionaliteit voor 95% geslaagd is. Dat is heel hoog, want 100% is onmogelijk. Het belangrijkste is natuurlijk hoe de bezoekers het zwembad ervaren. De eerste maanden verwachtten we veel bezoekers omdat mensen het leuk vinden om iets nieuws uit te proberen. Gelukkig zijn de recreanten blijven komen. Steeds meer zwemverenigingen willen gebruik maken van het 50-meterbad en inmiddels krijgen 1.450 kinderen hier zwemles."

René den Hertog

Oprichtgever
Gemeente Den Haag, Dienst OCW

Stichtingskosten exclusief btw
€ 29.000.000

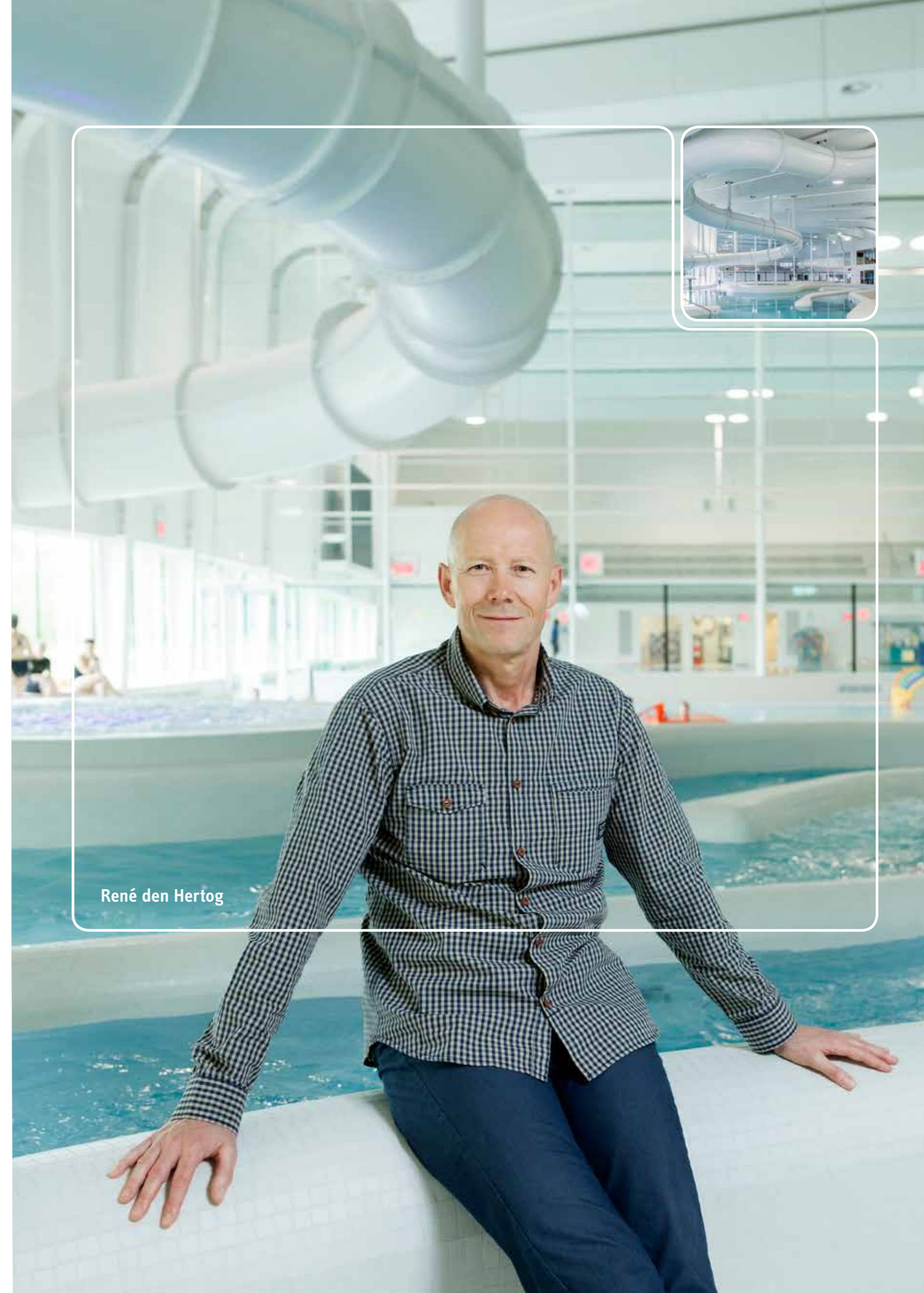
Brutovloeroppervlak (bvo)
9.500 m²

Ingebruikname
Oktober 2012

Architect
VenhoevenCS architecture + urbanism

Meer weten?

Vraag Mark van der Vliet
E mark.vliet@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 530
M +31 (0)6 53 79 29 71



IN 10 MAANDEN EEN DUURZAME EN FRISSE BREDE SCHOOL

Kindcentrum Het Talent, Schiedam

Een nieuw gebouw én een nieuwe naam. Begin november 2013 betrokken de kinderen van kinderopvangorganisatie Komkids en de leerlingen van basisschool De Wieken 1 hun nieuwe brede school 'Het Talent'. Het pand is in slechts 10 maanden gebouwd op maar enkele meters afstand van het oude schoolgebouw.

Duurzame ambities

Uitgangspunt voor het nieuwe kindcentrum waren de duurzame ambities van de gemeente Schiedam en de eindgebruikers. HEVO vertaalde deze ambities in een voorontwerp en een keuzemodule. Hiermee konden gemeente en gebruikers eenvoudig, op basis van feitelijke uitgangspunten, weloverwogen keuzes maken voor het nieuwe gebouw.

Door een studie op terugverdientijden van duurzame prestaties en een integraal ontwerp-proces bleek het mogelijk om alle ambities en wensen binnen het normatieve budget te realiseren.

Frisse school

Naast duurzame elementen als hoge isolatiewaarden, een flexibele inrichting zodat een herindelingsmogelijkheid is en praktische zaken als een daglichtafhankelijke schakeling van de verlichting, bevatte het Programma van Eisen ook wensen met betrekking tot een goed binnenklimaat, omdat dit de gezondheid en de leerprestaties van de kinderen positief beïnvloedt. Slechts beperkte extra middelen bleken nodig om de ventilatie conform de Frisse Scholennorm te verbeteren.

Intensieve samenwerking

De beide gebruikers van het pand, Komkids en het schoolbestuur van 5maalO, werkten tijdens de ontwerpfase nauw samen. Deze samenwerking resulteerde in een ontwerp waarbij het kinderdagverblijf en de peuterspeelzaal een natuurlijk onderdeel uitmaken van het schoolgebouw. Het pand biedt ruimte aan zeven klaslokalen, twee peutergroepen en bso-activiteiten. Het kantoor van de schoolleiding is ontworpen als mogelijk achtste lokaal zodat dit in tijden van groei in gebruik kan worden genomen. Alle ruimten zijn geclusterd om een centrale, multifunctionele hal. Na oplevering kon de school binnen een maand het nieuwe gebouw betrekken en is het oude schoolgebouw gesloopt. Het nieuwe pand sluit uitstekend aan bij de visie van de school: 'Op basisschool Het Talent ben je trots op wie je bent.'



Opdrachtgever
Gemeente Schiedam

Architect
KAW/e Eindhoven

Projectomvang exclusief btw
€ 1.800.000

Constructeur
Van de Laar Eindhoven

Brutovloeroppervlak (bvo)
1.390 m²

Adviseur installaties
Vintis Zoetermeer

Oplevering
18 oktober 2013

Adviseur bouwfysica
Peutz Mook

Ingebruikname
November 2013

Adviseur duurzaamheid
Royal Haskoning Rotterdam



Meer weten?
Vraag Marjolein Wilbrink
E marjolein.wilbrink@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 407
M +31 (0)6 53 79 29 58

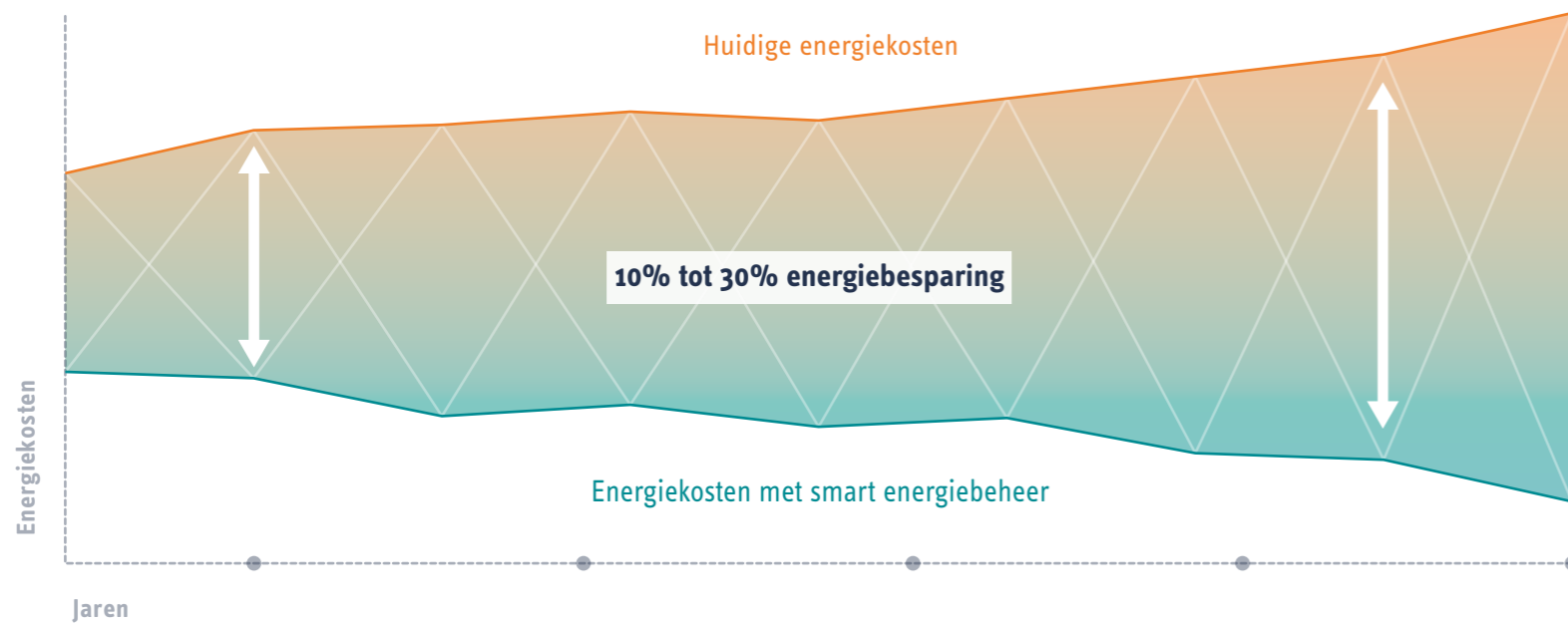
FEITEN

SMART ENERGIEBEHEER

METEN = WETEN = BESPAREN

Een gebouw milieuvriendelijk exploiteren en daarbij ook nog maatschappelijk verantwoord ondernemen? Geen eenvoudige opgave in tijden waarin budgetten onder druk staan. Maar het hoeft niet meteen groots aangepakt te worden. Met slimme meters zijn quick wins haalbaar en worden besparingen een feit. In meer dan 70% van de gebouwen kan energie worden bespaard door een betere werking van de installaties. Ervaring leert dat met slim energiebeheer de kosten al met 10 tot 15% omlaag kunnen. Met aanvullende ingrepen zijn zelfs besparingen tot 30% op de energierekening te behalen.

Besparingspotentieel met smart energiebeheer



Slimme meters

Smart energiebeheer begint met het inzichtelijk maken van het verbruik. Veel organisaties gebruiken de standaardmeter van hun energiebedrijven. Die meten alleen het totale energieverbruik. Het is niet mogelijk om te sturen op piek- en dalmomenten, en de gegevens zijn eigendom van de energiebedrijven. Ook de meetdiensten worden vaak afgenomen via de energieleverancier, die daarvoor kosten in rekening brengt. Binnen de huidige geliberaliseerde energiemarkt is het echter toegestaan om over te stappen op slimme meters en meetdiensten via een onafhankelijke partij. Zo lang er maar wordt gewerkt met gecertificeerde meters en een gekwalificeerd bedrijf is deze overstap eenvoudig te regelen.

Overzicht en inzicht

Slimme energiemeters geven per tijdseenheid het verbruik aan en slaan de meetgegevens op in een webbased datasysteem. Die gegevens zijn online beschikbaar waardoor analyse op elk gewenst moment mogelijk is. Het verkrijgen van inzicht en overzicht is de eerste en belangrijkste stap op weg naar smart energiebeheer. Mogelijke besparingen worden snel duidelijk, zoals een voorbeeld uit de praktijk laat zien: uit een energiebesparingsonderzoek bij een grote hogeschool bleek dat de gebouwen tijdens de kerstvakantie continu in bedrijf waren. Onnodig. En dus een begin voor energiebesparing.

Door analyse van energieprofielen valt vreemd energieverbruik direct op. Hierbij valt te denken aan klimaatinstallaties die al om 5 uur 's ochtends aangaan terwijl er pas om 8 uur mensen binnenkomen of schoonmakers die 's avonds de verlichting van het hele gebouw aan doen. Het energieverbruik in gebouwen is gemiddeld 25% hoger dan op basis van de aanwezige technologie en processen is te verwachten.

Investing terugverdienen

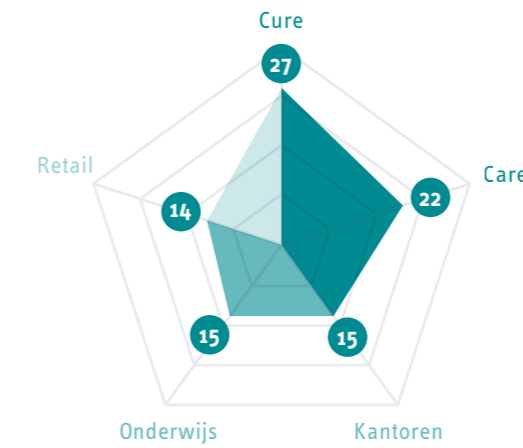
We raden aan om het energieverbruik gedurende een periode van één tot twee jaar te monitoren en vervolgens een onafhankelijke partij concrete voorstellen te laten doen voor effectieve energiebesparende maatregelen. De financiële meerwaarde is groter dan de investering in de dienstverlening. Smart energiebeheer levert meteen een kostenbesparing op van gemiddeld 10%. Bij een energierekening van € 400.000 op jaarbasis is dat een besparing van € 40.000. En die geldt ook voor ieder volgend jaar. Deze besparing kan weer worden gebruikt om aanvullende energiebesparende maatregelen uit te voeren. Zo worden doelstellingen om huisvesting milieuvriendelijk te exploiteren en maatschappelijk verantwoord te ondernemen haalbaar.

Meer weten?

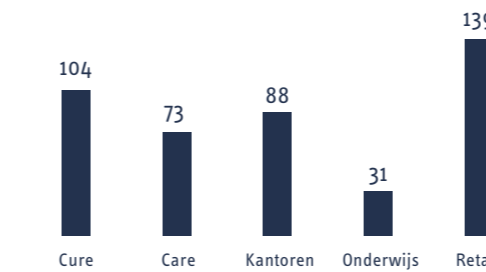
Vraag Erwin Kamminga
E erwin.kamminga@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 406
M +31 (0)6 53 73 76 56

Gemiddeld gebruik per sector

Gasverbruik (m³ per m²)



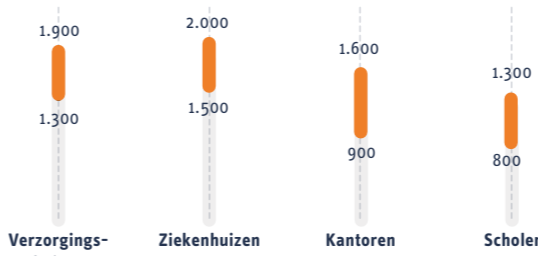
Electriciteitsverbruik (kWh/m²)



Besparingen door optimalisatie van technische installaties (in %)



Gebouwfunctie en aantal vollasturen warmte-opwekking

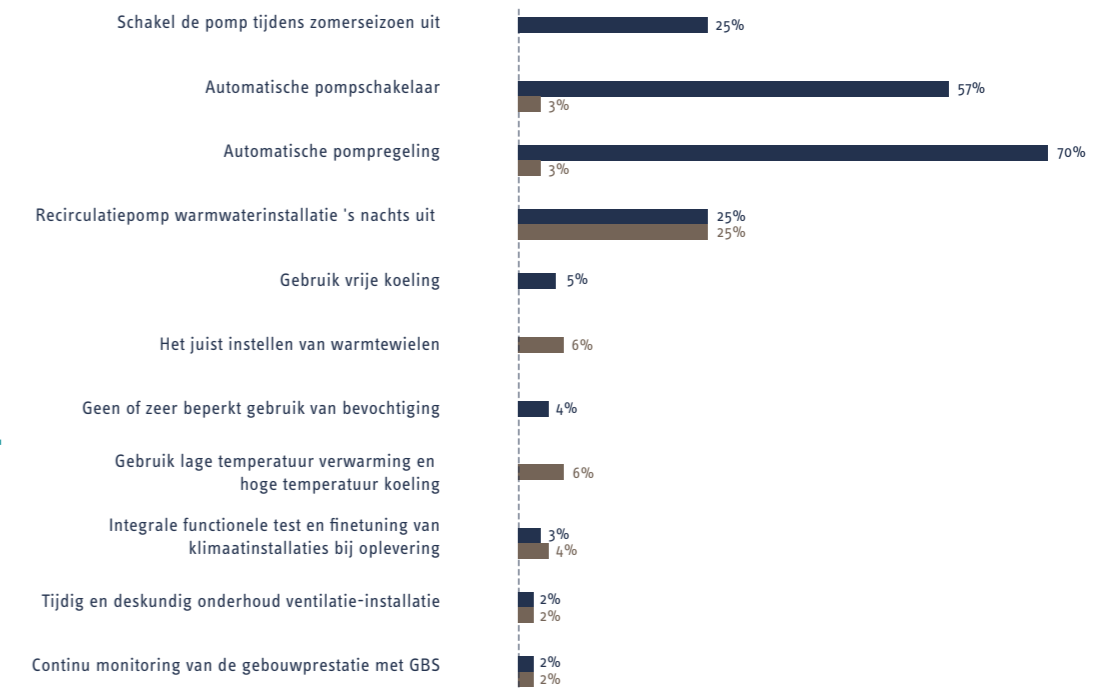


Afwijkingen van bovenstaande wijzen er op dat de installatie niet goed is ingeregeld en/of niet goed functioneert.

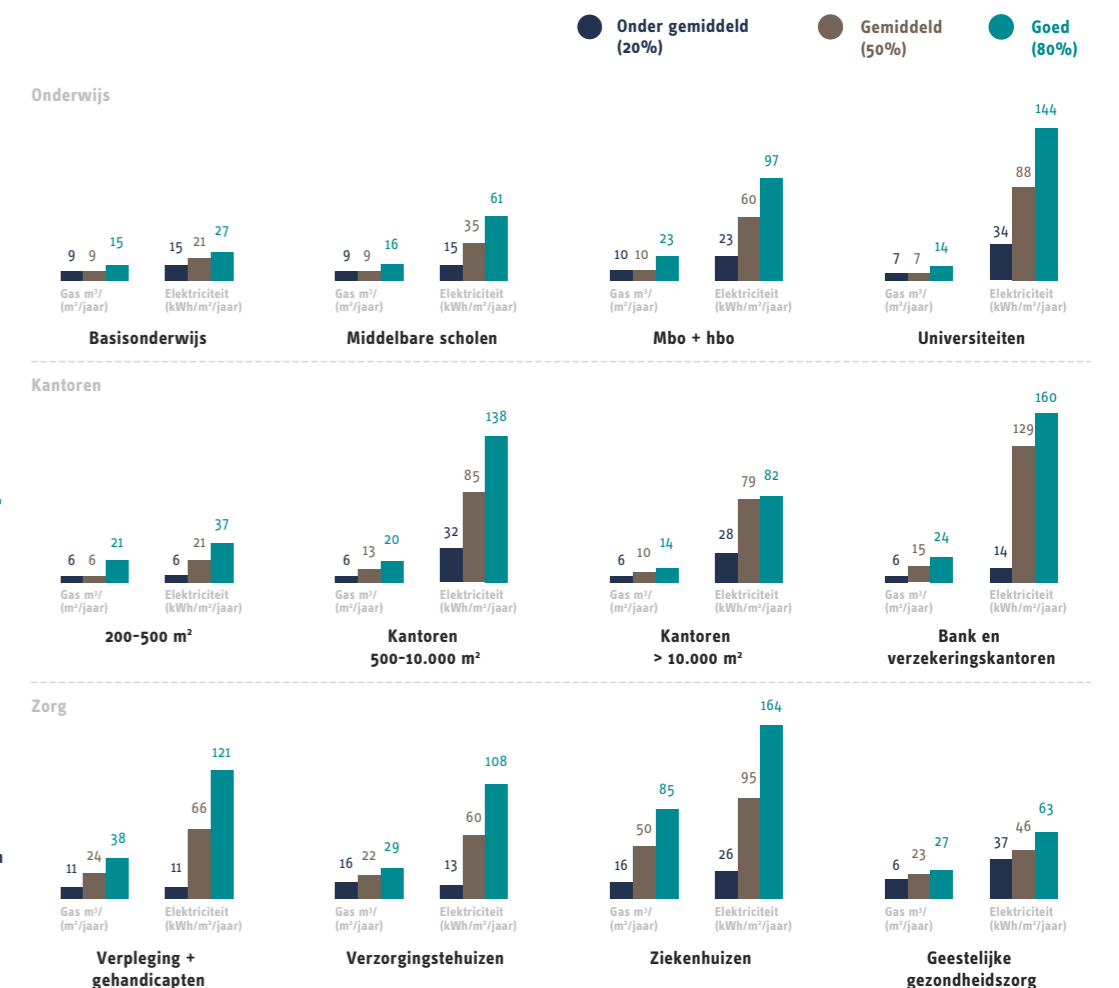
Totaal energieverbruik (MJ) per m²

Onderwijs 820	Retail 1938	Cure 2075
Kantoren 1250		
Care 1366		

Besparingen op gas- en elektriciteitsverbruik per onderdeel te realiseren besparing



Benchmark gemiddelde verbruikscijfers per sector



DUURZAAM



Jean-Marc Vloemans (1965) studeerde werktuigbouwkunde (TB) aan de HTS van 's-Hertogenbosch en begon zijn carrière als projectmanager bij enkele technische aannemers. Na 16 jaar heeft hij de overstap gemaakt naar de advieswereld. Daar heeft hij als adviseur gewerkt bij een technisch adviesbureau en als adviseur bij een groot organisatieadviesbureau waarna hij de overstap heeft gemaakt naar HEVO. Bij HEVO heeft hij zich ontwikkeld tot specialist op het gebied van strategisch onderhoud die schakelt tussen de mogelijkheden en de wensen van de opdrachtgever en een duurzame vertaling van het onderhoud naar de praktijk.

STRATEGISCH ONDERHOUD

Om de zoveel tijd een glazenwasser bestellen en een likje verf aanbrengen op deuren en kozijnen is niet waar strategisch onderhoud over gaat.

Wanneer er al een meerjarenonderhoudsplan gemaakt is, ligt dat meestal in een laag. Gevolg is versnipperde aansturing van het onderhoud en onnodig hoge exploitatiekosten van de huisvesting. Vooral in tijden dat organisaties onder invloed van overheidsbeleid of door verslechterde marktomstandigheden bezuinigen, is er alle reden stil te staan bij een keuze voor strategische en op verduurzaming gerichte onderhoudsplanning. Hierbij ligt de focus op onderhoud van gebouwonderdelen of installaties die een zichtbare bijdrage leveren aan het primaire proces van het bedrijf of de organisatie. Een gebouw faciliteert een proces, niet meer, niet minder. Een school die het bijvoorbeeld belangrijk vindt om er voor de omgeving fris en aantrekkelijk uit te zien, zal in het reserveren van het onderhoudsbudget de nadruk willen leggen op het aspect uitstraling. Toch leggen zowel bestuurders als onderhoudstechnici zelden een relatie tussen onderhoud en het primaire proces.

Wat precies onder dit primaire proces valt en hoe je dat invult in het 'onderhoudskompas' voor een gebouw, is idealiter het resultaat van een samenspraak tussen de facilitaire dienst en andere disciplines/afdelingen in de organisatie. Kennisdeling en denken over onderhoud vanuit verschillende invalshoeken van de organisatie zorgen voor onvermoede en creatieve oplossingen. Door te bepalen wat de huidige conditie van een gebouw is en de gewenste toestand over een x-aantal jaren en onderhoudscyclus slim op elkaar af te stemmen, is in veel gevallen een kostenbesparing van 15 à 20 procent te realiseren.

Onderhoud kost gemiddeld 25 tot 35 euro per vierkante meter. Bij een besparing van 15 tot 20 procent gaat het om vele duizenden, zometende tienduizenden euro's. Bedragen die men als winst of extra investeringsruimte kan boekstaven wanneer bij vervanging van componenten of installaties met een slecht energetisch rendement of hoge onderhoudskosten gekozen wordt voor duurzame technieken voor energie- en watervoorziening, binnenklimaat, isolatie, afvalinzameling, et cetera. In plaats van geruisloos een traditioneel onderhoudspatroon te volgen, wordt in een aanpak volgens een groen meerjarenonderhoudsplan per gebouwgebonden element (bijvoorbeeld kozijnen) of gebouw-

gebonden installatie (bijvoorbeeld een cv-ketel) een bredere, duurzame afweging gemaakt en efficiënt omgegaan met de beschikbare financiële middelen.

Onderhoud dat primair draait om het handhaven en het verbeteren van prestaties van gebouwonderdelen en installaties – en dat tegen zo laag mogelijke kosten – vraagt bij voorkeur om een contract op basis van prestatie-eisen. Zo'n contract biedt namelijk handvatten om met de opdrachtnemer (het service- of onderhoudsbedrijf) meetbare afspraken te maken over klanttevredenheid, duurzaam beheer, beheersbare kosten, optimale kwaliteit en innovatie in de dienstverlening. De facilitaire organisatie richt zich voortaan op langetermijndoelstellingen en blijft zo veel mogelijk weg van operationele taken. De uitdaging is dus een maatwerkprestatiecontract af te sluiten waarin advies en expertise van de opdrachtnemer volledig aan bod komen en dienstbaar zijn aan de belangen van de opdrachtgever. Aansturing van de opdrachtnemer op basis van kritische prestatie-indicatoren zal eerder leiden tot een succesvol samenwerkingsverband dan het aangaan van een inspanningscontract, waarbij achteraf het onderhoud wordt gecontroleerd.

Nederland geeft per jaar 5 miljard euro uit aan technisch beheer en onderhoud van gebouwen, meestal op basis van inspanningscontracten. Dit leidt echter niet, zo laat onderzoek van Agentschap NL zien, tot het meest efficiënte resultaat. Maar bij een organisatie die uitstraling koestert als een belangrijk aspect en let op de economische waarde van het vastgoed, is ook de glazenwasser een strategische partner in het onderhoud.



Meer weten?

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

HORIZON

KENNIS VERGAREN KENNIS DELEN HERBESTEMMEN



OPLEVERING KINDCENTRUM NIEUWE DAMLAAN SCHIEDAM

In april vond de oplevering plaats van het kindcentrum Nieuwe Damlaan in Schiedam. Het kindcentrum biedt onderdak aan openbare basisschool De Taaltuin en de islamitische basisschool Ababil, met hun kinderopvangpartners. Hoewel het één gebouw is, heeft iedere school haar eigen identiteit en uitstraling. Daarnaast heeft het pand ook een dubbele gymzaal. De wens van de gemeente Schiedam en de schoolbesturen om een zo duurzaam en energiezuinig mogelijk pand te realiseren is onder andere gerealiseerd door toepassing van een WKO-installatie. Het gebouw is naar volle tevredenheid van de opdrachtgevers gerealiseerd.

Meer weten?
Mail naar marjolein.wilbrink@hevo.nl

KENNIS DELEN, SAMEN- WERKEN EN ONTMOETEN: HEVO KENNISKANTOOR

HEVO's kantoorconcept maakt het mogelijk dat ook externe partijen gebruik kunnen maken van de activiteitgerichte werkplekken, projectruimten en vergaderfaciliteiten van ons kantoor in het Paleiskwartier te 's-Hertogenbosch. Onder de vlag van 'HEVO Kenniskantoor' bieden wij een inspirerende werkomgeving voor ondernemers die open staan voor ideeën van derden en spontane samenwerking.

Meer weten?
Kijk op: www.hevo.nl/kenniskantoor

GPR GEBOUW ASSESSOR

NEDERLANDS EERSTE GPR GEBOUW ASSESSOR

HEVO'er Martijn van Gemert is sinds 7 maart de eerste Nederlandse GPR Gebouw Assessor. In deze rol is hij gerechtigd certificaten uit te geven aan opdrachtgevers nadat hij de GPR Gebouwberekeningen heeft gevalideerd en het certificaat heeft aangevraagd bij W/E adviseurs. Inmiddels is zijn eerste project afgerond; Energiesprong Montferland van Woningstichting Bergh te 's-Heerenberg ontving op 20 maart het GPR Gebouw Certificaat.

GPR Gebouw Certificaten zijn ontstaan door de behoefte uit de markt om duurzaamheid van gebouwen officieel aan te tonen. Er zijn twee soorten certificaten: voor de vergunningsfase en voor een opgeleverd bouwproject. In het geval van een gecertificeerd bouwplan in het vergunningsstadium komen opdrachtgevers mogelijk in aanmerking voor MIA/Vamil-subsidies. Het certificaat van een opgeleverd gebouw toont aan dat de duurzaamheid van dit gebouw is gevalideerd door een onafhankelijke beoordelaar.

Meer weten?
Mail naar martijn.gemert@hevo.nl

GEBOUWHULP: MET 4 KLIKKEN ALLE INFO OVER UW GEBOUW

Stapels papier, propvolle ordners en honderden MB's. Over huisvesting is veel te vertellen en nog meer te bewaren. Om snel informatie paraat te hebben introduceert HEVO de Gebouwhulp: een mobiele website met overzichtelijke rubrieken met hierin alle informatie specifiek voor uw pand. Van kleur baksteen tot type bureaustoel, van het alarmsysteem tot de leverancier van kantoormeubilair: alles staat er in. Zo heeft u bij gebreken, nieuwe plannen of vragen de benodigde informatie in vier klikken binnen handbereik.

Meer weten?
Mail naar gebouwhulp@hevo.nl

HAALBAARHEIDSONDER- ZOEK HERBESTEMMING HET KRUIHUIS

HEVO voert voor de gemeente 's-Hertogenbosch een haalbaarheidsonderzoek uit naar de mogelijkheden tot herbesteding van het rijksmonument Het Kruihuis en de bijbehorende militaire bakkerij. Het Kruihuis is gebouwd in de 17e eeuw en diende destijds als veilige opslagruimte van munitie. Na uiteenlopende bestemmingen als opslagruimte, laboratorium en repetitieruimte voor Het Brabants Orkest is Het Kruihuis nu in gebruik als tentoonstellingsruimte.

De opgave waar HEVO zich voor gesteld ziet, is om een balans te vinden tussen de cultuurhistorische waarde van de locatie en een nieuwe functie die financieel rendabel is. Het Kruihuis is een unieke locatie en dat vraagt om een unieke aanpak. HEVO koos ervoor om de opdracht multidisciplinair op te pakken; naast een technisch onderzoek om te bepalen in welke staat de panden verkeren, vinden ook een cultuurhistorisch, archeologisch, markt-, en flora- en faunaonderzoek plaats. Uit een stedenbouwkundig onderzoek ten slotte moet volgen hoe de locatie versterkt kan worden door een goede verbinding met de stad.

Meer weten?
Mail naar mireille.uhlenbusch@hevo.nl



OZIVE, ATELIER VOOR HERBESTEMMING

Ozive is een samenwerkingsverband tussen HEVO, Synchron en Nico de Bont, dat staat voor een integrale aanpak in herbesteding en creativiteit in haalbaarheid. Samen met opdrachtgevers, investeerders en gebruikers werkt het team aan de realisatie van haalbare herbestedingen, zodat monumentaal vastgoed weer toekomstwaarde krijgt. Een goed voorbeeld van deze samenwerking zijn de inspiratiesessies die medio mei plaatsvonden samen met de Provincie Noord-Brabant in de Leerfabriek KVL in Oisterwijk.

Ozive brengt periodiek een krant uit met wetenswaardigheden over bijzondere herbestedingsprojecten. Aanmelden voor deze krant kan door een mail te sturen naar info@ozive.nl o.v.v. Ozive krant.



UW SCHOOL MOGELIJK GEMAAKT MET MIJNSCHOOL

Sneller en met minder inspanning een flexibel, fris en duurzaam schoolgebouw realiseren met hogere prestaties en lagere exploitatiekosten. Klinkt te mooi om waar te zijn, maar het kan! HEVO ontwikkelde met het MIJNSchoolconcept een nieuwe manier van bouwen van kleine brede scholen. MIJNSchool voert schoolbesturen stapsgewijs door de ontwerpfasen van een schoolgebouw. Bij iedere stap ziet u onmiddellijk wat de gevolgen zijn voor het ontwerp en of het resultaat aansluit bij uw verwachtingen.

Een introductiefilmpje en een tool om zelf een school te ontwerpen staan op www.hevo.nl/mijnschool



BUNDELING VAN EXPERTISE TUSSEN HEVO EN APOLLO ZORGVASTGOED

Apollo Zorgvastgoed is een gespecialiseerde assetmanager die zich richt op de zorgsector met als doel te voorzien in de toekomstige vraag naar duurzaam zorgvastgoed. Om de kwaliteit van zorg te waarborgen brengt Apollo pensioenfondsen en zorginstellingen bij elkaar. HEVO is een samenwerking aangegaan met Apollo Zorgvastgoed waarbij de partijen hun wederzijdse krachten bundelen; HEVO met haar expertise op het vlak van zorg en zorgvastgoed en Apollo op het vlak van vastgoedbeleggingen en institutioneel (fonds)beheer.

Meer informatie via Ron van Bloois:
ron.bloois@hevo.nl



GESLAAGDE BIJeenKOMST 'DE DUURZAME SCHOOL: FEIT OF FICTIE?'

Een duurzame school die energieneutraal is en een sluitende exploitatiebegroting heeft. Dat klinkt fantastisch, maar is het haalbaar? Dit was de centrale vraag tijdens de inspiratiebijeenkomst 'De duurzame school: feit of fictie?'. Op 20 maart praatte HEVO een publiek bestaande uit schoolbesturen in het voortgezet en middelbaar beroepsonderwijs en onderwijsambtenaren bij over de kansen die duurzaamheid binnen onderwijshuisvesting biedt, met daarbij de nodige kanttekeningen afkomstig uit de praktijk.

Na een inspirerend verhaal over duurzaamheid, waarin zaken als materiaalgebruik en energieverbruik aan bod kwamen, volgde een discussie over de haalbaarheid van een duurzame visie. Bij het opmaken van de balans luidde de conclusie dat het realiseren van een duurzame school haalbaar is.

Als een eerste stap in de richting van duurzaamheid in de praktijk kregen de toehoorders een aantal praktische voorbeelden over slim energiemangement. Met deze handvatten konden ze direct aan de slag om de eerste stappen richting een duurzame school te zetten.

Meer weten?
Mail naar willem.adriaanssen@hevo.nl

SAMENWERKINGSOVEREEN- KOMST MET PROFS4ZORG

Sinds 23 januari werkt HEVO met Profs4Zorg samen. Profs4Zorg is twee jaar geleden opgezet als samenwerkingsverband van individuele ondernemers om de eerstelijnszorg te adviseren en te ondersteunen. Door de bedrijfsvoering efficiënt en effectief te organiseren kunnen de zorgverleners zich concentreren op het verlenen van zorg. HEVO brengt binnen dit partnerschap haar expertise op het gebied van zorghuisvesting in.

www.profs4zorg.nl

Meer weten?
Mail naar francis.pelders@hevo.nl

NIEUWE IMPULS VOOR LEEGSTAAND VASTGOED

De uitdagingen en kansen van herbestemming

Leegstand is de laatste jaren een steeds groter probleem geworden. In Nederland staat inmiddels bijna 9 miljoen m² aan kantoorruimte leeg. Dit vertegenwoordigt een boekwaarde van zo'n 17 miljard euro. Over de exacte oorzaak van deze leegstand kan nog lang worden gediscussieerd, het is echter interessanter om te kijken naar mogelijke oplossingen.

Kantoren, en dan met name de panden gelegen in de grotere steden in de Randstad, zijn vaak erg geschikt voor herbestemming. Niet alleen vanwege het maatschappelijke belang, maar ook vanuit het oogpunt van duurzaamheid en ruimte biedt herbestemming veel kansen voor het onderbrengen van woningen of bedrijven. Ook valt er te denken aan zorg-, educatieve of culturele functies. In de media komen tal van fraaie voorbeelden van panden met een nieuwe bestemming voorbij: een metrostation werd omgetoverd tot een nachtclub, een silocomplex ging door als museum, en een bierbrouwerij kreeg een tweede leven als theater. Ook voor kantoren zijn er volop kansen op een nieuwe invulling: zo bouwde HEVO een kantoorpand in 's-Hertogenbosch om tot een onderwijslocatie van de Avans Hogeschool. Waar het gebouw voorheen plaats bood aan 350 kantoormedewerkers, is het nu de thuishaven van circa 2.000 studenten en medewerkers.

Van een massale transformatie van bestaande panden is echter nog geen sprake. De voornaamste reden hiervoor is een financiële, en zit in de boekwaarde van het bestaande vastgoed. De kosten van transformatie zijn hoog, zeker bij een traditionele benadering. Vanuit financieel oogpunt is een transformatie alleen aantrekkelijk als de boekwaarde in de buurt komt van de marktwaarde. Voor veel beleggers blijkt dit vaak een brug te ver. Zeker omdat de gehanteerde winstpercentages van een traditionele projectontwikkelaar bij een transformatie onrealistisch zijn en de risico's bij transformatie eerder groter dan kleiner zijn in vergelijking met nieuwbouw. Transformatie vereist daarom een andere benadering dan een traditionele projectontwikkeling.

Een mogelijk alternatieve benadering is het toepassen van LEAN bouwmanagement. Dit vormt een uitstekende leidraad om alle stappen in een transformatieproces goed in kaart te brengen en kritisch tegen het licht te houden. LEAN biedt ook de mogelijkheid om alle betrokkenen deelgenoot te maken van het proces. Door hierbij ook de gemeente meteen te betrekken kunnen doorlooptijden sterk worden beperkt, en dat komt de haalbaarheid van het project ten goede. Niet alleen aan de kosten- maar ook aan de opbrengstenkant moet een transformatieproces anders worden benaderd. De winstgevendheid van kantoorbeleggingen is verre van haalbaar, maar bij transformatie gaat het om andere doel-

stellingen: een gebouw weer een functie geven en een cashflow creëren door veel kleine gebruikers c.q. bewoners te laten betalen in plaats van die ene grote corporate gebruiker. Dit heeft een eliminatie van de risico's tot gevolg waardoor lagere rendementen acceptabel worden.

Belastingdruk is ook een punt waar bij transformaties niet eenvoudig aan kan worden voorbij gegaan. Een voorbeeld uit de praktijk: een aannemer wilde een leegstaand kantoor aankopen met als doel om dit, na transformatie tot startersappartementen, te verkopen aan een belegger. Belastingtechnisch zou dat er als volgt uit zien: eerst een overdrachtsbelasting van 6% over het lege kantoor en vervolgens 21% btw over de levering aan de belegger omdat het om nieuw vervaardigd onroerend goed gaat. Deze btw is niet te verrekenen door de belegger omdat het huurwoningen betreft. Dit zijn aanzienlijke extra kosten die deze transformatie minder aantrekkelijk maken.

In dit soort situaties kan een ervaren fiscalist soelaas bieden door met alternatieve oplossingen te komen. Indien het bijvoorbeeld mogelijk is om vooraf met de belastingdienst overeen te komen dat het na transformatie niet om een nieuw vervaardigd onroerend goed gaat maar om bestaand onroerend goed, kan dit fors schelen in de btw. Door het gebouw dan direct van de huidige eigenaar aan de eindbelegger te verkopen, wordt in ieder geval de btw over de huidige waarde van het pand bespaard.

Het mag duidelijk zijn: bij transformatie is het een kwestie van het vinden van een goede balans tussen techniek, proces en opbrengsten. Door een gezonde en realistische businesscase te formuleren, kan eenvoudig worden vastgesteld of een transformatie haalbaar is. HEVO biedt bedrijven en organisaties een QuickScan waarmee we binnen 72 uur kunnen bepalen of herbestemming van een locatie kansrijk is. In deze scan analyseren we de locatie en het gebied, toetsen we de bouwkundige staat van het gebouw en bekijken we de technische haalbaarheid en functionele mogelijkheden. Vervolgens brengen we de diverse (her)ontwikkelingsopties, inclusief de investeringskosten en financiële risico's, in kaart. Deze QuickScan resulteert in een overzicht van de kansen, mogelijk nieuwe gebruikers en daarmee een nieuwe toekomst voor een locatie.



Meer weten?

Vraag Marijn Dekker
E marijn.dekker@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 513
M +31 (0)6 22 39 73 98

NIEUWE TAKEN GEMEENTEN, NIEUWE KANSSEN VOOR VASTGOED

Het is een grote verandering in het binnenlands bestuur: voor jeugdzorg, welzijn en zorg aan langdurig zieken en ouderen heeft het kabinet gekozen voor decentralisatie van taken naar gemeenten vanaf 2015. Zij zijn de bestuurslaag die de zorg dichtbij de burgers het beste kan organiseren, al vrezende tegenstanders van de decentralisatie dat veel burgers tussen wal en schip vallen. De nieuwe taken hebben ook consequenties voor de invulling en het beheer van het maatschappelijk vastgoed. Gebouwen zullen andere functies krijgen. Met slim en efficiënt gebruik van dit vastgoed blijven ook de beheerkosten zo laag mogelijk. Door samenwerking tussen gemeenten, zorginstellingen en woningcorporaties ontstaat een nieuw krachtenveld voor vindingrijke en doelmatige beslissingen over gemeenschappelijk gebruik van vastgoed.



Kunnen de taken die door decentralisatie naar gemeenten gaan zorgen voor een slimmer gebruik van maatschappelijk vastgoed?

Dannenberg: Tegen een slimmer gebruik zeg ik altijd volmondig ja. Nu krijgt iedere organisatie vanuit de eigen sector financiering voor het eigen vastgoed. Verschillende eigenaren, verschillende groepen, in verschillende gebouwen. Heel traditioneel, geen nuttig gebruik. Overdag staan gebouwen leeg, die 's avonds bezet zijn. En andersom gebeurt ook. De decentralisatie biedt de kans om daar een eind aan te maken, om gebouwen dubbel of driedubbel te gebruiken. In Zwolle kijken ze daar nu naar. Daar is voor dit soort vraagstukken een gemeentelijk platform opgericht, met als motto 'Besparen is leuker dan bezuinigen.' Vastgoedkosten zijn een zware concurrent van personeelskosten. Door op het eerste te besparen, kun je meer geld besteden aan het primaire proces, ofwel een betere dienstverlening aan burgers met zorgvragen.

Kriens: Er zijn heldere keuzes nodig om tot efficiënter gebruik te komen. Gemeenten moeten een inventarisatie maken van de maatschappelijke gebouwen binnen hun grenzen, van dorpshuis tot verzorgingshuizen. Wat willen we daarvan behouden? Wat gaan we afstoten? En kunnen we maatschappelijke en/of zorgfuncties niet beter in één of een beperkt aantal gebouwen combineren. 75-plussers, waarvan we er in 2040 2,6 miljoen hebben, zullen immers langer thuis blijven wonen. Dat vraagt om aangepaste woningen. Om isolement van deze mensen te voorkomen, zal het begrip 'ontmoetingsfunctie' steeds meer de pijler onder het vastgoedbeleid te zijn. De vraag om een meer integrale invulling van het maatschappelijk vastgoed is onontkoombaar.

Nijpels: Gemeenten krijgen er zoveel taken bij dat ze welhaast gedwongen zijn efficiënter met hun gebouwen om te gaan. Veel hangt af van het bedrijfsmatige inzicht van wethouders en topambtenaren en van de vraag of gemeenten geprikkeld worden door het geld dat ze van het Rijk krijgen. Gemeenten zijn veel te makkelijk met de decentralisatie akkoord gegaan. Ze moeten op onderdelen dertig procent bezuinigen. Als je dat kunt en moet, dan moet de rijksoverheid zich kapot schamen dat dit niet eerder gebeurd is. Dan hebben we jarenlang geld verspild.

Keijts: Maatschappelijke voorzieningen zijn van oudsher een gemeentelijke aangelegenheid. Kosten voor nieuwbouw en beheer waren altijd een redelijk stabiel gegeven. Nu gemeenten minder geld krijgen, ontstaat ook meer bewustzijn dat kosten beïnvloedbaar zijn. En als je zelf voor de financiële middelen verantwoordelijk wordt, ga je er ook efficiënter mee om. Dat is ook een positieve kant van de decentralisatie. Voor wat betreft verandering in gebruik van vastgoed kan de gemeente overwegen of een buurthuis of andere gemeenschapsaccommodatie niet een bredere functie voor de lokale samenleving moet krijgen. Een mix van inloop, dagopvang, ontmoeting en sociale interactie voor mensen die vroeger in het verzorgingshuis

terecht konden. Ook zorgpartijen die wijkteams willen inrichten, kun je faciliteren met vastgoed. Zo kun je een verzorgingshuis dat leeg is komen te staan weer een nuttig gebruik geven.

Wat is nodig om tot verantwoorde vastgoedbeslissingen te komen? Wie neemt het initiatief?

Nijpels: Primair liggen het gebruik en beheer van vastgoed op het bordje van burgemeester, wethouders, de gemeenteraad. Of men ook voldoende expertise in huis heeft voor nieuwe taken, wordt mede bepaald door de slagkracht van het ambtelijk apparaat. Dat zal per gemeente verschillen. Wat dat betreft is de decentralisatie ook een kans voor private partijen om de gemeente te ontzorgen. Dit is de grootste decentralisatie van na de oorlog. Als je erover nadenkt hoe je dat allemaal moet organiseren, is het niet onverstandig om voor het vastgoed een deskundige aan te trekken, bijvoorbeeld ingenieurs die gemeenten helpen bij het verduurzamen van hun vastgoed, bij het slimmer omgaan met stenen.

Kriens: Initiatief kan vanuit verschillende hoeken komen, zoals zorginstellingen, woningcorporaties, gemeenten maar ook van inwoners zelf. Uiteindelijk moet je wel wensen en behoeften met elkaar verbinden. Dat betekent ook dat de wethouder die voor grondexploitatie, financiën en gebouwen verantwoordelijk is, meer oog moet krijgen voor de sociaal-maatschappelijke aspecten in andere beleidsvelden. Ik zie dat er bij verzorgingstehuizen al veel gebeurt, onder druk van wetgeving ook, met anticiperen op de scheiding tussen wonen en zorg. Zorginstellingen, gemeenten en corporaties passen panden aan naar koop- of huurappartementen voor ouderen. Er zijn ook al regio's gevormd waar gemeenten en zorgverzekeraars overleggen over efficiënter gebruik van vastgoed. Gemeenten delen in VNG-verband via regiobijeenkomsten al de nodige goede voorbeelden over benutting van maatschappelijk vastgoed.

Dannenberg: Gemeenten moeten de regie nemen, want zij hebben het beste overzicht. Regie moet je dan niet zien alsof de gemeente de grote regelaar moet zijn. Regie is ook verbinden, waardoor allerlei partijen met elkaar in gesprek komen en dwarsverbanden ontstaan. Als de nood hoog is, ontstaan er vanzelf wel nieuwe arrangementen. Er zit zoveel creativiteit en kracht in de samenleving. Dus geef burgers ook de ruimte om met initiatieven voor de invulling van maatschappelijk vastgoed te komen. Een dorp met actieve verenigingen en sociale cohesie heeft een groter zelforganiserend vermogen dan een achterstandswijk in een grote stad, waar ondersteuning van welzijnswerk gewenst is. Iedere gemeente zal maatwerk moeten leveren.

In gemeenten met bevolkingskrimp gaat het om andere vastgoedvraagstukken dan in steden. Nederland is ook altijd kampioen van Europa geweest in het opbergen en afzonderen van kinderen, pubers en volwassenen met wie iets aan de hand is in instellingen en instituten. Die tijd is nu voorbij. De trend is dat je mensen weer thuis behandelt, zo dicht mogelijk in hun eigen

Vier experts aan het woord



Jantine Kriens studeerde Nederlandse Taal en Letterkunde en werkte in het onderwijs met minderheidsgroepen, voordat zij ambtenaar werd bij de gemeente Rotterdam op het beleidsveld bestrijding onderwijsachterstand. Ook voor het ministerie van Onderwijs en Wetenschappen gaf zij leiding aan projecten over onderwijsachterstand. Kriens was tussen 2006 en 2013 ook wethouder (PvdA) in Rotterdam. Sinds 2013 is ze voorzitter van de directieraad van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).



Ed Nijpels is politicus (VVD), voormalig Kamerlid en minister van VROM, voormalig burgemeester van Breda, voormalig directeur van een arbodienst en oud-Commissaris van de Koningin in Friesland. Sinds 2008 is hij voorzitter van NLingenieurs. In 2013 werd hij door de Sociaal-Economische Raad benoemd als voorzitter van de commissie die toeziet op de uitwerking van het Nationaal Energieakkoord.



Erik Dannenberg is senior adviseur bij BMC, waar hij zich toelegt op het in banen leiden van decentralisaties en ontwikkelingen in de anderhalvelijnszorg. Hij werkte in de crisisopvang en was wethouder in Zwolle voor Wmo, wonen, welzijn en gezondheid. Ook was hij voorzitter van GGD-IJsselland en voorzitter van de VNG-commissies voor gezondheid, welzijn, jeugdzorg en de decentralisaties Wmo en Jeugdzorg. Sinds dit jaar is hij ook voorzitter van de Raad van Toezicht van zorggroep Viattence.



Bert Keijts studeerde aan de TU Delft en was onder meer plaatsvervangend directeur-generaal ruimtelijke ordening bij het ministerie van VROM. Van 2003 tot 2009 was hij directeur-generaal bij Rijkswaterstaat. In 2008 werd Keijts gekozen tot overheidsmanager van het jaar. Sinds 2010 is hij bestuursvoorzitter van woningcorporatie Portaal (56.000 woningen). Daarnaast is Keijts bestuurslid van de Stichting Aandelen Kantoor Ballast Nedam en commissaris bij de RET in Rotterdam.



sociale omgeving. Met al die gebouwen die vrijkomen, kan de leegstand in het maatschappelijk vastgoed wel eens even erg worden als in de kantorenmarkt.

'Gemeenten krijgen er zoveel taken bij dat ze welhaast gedwongen zijn efficiënter met hun gebouwen om te gaan.'

Ed Nijpels

Keijts: De woningcorporaties zie ik niet als directe initiatiefnemer die de gemeente bij het invullen van haar zorgtaken de vastgoedbeslissingen uit handen gaat nemen. Tegelijk voelen corporaties zich verantwoordelijk voor de huisvesting van mensen met een bepaalde problematiek en de infrastructuur aan gebouwen waar deze mensen elkaar kunnen ontmoeten. Ik ben erg voorstander van zo veel mogelijk gemengd gebruik van maatschappelijk vastgoed. In een overlegvorm van gemeente, sociale wijkteams en corporaties creëer je een nieuw krachtenveld, waarmee je snel kunt schakelen tussen specifieke wensen en noden van doelgroepen. Vooral het regelen van de zorg via die wijkteams is een aspect waar we gezamenlijk strak op moeten focussen.

Het kan de corporaties ook helpen als een gemeente tijdig in kaart brengt hoeveel mensen er onder de zorgzwaartepakketten van ZZP 1, 2, 3 en 4 vallen. Gaat het om honderden? Duizenden? Handig als ook de corporatie een beeld heeft in hoeverre aanpassingen, en van welke aard, in woningen en zorgcomplexen nodig zijn.

Ouderen bewonen nu vaak als alleenstaande grote woningen, of een flat, en willen niet verhuizen omdat ze opzien tegen een hogere huur. Dat belemmert de doorstroming. De woningcorporatie zou kunnen stimuleren dat ouderen doorstromen naar een kleiner appartement, dat is aangepast aan hun gezondheidssituatie, terwijl ze wel dezelfde huur betalen als in hun oude woning. Die woning kun je dan weer verhuren tegen een hogere huur aan gezinnen of jonge stellen. Dat zijn win-winsituaties.

Zijn er als gevolg van de decentralisatie ook kansen voor nieuwe financieringsstromen of verdienmodellen van het vastgoed?

Kriens: Dat is nu echt lastig te zeggen. Ik zie wel dat de drang naar meer professionaliteit en efficiëntie ook voor gemeenten en maatschappelijke instellingen steeds vaker reden is om de oude, vertrouwde manier van exploiteren en beheren van gebouwen los te laten. Ik hoop in ieder geval dat de decentralisatie op het gebied van vastgoed veel innovatieve ideeën zal losmaken. Vergeet ook de particuliere initiatieven niet, bijvoorbeeld door in zorgcoöperaties zaken rondom zorg en ondersteuning anders te organiseren, kleinschaliger vooral. Zij kunnen met gemeenten, corporaties en zorgaanbieders afspraken maken over gebouwen waar je een en ander kunt realiseren. Kies je voor private partners, die belang hebben bij een gunstig verdienmodel, dan wordt de puzzel ingewikkelder. Zorgvuldigheid daarin is wel belangrijk, want je moet ook verantwoording afleggen aan de gemeenteraad.

Nijpels: Ik verwacht dat alle modellen de revue passeren. En dan wordt het toch maatwerk per gemeente. Veel kleinere gemeenten die in 2015 een aantal dingen niet meer zelf kunnen doen, en wellicht ook het eigen vastgoed niet meer kunnen beheren, vrezen dat ze in allerlei gemeenschappelijke regelingen terechtkomen. Regelingen waar ze weinig over te zeggen hebben. En dat kan de klacht oproepen dat het bestuur op grotere afstand van raad en bevolking komt te staan.

Keijts: In de jaren negentig stimuleerde het Rijk de woningcorporaties te investeren in zorgvastgoed. Voor een corporatie was het comfortabel om met een 15-jarigcontract een zorggebouw te verhuren. Door een abrupte koerswijziging van het Rijk, hebben we nu een groot probleem met al die zorggebouwen en zitten de corporaties met de gebakken peren. Je ziet dus hoe betrekkelijk het begrip verdienmodel is in maatschappelijk vastgoed. Voor gemeenten is grondexploitatie ook niet meer de geldmachine die het vroeger was. Je moet nu proberen met andere partijen er samen het beste van te maken. In dat opzicht is de decentralisatie ook een kans. Voor relatief nieuwe gebouwen vind je wel een bestemming. Maar die oude gebouwen? Slopen wellicht. Je kunt ook niet overal studenten in blijven stoppen.

Dannenberg: Over verdienmodellen en wat de rol van de overheid hierin moet zijn, kun je verschillend denken. Ik ben zelf een aanhanger van het maatschappelijk middenveld. Laat private partijen samen met gemeenten oplossingen bedenken. Je hoeft ook niet per se winst te maken op je maatschappelijk vastgoed. Je kunt al mooi uit de kosten komen wanneer je bijvoorbeeld voorzieningen als kinderopvang, onderwijs, welzijn en dagbesteding van ouderen onder één dak brengt, maar wel met gescheiden posities van eigenaren. Onder één dak levert sowieso een enorme besparing aan kosten voor energie en onderhoud op. Geld dat je bespaart kun je investeren in nieuwe initiatieven in zo'n multi-optimaal gebruikt gebouw. Daarnaast denk ik dat operaties als de decentralisatie ideaal zijn om over de eigen gemeentegrenzen heen te kijken. Buurgemeenten kunnen samen bepalen of ze vastgoed gaan delen en functies naar elkaar overhevelen. De tijd dat iedere gemeente vond dat je je eigen zwembad moest hebben ligt ook achter ons. Burgers kijken al langer over de eigen gemeentegrenzen heen. Nu de bestuurders nog.

Meer weten?

Vraag Ewoud van der Sluis
E ewoud.sluis@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 409
M +31 (0)6 53 67 01 12

VANUIT
HET
NULPUNT



Als een bedrijf het woord 'transparantie' voortdurend in de mond neemt, dan weet je vrijwel zeker dat er nog corruptie is. Zo is het ook met 'strategie'. Als een bedrijf dat vaak noemt ('we moeten strategisch opereren!'), dan besef je: de fel begeerde strategie is er kennelijk nog niet.

Wie een strategie wil, gaat nadenken. En als filosofen ergens van houden – en ik kan het weten, want ik ben er één – is het wel denken. Van mijn favoriete filosoof, de Amerikaanse feministe Donna Haraway, leerde ik dat denken begint waar je de tegenstrijdigheid ontmoet. Denken is niet met 240 kilometer over een snelle autobaan razen, maar betekent de hobbelpaadjes en de zijpaden verkennen. Denken is van mening durven veranderen. Soms een afslag nemen als dat nodig is, en soms wat langzamer gaan bij tegenwind en bovenop de weerstand zitten en die serieus onderzoeken.

'Strategisch' denken wordt vaak als mannelijk beschouwd: je wilt van A naar B en zoekt de effectiefste route. Zijpaadjes leiden alleen maar af. Volgens sommige filosofen is het echter gevaarlijk ze te negeren omdat 'rationalistische terreur' dreigt.

Maar soms zijn juist die zijpaadjes cruciaal. Toen 'No drama Obama' een traantje wegpinkte tijdens de race om het presidentschap in 2008 toen zijn grootmoeder overleed – iets wat niets met de verkiezingen te maken had – maakte het hem ineens een mens. Die traan kun je niet

inplannen. Bij Hillary Clinton zou tijdens diezelfde verkiezingsstrijd een strategische traan over haar wang zijn gerold, om van haar koele imago af te komen. En dat werkte juist averechts. Veel filosofen hebben dan ook terecht erop gewezen dat gevoelens niet perse betrouwbaar zijn. Strategisch voelen ook: gevoelens kunnen egoïstisch, koket, geveinsd of manipulatief zijn.

Nu lijkt vastgoed een tamelijk dingmatige kwestie. Gebouwen zijn van beton, onbemenst en onbevolkt. Daar kun je dus prima een strategie over uitstorten. Maar terecht heeft HEVO 'emotioneel vastgoed' op de agenda gezet. Gebouwen en panden zijn ooit vanuit een behoefte neergezet of om te voorzien in een behoefte. Wie strategisch vastgoed wil bedrijven, doet er goed aan rekening houden met die behoeften en gevoelens van mensen. Immers: strategieën kunnen conflicteren, maar de onderliggende behoeften niet.

Wie is Stine Jensen

Stine Jensen werd geboren in Kopenhagen en kwam op jonge leeftijd naar Nederland. Ze studeerde filosofie en literatuurwetenschappen en promoveerde op 'Waarom vrouwen van apen houden'. Een liefdesgeschiedenis in cultuur en wetenschap. Toen de zilverrug Bokito op 18 mei 2007 uitbrak in Blijdorp en een vaste bezoeker ernstig verwondde, verwierf Stine nationale bekendheid. Nu maakt ze filosofieprogramma's voor HUMAN. In 'Dus ik ben' gaat Jensen op zoek naar de filosofische wortels van onze identiteit. In de tv-serie en het gelijknamige boek 'Licht op het Noorden' reist Jensen door Scandinavië. Onlangs verscheen het filosofische kinderboek 'Lieve Stine, weet jij het?' Twintig vragen over leven.

390°

